

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 14.01.2026

Bauleitplanung, Bebauungsplan Nr. 103, für das „Gebiet zwischen der Ludwigs-, Westend-, Brunnen- und Münchner Straße“, 2. Änderung, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 i.V.m. § 13 und 13 a BauGB - Behandlung der Stellungnahmen zu den vorgebrachten Anregungen und Einwendungen und Billigungsbeschluss

I. Vortrag

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.10.25 bis 20.11.25 ging eine Stellungnahme ein.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.10.25 bis 20.11.25 gingen nachfolgende Anregungen und Einwendungen von Seiten der Träger öffentlicher Belange ein:

Lfd. Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange	Einwendungen/ Anregungen		Hin- weis	Keine Antwort
		Ja	Nein		
	<u>Behörden/Institutionen</u>				
1	Landratsamt München (LRA) - Untere Bauaufsichtsbehörde	X			
2	LRA - Untere Naturschutzbehörde	X		X	
3	LRA – Grünordnung	X		X	
4	LRA - Brandschutzdienststelle			X	
5	Landesamt für Denkmalpflege	X		X	
6	Polizeiinspektion Haar		X		
7	Staatliches Bauamt Freising		X		
8	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten		X		
9	gKu VE-MO		X		
10	Stadt Haar		X		
11	Gemeinde Kirchheim b. München		X		
12	Erzbischöfliches Ordinariat München		X		
13	Bayernets		X		
14	NGN		X		
15	Regionaler Planungsverband		X		
16	Handwerkskammer		X		
17	Telekom		X		
18.	Industrie und Handelskammer		X		
19	Wasserwirtschaftsamt		X		
20	Vodafone		X		
21	Gemeinde Aschheim		X		
22	Gemeinde Vaterstetten		X		
23	Stadtwerke München		X		
24	Regierung von Oberbayern		X		

Finanzielle Auswirkungen:

☐ nein ☒ ja: Planungs- und Gutachtenkosten

Veranschlagung:

☒ im Verwaltungshaushalt 2026

☐ im Vermögenshaushalt

☐ nein

☒ ja, möglich

Haushaltsstelle: 6100.6555

II. Beschlussempfehlung

Eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahme Bürger:

Einwendungen / Anregung vom 11.10.25 und 18.11.25

Ich hätte eine Anmerkung zum Baumbestand, innerhalb des o. g. Bebauungsplan. Zunächst freue ich mich, dass dieser bei der geplanten Bebauungsplan-Änderung, wie es für mich aussieht, zum Erhalt festgesetzt werden soll.

Der Bestand an Obstbäumen auf der Ausgleichsfläche entspricht aber in der Darstellung zur Bebauungsplan-Änderung nicht ganz dem tatsächlichen Bestand. Die südliche Obstbaumreihe liegt etwas südlicher und die vier Obstbaumreihen haben alle den gleichen Abstand voneinander, anders als in dem Entwurf, der vor Kurzem gezeigt wurde. Im Luftbild kann man das auch gut sehen.

Wird Baumbestand im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt, erfolgt dies doch lagegenau, was im gewählten Maßstab 1:500 noch gut darstellbar ist.

Ich würde mich freuen, wenn das noch angepasst werden könnte.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss

Der Anregung wird vollumfänglich entsprochen. Die Darstellung der Bestandsbäume wird überprüft und entsprechend der vorhandenen Gegebenheiten abgeändert.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Eingegangene Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

1 Landratsamt München, Bauleitplanung

Einwendung / Anregung vom 08.01.2026

1.

a) Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird auf den einzelnen Teilen der Änderung als ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN nach § 13 a Baugesetzbuch" bezeichnet. Entsprechend § 13 a BauGB müsste es jeweils „beschleunigten" statt „vereinfachten" lauten. Dies würde auch den Angaben im Beschluss der Gemeinde vom 18.09.2025, in der Bekanntmachung vom 14. 10.2025, in der Präambel und in der Begründung (Punkte 1 und 2) entsprechen. Wir bitten um Überprüfung und Anpassung der Bezeichnungen.

Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen. Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

b) Aus den Verfahrensvermerken (Teil E) sollte ebenfalls hervorgehen, welches Verfahren (beschleunigtes?) durchgeführt wurde.

c) Wir weisen auch darauf hin, dass für das weitere Aufstellungsverfahren die Änderungen des BauGB durch das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren vom 03.07.2023 zu beachten sind (insbesondere die Änderungen in den §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und 4a BauGB).

Beim Verfahrensvermerk Nr. 3 müsste daher angegeben werden, dass die Unterlagen „im Internet

veröffentlicht" wurden.

Beschluss:

Die Verfahrensvermerke werden gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes 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

2.

Da die Planunterlagen aus mehreren Teilen/Seiten bestehen und sich auf dem Teil C keine Verfahrensvermerke befinden, weisen wir auf das Urteil des BayVG 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.

Beschluss

Der Hinweis des Landratsamtes München wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 103, 2.Änderung befindet sich derzeit noch im Verfahren. Bis zum Satzungsbeschluss ist es noch nicht erforderlich, alle Teile der Satzung mit Verfahrensvermerken 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

3.

In der Auflistung nach der Präambel „Der Bebauungsplan besteht aus:" müsste, entsprechend den uns vorliegenden Unterlagen, als „Teil C2 Örtliche Bauvorschriften" angegeben werden. Vor „Hinweise durch Text" müsste es „Teil C3" lauten.

Wir bitten die Angaben mit den Bezeichnungen der Planteile in Übereinstimmung zu bringen.

Beschluss:

Die Auflistung wird geprüft und korrigiert.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

4.

Beim Planzeichen B1 -1.2 sollte vor „1.050 m²" die Angabe „z.B." entfallen, da nur diese Fläche in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt wird.

Beschluss:

Das Planzeichen wird korrigiert.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

5.

Das Planzeichen B2-1. sollte deutlicher dargestellt werden, so dass es auch beim Ausdrucken erkennbar ist.

Beschluss:

Das Planzeichen B2-1 wird geprüft und die Darstellung ggf. verbessert.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

6.

In Festsetzung C1-1.(1) wird, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 103, auf „Ziff. B.5.2.3“ Bezug genommen. U.E. müsste in der vorliegenden Bebauungsplanänderung auf C3-3.8 Bezug genommen werden; wir bitten um Überprüfung und Anpassung.

Beschluss:

Der Bezug in der Festsetzung C1-1 (1) wird geändert.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

7.

Nachdem der Bebauungsplan, laut der Angabe in Punkt 1 der Begründung, 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 (Maßnahme der Innenentwicklung, voraussichtlich versiegelte Fläche, keine Ausschlussgründe...) einzugehen und darzulegen, dass diese vorliegen. Die Erläuterung in Punkt 2 der Begründung (BL rechtskräftig, nur kleiner Bereich) ist hierfür nicht ausreichend.

Außerdem stimmt die Angabe in Punkt 2, Satz 2, nicht mit dem aktuell durchgeführten Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB überein.

Wir bitten um Überprüfung und Ergänzung bzw. Anpassung.

Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen. Die Begründung und die Angaben unter Punkt 2, Satz 2 werden ergänzt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

8.

Laut Punkt 3.3 der Begründung müsste im ersten Absatz u.E. auf Bebauungsplan Nr. 103 Bezug genommen werden.

Nach der Angabe in Punkt 3.3, zweiter Absatz, ist als Baumart auch Kirsche zulässig, diese wird jedoch in der Pflanzliste unter C3-3.8 nicht genannt. Die Angaben in der Begründung sollten mit der Pflanzliste in Übereinstimmung gebracht werden.

Beschluss:

Ein gesonderter Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 103 ist entbehrlich, da es sich bereits lt. Titel um die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 handelt. Lediglich in den Vorbemerkungen erfolgt eine Ergänzung, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 sowie dessen 1. Änderung weiterhin Gültigkeit besitzen, sofern sie nicht Gegenstand der 2. Änderung sind.

Die Pflanzliste und die Angaben der Begründung werden geprüft und in Übereinstimmung gebracht.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

3. Landratsamt München, Naturschutz Einwendung / Anregung vom 01.12.2025

Hinweis zum Eingriff:

Es besteht Einverständnis mit dem flächigen Ausgleich durch Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto auf der Fl.Nr. 116/1, Gemarkung Feldkirchen, (E-Mail von Frau XX, untere Naturschutzbehörde, an Frau XX, Büro Dietmar Narr, 10.09.2025). Die Meldung der flächenscharfen Abbuchung des Ausgleichsbedarfs von 550 m² an das LfU erfolgt durch die Gemeinde (Art. 9 BayNatSchG i. V. m. § 17 Abs. 1 BNatSchG).

Hinweis zu den Festsetzungen:

Zu 1.2 (1): Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt, die Festsetzung wie folgt umzuformulieren: „Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche, insektendichte Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. warmweiße LED < 2700 K) mit Abschirmung (z.B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht zulässig (s. u.a., Voith, J. & Hoiß, B. (2019): Lichtverschmutzung - Ursache des Insektenrückgangs? ANLiegen Natur 41(1): 57-60, Laufen; www.an1.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf).“ Dies entspricht dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zum Schutz von Insekten bei nächtlicher Beleuchtung.

Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen. Die vorgeschlagene Formulierung der Festsetzung 1.2 Abs. 1 wird übernommen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

4. Landratsamts München, Grünordnung Einwendung / Anregung vom 27.10.2025

Zu 1.1 Grünordnung (1)

Hier sollte wie folgt ergänzt werden:

(...) Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen sind diese gleichwertig hinsichtlich der Wuchsordnung innerhalb der nächsten geeigneten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss

Die Festsetzung 1.1 der Grünordnung wird entsprechend der Stellungnahme des Landratsamts München geändert.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Zu Hinweise 3.7 Grünordnung

Es könnte auf die Baumschutzverordnung der Gemeinde Feldkirchen hingewiesen werden und zusätzlich ergänzt werden, dass die Baumschutzmaßnahmen auch bei der Freiraumgestaltung eingehalten werden muss.

Wir bitten daher um Aktualisierung der Formulierung mit folgendem Textvorschlag:

„Bei baulichen Maßnahmen und der Freiflächengestaltung im Kronen- und/oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die derzeit gültige Baumschutzverordnung der Gemeinde Feldkirchen, 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 den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.“

Beschluss:

Der Anregung zum Hinweis 3.7 wird entsprochen. Die vorgeschlagene Formulierung wird entsprechend aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Zu 3.8 Pflanzlisten als Hinweis

Redaktioneller Hinweis:

Echte Vertreter einer Gattung schreibt man mit Bindestrich und danach groß weiter (Gegensatz dazu: Hainbuche, zusammengeschrieben, da es sich um keine echte Buche, sondern um ein Birkengewächs handelt).

Daher könnte wie folgt verbessert werden:

Quercus petraea -Trauben-Eiche

Prunus avium - Wild-Kirsche

Malus sylvestris - Wild-Apfel

Pyrus communis - Kultur-Birne

Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss

Dem redaktionellen Hinweis wird entsprochen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

5. Landratsamts München, Brandschutz

Einwendung / Anregung vom 23.10.25

im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103, 2. Änderung für das „Gebiet zwischen der Ludwig-, Westend-, Brunnen und Münchner Straße“ übermittle ich Ihnen den Link zum Kompendium Brandschutz im Bauleitplanverfahren <https://www.landkreis-muenchen.de/buergerservice/dienstleistung/brandschutz-im-bauleitplanverfahren/> als fachliche Stellungnahme.

Beschluss:

Unter die Hinweise wird folgendes aufgenommen:

„Auf das Kompendium für den Brandschutz, herausgegeben vom Landratsamt München, Sachgebiet 4.1.3 – Brandschutzdienststelle (Stand 09/2023) wird hingewiesen.“

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Landesamt für Denkmalpflege

Einwendungen / Anregung vom 23.10.25

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir begrüßen den Hinweis auf die Notwendigkeit eines Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 BayDSchG. Um Missverständnisse zu vermeiden, bitten wir Sie den Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG zu streichen.

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss:

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege wird der Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG gestrichen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Billigungsbeschluss:

Der entsprechend vorherigen Beschlussfassungen geänderte Bebauungsplan Nr. 103 für das „Gebiet zwischen der Ludwig-, Westend-, Brunnen- und Münchner Straße“, 2. Änderung, mit Begründung in der Fassung vom 29.01.2026 wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2

BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen