

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Köppl

Erstellungsdatum: 15.07.2026

Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 113 Gebiet „Südlich der Hohenlindner Straße bis zur Jahnstraße,“ - frühzeitige 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 - Erneute Billigung

I. Vortrag

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2026 bis 29.05.2026 gingen zwei Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2026 bis 29.05.2026 gingen nachfolgende Anregungen und Einwendungen von Seiten der Träger öffentlicher Belange ein:

Lfd. Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange	Einwendungen/Anregungen		Hinweis	Keine Antwort
		Ja	Nein		
	<u>Behörden/Institutionen</u>				
3	Landratsamt München (LRA) - Untere Bauaufsichtsbehörde	X			
4	LRA - Untere Immissionsschutzbehörde	X			
5	LRA - Untere Naturschutzbehörde	X			
6	LRA – Grünordnung	X			
7	LRA - Brandschutzdienststelle			X	
8	Wasserwirtschaftsamt	X			
9	Staatliches Bauamt Freising	X			
10	Kreisheimatpflegerin	X			
11	gKu VE München Ost	X			
12	Deutsche Telekom Technik GmbH	X			
13	Stadtwerke München	X			
14	Vodafone Deutschland	X			
15	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	X			
16	Pfarramt	X			
	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde		X		
	Polizeiinspektion Haar		X		
	Stadt Haar		X		
	Gemeinde Aschheim		X		
	Gemeinde Vatersstetten		X		
	Handwerkskammer		X		
	Industrie- und Handelskammer		X		
	Bayernets		X		
	NGN		X		
	Regionaler Planungsverband		X		

Finanzielle Auswirkungen:

☒ nein

☐ ja:

II. Beschlussempfehlung

Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

1.

Stellungnahme eines Bürgers

Einwendung / Anregung vom 18.05.2026

1. Unzureichende Anzahl von Stellplätzen und Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr Nach meiner Einschätzung sind im Bebauungsplan zu wenige Stellplätze vorgesehen. Die, nach Mobilitätskonzept, vorgesehene Reduzierung auf 1,3 Stellplätze je Wohneinheit bei kleineren Wohnungen sowie auf 0,5 Stellplätze je Wohneinheit im Bereich des Seniorenwohnens erscheint wenig belastbar und nicht realitätsgerecht. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Bewohner dieser Einheiten auch Besuch empfangen, dessen Fahrzeuge ebenfalls abgestellt werden müssen. Es ist daher zu erwarten, dass ein erheblicher Teil des ruhenden Verkehrs in die umliegenden Straßen, insbesondere in die Jahnstraße und die Lerchenstraße, ausweicht. Die anliegenden Straßen sind bereits heute teilweise ausgelastet. Zusätzlicher Parkdruck wird zu verkehrlichen Konflikten (z.B. zugeparkte Kreuzungsbereiche, Einengung der Fahrbahn, eingeschränkte Sichtbeziehungen für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrende) führen. Gerade im Hinblick auf den Kindergarten „Arche Noah“ wird hier ein nicht notwendiges, zusätzliches Gefahrenpotenzial für die Kinder geschaffen.

Ich rege daher an, die Stellplatzanzahl zu erhöhen bzw. durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen, dass der Parkraumbedarf des neuen Quartiers vollständig auf dem jeweiligen Grundstück gedeckt wird. Als Negativbeispiel kann der Ausbau der Bebauung rund um den Edeka herangezogen werden. Auch hier wird heute der Fasanweg als Parkplatz genutzt, teilweise sogar – trotz Verbots – von Schwerlastverkehr.

Beschluss:

Die Festlegung von 1,3 Stellplätzen pro Wohneinheit bei kleineren Wohnungen sowie 0,5 Stellplätzen im Seniorenwohnen basiert auf dem vorliegenden, fachspezifischen Mobilitätskonzept. Diese Werte spiegeln den realen Bedarf moderner, auto-reduzierter Quartiere wider.

Ein vollständiger Ausschluss von quartiersfremdem Parksuchverkehr in den umliegenden Straßen kann planerisch nicht garantiert werden.

Die Gemeinde wird jedoch die Parksituation in der Jahnstraße und Lerchenstraße nach Fertigstellung beobachten. Bei Bedarf wird über zusätzliche verkehrsrechtliche Maßnahmen (z. B. Bewohnerparken, Halteverbote) nachgesteuert, um den An- und Abfahrtsverkehr zum Kindergarten „Arche Noah“ soweit als möglich zu gewährleisten. Ein direkter Vergleich mit der Situation am Fasanweg greift zu kurz, da dort andere städtebauliche Rahmenbedingungen vorliegen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Stellplatzkennziffern.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

2. Tiefgarageneinfahrt und zusätzliche Verkehrsbelastung rund um das Wohngebiet der Jahnstraße - Prüfung einer Erschließung über die Hohenlindner Straße Die geplante Tiefgarageneinfahrt führt zu einer deutlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Jahnstraße und anliegenden Anliegerstraßen. Diese Straßen werden aktuell noch durch Kinder zum Spielen genutzt.

Ein erhöhtes Kfz-Aufkommen birgt ein erhöhtes Unfallrisiko und beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität, insbesondere für Kinder und andere schwächere Verkehrsteilnehmende.

Die geplante Tiefgarageneinfahrt wird dazu führen, dass die Lerchenstraße als Durchfahrts- bzw. Abkürzungsstrecke sowie als Parkfläche genutzt bzw. missbraucht wird. Ich bitte daher zu prüfen,

ob die Anordnung der Tiefgarageneinfahrt verkehrlich sinnvoll und kindgerecht ist, und rege ausdrücklich an, die Ein- und Ausfahrt über die Hohenlindner Straße im Norden zu führen. Die Hohenlindner Straße ist im Vergleich zum Wohngebiet rund um die Jahnstraße verkehrlich leistungsfähiger und eignet sich deutlich besser, den Zu- und Abfahrtsverkehr zur Tiefgarage aufzunehmen, ohne spielende Kinder und Anwohnende im Wohngebiet rund um die Jahnstraße zusätzlich zu gefährden.

Die in dem Verkehrsgutachten (durch Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG) zweispurige Ein- und Ausfahrt erscheint vor allem unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht möglich zu sein. Im Baugebiet steht ausreichend Fläche zur Verfügung, sodass die Anordnung und ggf. die Größe der Bebauung angepasst werden können. Aus meiner Sicht sollte bei der Planung der Tiefgaragenerschließung die Verkehrssicherheit und Lebensqualität der Kinder sowie der Anwohnerinnen und Anwohner höher gewichtet werden als rein wirtschaftliche Interessen der Wohnungsbaugesellschaft.

Beschluss:

Die Sorgen der Anwohnenden bezüglich der Verkehrssicherheit von Kindern werden geteilt. Das Verkehrsgutachten der Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG hat jedoch gezeigt, dass eine zweispurige, gegenläufige Zu- und Abfahrt an nur einem Knotenpunkt aus Platzgründen technisch und wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Um die Jahnstraße maximal zu entlasten, wird eine Richtungsverkehr-Lösung festgesetzt: In der Jahnstraße wird ausschließlich die Einfahrt zur Tiefgarage realisiert. Die Ausfahrt erfolgt nach Norden zur leistungsfähigeren Hohenlindner Straße. Durch diese Trennung halbiert sich das zu erwartende Verkehrsaufkommen in der Jahnstraße im Vergleich zu einer Vollerschließung. Dies minimiert nach Einschätzung der Gemeinde Gefährdungen im direkten Umfeld des Kindergartens.

Der Bebauungsplan wurde bereits entsprechend der Richtungsverkehr-Lösung (Einfahrt Jahnstraße / Ausfahrt Hohenlindner Straße) angepasst. Die Anregung ist damit bereits berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

3. Fehlende zeitliche Beschränkung der Bauausführung („offene Baustelle“) – insbesondere neben dem Kindergarten „Arche Noah“ Der Bebauungsplan enthält nach meinem Kenntnisstand keine konkrete Beschränkung der Bauzeit. Es ist zu befürchten, dass - abhängig vom Verkaufsfortschritt - Haus für Haus nacheinander erstellt wird und so über einen langen Zeitraum eine offene Baustelle“ entsteht. So zumindest stellen es die Verkäufer nach Rücksprache dar. Dies wäre insbesondere wegen der unmittelbaren Nähe zum Kindergarten „Arche Noah“ unzumutbar

(Lärm, Staub, Baustellenverkehr, Sicherheitsrisiken). Ich rege an, im Bebauungsplan bzw. in den zugehörigen vertraglichen Regelungen festzuschreiben, dass die wesentlichen Hochbauarbeiten innerhalb eines Zeitraums von maximal zwei Jahren abgeschlossen werden und die Baustellenlogistik so organisiert wird, dass die Beeinträchtigungen für den Kindergarten und die Nachbarschaft auf ein Mindestmaß reduziert werden. Eine Bauzeit von zwei Jahren erscheint aus meiner Sicht für ein Projekt dieser Größenordnung realistisch und verhältnismäßig.

Beschluss:

Ein Bebauungsplan regelt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) lediglich die städtebauliche Nutzbarkeit von Grundstücken. Die Festsetzung von maximalen Bauzeiten oder die Verpflichtung zu einem zügigen Baufortschritt ist im Rahmen eines reinen Bebauungsplans rechtlich unzulässig. Die Ausgestaltung von Bauphasen hängt primär von privaten Verträgen und der Marktlage ab. Die Gemeinde hat im Rahmen des städtebaulichen Vertrags mit dem Vorhabenträger festgesetzt, dass die Fertigstellung des Vorhabens innerhalb von 8 Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes oder Erteilung der Baugenehmigung vollständig zu erfolgen hat. Aktuell sind im Mehrgeschosswohnungsbau für die reinen Bauzeiten durchschnittlich mit 18-24 Monaten für ein einzelnes Objekt zu rechnen. In diesem Gebiet sollen 10 Häuser entstehen, so dass eine Bauzeit von 2 Jahren für das gesamte Gebiet als utopisch angesehen werden kann.

Die Anregung wird zurückgewiesen, da sie im Bebauungsplanverfahren rechtlich nicht festsetzbar

ist.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

4. Keine ausreichenden Regelungen zum Baustellenverkehr - Führung über die Hohenlindner Straße, Schutz der kleinen Anliegerstraßen Der Bebauungsplan sieht nach meinem Verständnis keine konkreten und verbindlichen Vorgaben für die Führung des Baustellenverkehrs vor. Es ist daher zu befürchten, dass Baustellenfahrzeuge (einschließlich Schwerlastverkehr sowie kleinerer Handwerkerfahrzeuge) die schmalen Anliegerstraßen als Durchfahrts- oder Abkürzungsstrecken sowie als Parkflächen nutzen. Dies würde zu Lärm, Erschütterungen, einer erheblichen Gefährdungssituation für Anwohnerinnen und Anwohner sowie zu Schäden an der Straßeninfrastruktur führen.

Beschluss:

Die Belastung der schmalen Anliegerstraßen durch schweren Baustellenverkehr zur Vermeidung von Schäden und Gefahren ist auch ein Anliegen der Gemeinde Feldkirchen. Die Detailplanung der Baustellenlogistik ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans, sondern wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über ein separates Baustelleneinrichtungskonzept geregelt. Die Gemeinde hat diesbezüglich bereits mit dem Bauträger abgestimmt, dass das Baugebiet von Süden ab bebaut wird. Die Hupterschließung für den schweren Baustellenverkehr wird vorzugsweise über die Hohenlindner Straße erfolgen. Eine lückenlose Umzäunung der Baustelle zur Sicherung der Passanten ist über die Landesbauordnung ohnehin gesetzlich vorgeschrieben.

Im Bebauungsplan selbst erfolgt keine Festsetzung

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Ich fordere daher, im Rahmen des Bebauungsplans bzw. über ergänzende verkehrsrechtliche Anordnungen sicherzustellen, dass der gesamte Baustellenverkehr, einschließlich kleinerer Handwerkerfahrzeuge, ausschließlich über die Hohenlindner Straße im Norden zur Baustelle geführt wird, das Baugebiet während der gesamten Bauzeit ausschließlich von der Hohenlindner Straße aus betreten und befahren werden darf, die Baustelle vollständig umzäunt wird und auch von Fußgängerinnen und Fußgängern von Süden her nicht betreten werden kann, eine Nutzung der schmalen Anliegerstraßen durch Baustellenverkehr ausdrücklich ausgeschlossen wird (z.B. durch entsprechende Beschilderung, Durchfahrtsverbote, Poller o.Ä.), und ein detailliertes Baustellenverkehrskonzept erstellt, mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt und überwacht wird.

Aus den genannten Gründen halte ich den Bebauungsplan in seiner derzeitigen Form für nicht ausreichend, um die Belange der Anwohnenden, der Kinder (insbesondere im Bereich des Kindergartens „Arche Noah“) sowie die Verkehrssicherheit und Wohnqualität in der Gemeinde Feldkirchen zu gewährleisten. Ich bitte, meine Einwände in der weiteren Planung zu berücksichtigen und die genannten Punkte durch entsprechende Festsetzungen bzw. Nebenbestimmungen zu konkretisieren.

Beschluss:

Die Forderungen, sämtlichen Verkehr ausschließlich über die Zufahrt Hohenlindner Straße zu leiten, kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Dies hat ggf. über eine verkehrsrechtliche Anordnung zu erfolgen.

Der Bauträger hat indessen schon zugesichert, dass allein aus logistischer Sicht die Bautätigkeiten über den Norden ausgeführt werden sollen.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Stellungnahme eines Bürgers

Einwendung / Anregung vom 26.05.2026

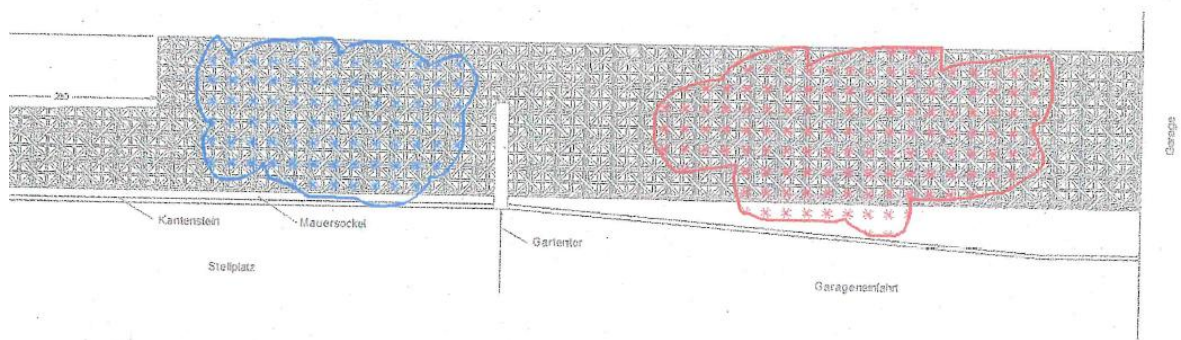
Ich hatte Ihnen und Ihrer Kollegin am 7. Mai eine Planansicht über die zu errichtende Schutzwand übergeben. Diesen Plan hatte ich am gleichen Tag an Herrn M. der Baywobau mit der Bitte um Prüfung auf Umsetzung gesendet. Am 22. Mai kam es noch zu einem Vororttermin mit Herrn M. bei mir. Dabei kamen mehrere Missverständnisse auf:

Herr M. wollte sich mit mehreren Ausreden von der Gestaltung der Wand als Gabione verabschieden.

Außerdem möchte er die Wand auf meinem Grundstück errichten.

Darauf angesprochen, dass in der 2. Auslegung der Weg nicht nur 40% breiter, sondern jetzt ohne Abstand an der Grundstücksgrenze vorbeiführt, war mein Wunsch, die Wand möglichst gleichzeitig mit den ersten Betonarbeiten komplett zu erstellen.

Hintergrund dazu wäre eine rasche Teilabschirmung meines Grundstücks zu den üblichen baulich unvermeidbaren Unannehmlichkeiten. Dazu gab Herr M. keine belastbare Zusage.



Beschluss:

Der Bebauungsplan setzt unter Punkt 7.3 und 7.4 folgendes fest: Sockel, blickdichte Zäune oder Natursteinmauern und verputzte Mauern sind nicht zulässig.

Ausgenommen davon ist die Grundstücksgrenze zur Fl.Nr. 69/2, an der außerhalb frei zu haltender Sichtfelder Einfriedungen als verputzte Mauern, Gabionen oder als Holzwand bis zu einer maximalen Höhe von 2 m zulässig sind.

Als unterer Bezugspunkt für Einfriedungen und Hecken wird die Höhe angrenzendes natürliches Gelände festgesetzt.

Eine Gabionenwand ist somit an der Grenze zur Fl.Nr. 69/2 zulässig. Weiterhin ist unter § 2 Nr. 2 letzter Absatz des städtebaulichen Vertrages geregelt, dass eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2 m und einem Schalldämmmaß von mind. 25 dB(A) entlang der Grundstücksgrenze zum Grundstück Fl.Nr. 69/2 zu errichten ist.

Die Forderung zur Errichtung der Gabionenwand kann nicht über den Bebauungsplan geregelt werden, jedoch ist sie ein Bestandteil des städtebaulichen Vertrages und somit privatrechtlich bindend.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Eingegangene Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

3

Landratsamt München, Bauleitplanung
Einwendung / Anregung vom 22.06.2026

1.

Zu Punkt 4 unserer Stellungnahme vom 16.06.2025 wurde beschlossen, dass die Grundstücke Fl.Nr. 69 und 69/3 als separate Flurstücke bestehen bleiben. Aus der Planzeichnung ist erkennbar, dass das westlich des Bauraums Nr. 10 geplante Gebäude für die Tiefgaragenauffahrtsrampe (A.1.7.6) sich über die Fl.Nrn. 69 und 69/13 erstreckt. Wir bitten um Überprüfung, ob dies so gewollt ist, da bei unterschiedlichen Grundstückseigentümern die Tiefgarage evtl. nicht realisiert werden kann und die Teilfläche, die auf Fl.Nr. 69 liegt, auf die dort zulässige GR bzw. GRZ angerechnet werden müsste. U.E. müsste die Fläche für die TG-Rampe vollständig auf Fl.Nr. 69/13 geplant werden.

Andernfalls müsste der Verlauf der Grundstücksgrenze zwischen den Fl.Nrn. 69 und 69/13 an die geplante TG-Rampe angepasst werden. Da zu den Grundstücksgrenzen grundsätzlich Abstandsflächen einzuhalten sind und diese durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht auf null reduziert werden können (es können gem. Art. 6 Abs 5 S.2 BayBO nur abweichende Maße der Tiefe zugelassen werden), müsste zudem für die TG-Rampe festgesetzt werden, dass diese an der Grundstücksgrenze errichtet werden darf (Art. 6 Abs. 1 Satz 4 und 7 BayBO).

Beschluss:

Der Anregung wird teilweise entsprochen.

Die Grundstücke Fl.Nrn. 69 und 69/3 sollen, auch in Absprache mit dem Bauträger und dem Landratsamt München, als eigenständige Grundstücke bestehen bleiben. Die teilweise Lage der Tiefgaragenrampe auf Fl.Nr. 69 ist planerisch gewollt.

Die Nutzung, Zugänglichkeit, Unterhaltung und Instandhaltung des auf Fl.Nr. 69 liegenden Rampenteils wird durch Dienstbarkeiten (dingliche Sicherungen) geregelt. Die grundstücksbezogene Berücksichtigung erfolgt über eine ergänzende GRZ-II-Flächenbilanz.

Abstandsflächenrechtliche Belange werden über die vorliegende abschließende Abstandsflächenübernahmeerklärung gesichert. Die Tiefgaragenrampe wird in der Art einer Brandwand ausgeführt.

Eine Begradigung bzw. Auflösung der Grundstücksgrenze ist nicht erforderlich.

In die Festsetzung wird weiterhin aufgenommen, dass Tiefgaragen-Rampen an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

2.

Unserer Anregung, die oberirdischen Stellplätze eher im Westen zur Freizeitanlage hin anzuordnen (Punkt 10 der Stellungnahme vom 16.06.2025) wurde nicht entsprochen. Wir verweisen hierzu auf die Stellungnahme der Fachstelle Immissionsschutz vom 28.04.2026 und bitten um Beachtung.

Die oberirdischen Stellplätze nördlich des Bauraums Nr. 10 sollen nun, gemäß Festsetzung A.1.7.10 in Verbindung mit B.1.8.6, entlang der Grundstücksgrenze zur Fl.Nr. 638/2 als überdachte Stellplätze mit einer geschlossenen, 16,30 m langen Wand realisiert werden. Wir weisen darauf hin, dass die geplante geschlossene Überdachung aufgrund ihrer Abmessungen nicht in sowie ohne eigene Abstandsflächen entlang der Grundstücksgrenze zulässig ist (Art. 6 Abs. 7 BayBO). Da laut Festsetzung B.1.3.5 Absatz 1 gegenüber den angrenzenden Grundstücken Art. 6 BayBO zur Anwendung kommt, muss für die überdachten Stellplätze festgesetzt werden, dass diese an der Grundstücksgrenze Fl.Nr. 638/2 errichtet werden dürfen (Art. 6 Abs. 1 S. 4 BayBO, vgl. Punkt 1).

Beschluss:

Der Anregung wird vollumfänglich entsprochen. Der Bebauungsplan ist in den Festsetzungen durch Text unter B 1.3.5 entsprechend zu ergänzen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass für das angrenzende Grundstück Hohenlindner Straße 14a, Fl.Nr. 638/2, bereits eine Abstandsflächenübernahmeerklärung vorliegt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

3.

Zu Punkt 13 unserer Stellungnahme vom 16.06.2025 wurde beschlossen, dass in den Festsetzungen' ein Spielplatzsymbol und „Allmende“ - privater Spielplatz aufgenommen werden soll. Wir weisen darauf hin, dass die im Beschluss genannte Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit bauplanungsrechtlich nur durch die Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes erreicht werden könnte. 2.3 2.4 -3- 4.

Beschluss:

Der Gemeinde ist bewusst, dass aus bauplanungsrechtlicher Sicht die Spielplatzflächen als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt werden müsste. Aufgrund der Unterbauung der Flächen durch die Tiefgarage würde eine solche Festsetzung jedoch die rechtliche Verfügbarkeit des Grundstücks durch die Gemeinde (auch im Sinne einer Unterhaltungspflicht) nach sich ziehen. Weiter wären durch die unterbauende Tiefgarage Dienstbarkeiten für den Spielplatz einzutragen und zu regeln.

Aufgrund des mit einer rechtlich zweifelsfreien Regelung verbundenen unverhältnismäßigen Aufwands zur Sicherung des Zugangs zu den Spielplätzen durch die Öffentlichkeit auf der einen Seite und des Interesses an einer pragmatischen Lösung (in der Realität dürfte es keine „Zutrittskontrollen“ geben) andererseits und der Tatsache, dass Wartung und Unterhalt dem Eigentümer obliegen, wird die Anregung zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen zum Bebauungsplan erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

4.

a) Punkt 16 unserer Stellungnahme vom 16.06.2025 bezog sich auf die in B.1.2.3 (jetzt im 2. Absatz) enthaltene Festsetzung einer Überschreitung der im Geltungsbereich zulässigen Grundflächen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer maximalen Grundfläche von 14.870 m². Wir haben empfohlen für diese maximale GR eine Bezugsfläche festzusetzen. In unserer Stellungnahme sind wir nach Rücksprache mit der Gemeinde davon ausgegangen, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs alle Grundstücksgrenzen aufgehoben werden sollen (vgl. Punkt 4 der Stellungnahme vom 16.06.2025).

Nach dem jetzt vorliegenden Bebauungsplanentwurf sollen die beiden nördlichen Grundstücke (Fl.Nrn. 69 und 69/3) bestehen bleiben. Die unter B.1.2.4 neu aufgenommene Formulierung bezieht sich ebenfalls auf „die Grundstücke im Geltungsbereich“. Demnach soll sich die zulässige Grundfläche auf mehrere Grundstücke beziehen. Wir weisen darauf hin, dass die Festsetzung einer gemeinsamen absoluten Grundfläche für mehrere Buchgrundstücke nicht von § 16 BauNVO gedeckt ist. Bezugsgröße für die Festsetzung absoluter Grundflächen 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). Dies gilt auch für die Festsetzung der maximalen Grundfläche für alle baulichen Anlagen incl. der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in B.1.2.3, 2. Absatz in Verbindung mit B.1.2.4. Die Festsetzungen lassen eine völlig ungleiche Verteilung dieser Flächen auf die einzelnen Baugrundstücke zu. Der zuerst Bauende könnte mehr Baurecht für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in Anspruch nehmen als später aktiv werdende Bauherren. Sodass für die zuletzt Bauenden nicht mehr genug Baurecht für die erforderlichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zur Verfügung stehen würde. Die Festsetzungen B.1.2.3, 2. Absatz und B.1.2.4 sind in dieser Form nicht möglich, wenn Grundstücksteilungen bestehen bleiben sollen und weitere Teilungen geplant sind; sie sind daher herauszunehmen.

Um bei bestehenden und geplanten Teilungen ausreichend bestimmte und umsetzbare Regelungen zu treffen, müssten für jedes Teilbaugebiet individuelle Festsetzungen für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO getroffen werden (vgl. Punkt 4 unserer Stellungnahme vom 16.06.2025); s. folgende Punkte.

Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen. Die Grundflächen werden für jedes lt. Bebauungsplan verbleibende Grundstück einzeln festgelegt.

Die Grundstücke Fl.Nrn. 69 und 69/3 bleiben als eigenständige Grundstücke bestehen. Eine Auflösung oder Anpassung der Grundstücksgrenzen ist nicht vorgesehen und aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

Die GRZ-II-Systematik wird grundstücksbezogen dargestellt. Für die verbleibenden Grundstücke wird eine GRZ-II-Flächenbilanz erstellt. Die teilweise Lage der Tiefgaragenrampe auf Fl.Nr. 69 ist planerisch gewollt und wird in der Flächenbilanz entsprechend berücksichtigt.

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 69 und 69/3 wird jeweils eine GRZ II von 0,8 nicht überschritten. Für den zusammenhängenden Grundstücksbereich der überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 1 bis 8, bestehend aus den Fl.Nrn. 69/9, 69/10, 69/11, 69/12, 69/13 und 71/7, wird insgesamt ebenfalls eine GRZ II von 0,8 eingehalten. Auch bezogen auf das Gesamtquartier wird eine GRZ II von 0,8 eingehalten.

Um spätere Grundstücksteilungen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 1 bis 8 zu ermöglichen, wird für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung bis maximal GRZ II 1,0 zugelassen.

Dies ist städtebaulich vertretbar, da die überbaubaren Grundstücksflächen, die Tiefgarage sowie die wesentlichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO räumlich festgesetzt sind. Eine freie oder zusätzliche Verteilung der Grundflächen ist dadurch nicht möglich. Bezogen auf das Gesamtquartier wird weiterhin eine GRZ II von ca. 0,8 eingehalten.

Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

b) Zur neu aufgenommenen Festsetzung B.1.2.3, 1. Absatz, weisen wir darauf hin, dass diese grundsätzlich gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO möglich wäre, jedoch innerhalb des Plangebiets u.E. nicht zur Anwendung kommen kann. Die Festsetzung bezieht sich nur auf Grundstücke, die vollständig mit einer Tiefgarage unterbaut sind. Entsprechende Grundstücke bzw. Teilungsmöglichkeiten sind jedoch im Plangebiet nicht vorhanden bzw. erkennbar. Die Festsetzung B.1.2.3, 1. Absatz, sollte daher ebenfalls herausgenommen und stattdessen für jedes Teilbaugebiet individuelle Festsetzungen getroffen werden, wenn Grundstücksteilungen geplant sind; s. folgende Punkte.

Der 2. Satz der Festsetzung entspricht der gesetzlichen Regelung in § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO; dies muss im Bebauungsplan nicht wiederholt werden. In Punkt 5.1 der Begründung wird angegeben, dass die Festsetzung im Hinblick auf eine flexible Teilungsmöglichkeit im Zuge der Vermarktung aufgenommen wurde. Wir weisen darauf hin, dass im vorliegenden Plangebiet, aufgrund des Zuschnitts und der für jedes Grundstück erforderlichen öffentlichen Erschließung „flexible Teilungen“ kaum möglich sind. Teilungen, die nicht bereits in der Planung berücksichtigt wurden, werden im Bauvollzug voraussichtlich zu Problemen hinsichtlich der Verteilung der festgesetzten GR sowie der GR-Überschreitung führen. Es sollte daher u.E. im Vorfeld überlegt werden, ob bzw. wie das Plangebiet sinnvoll aufgeteilt werden kann. Nur dann können u.E. eindeutige und aufeinander abgestimmte Festsetzungen getroffen werden.

Beschluss:

Der Anregung wird teilweise entsprochen.

Die Festsetzung B.1.2.3, 1. Absatz, wird angepasst. Das Wort „vollständig“ wird gestrichen, sodass die Regelung auch für Grundstücke gilt, die mit einer Tiefgarage unterbaut sind, ohne vollständig unterbaut zu sein.

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 69 und 69/3 wird jeweils eine GRZ II von 0,8 nicht überschritten. Für den zusammenhängenden Grundstücksbereich der überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 1 bis 8, bestehend aus den Fl.Nrn. 69/9, 69/10, 69/11, 69/12, 69/13 und 71/7, wird insgesamt ebenfalls eine

GRZ II von 0,8 eingehalten. Auch bezogen auf das Gesamtquartier wird eine GRZ II von 0,8 eingehalten.

Um spätere Grundstücksteilungen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 1 bis 8 zu ermöglichen, wird für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, insbesondere Tiefgaragen, Rampen, Stellplätze, Zufahrten, Wege und Nebenanlagen, eine Überschreitung bis maximal GRZ II 1,0 zugelassen.

Die Festsetzung ist städtebaulich vertretbar, da die maßgeblichen Bauräume, die Tiefgarage sowie die wesentlichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO im Bebauungsplan räumlich festgesetzt sind. Eine freie oder unkontrollierte Verteilung der Grundflächen ist dadurch nicht möglich.

Der zweite Satz der Festsetzung B.I.2.3, 1. Absatz, wird redaktionell überprüft und, soweit er lediglich die gesetzliche Regelung wiedergibt, gestrichen.

Die Begründung wird dahingehend angepasst, dass künftige Grundstücksteilungen möglich bleiben, soweit sie mit den festgesetzten Bauräumen, der Tiefgarage, den Erschließungsflächen und den grundstücksbezogenen GRZ-II-Regelungen vereinbar sind.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

5.

Für die beiden nördlichen Grundstücke Fl.Nrn. 69 und 69/3, die bestehen bleiben sollen, ist zu prüfen, ob die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Überschreitung der zulässigen GR um 50 %) für die dort geplanten Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen ausreicht. Ggfs. müssten jeweils abweichende Bestimmungen gem. § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO hinsichtlich der zulässigen Überschreitungen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO getroffen werden.

Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen.

Für die bestehenbleibenden Grundstücke Fl.Nrn. 69 und 69/3 wird eine grundstücksbezogene GRZ-II-Flächenbilanz erstellt.

Die Prüfung ergibt, dass für Fl.Nr. 69/3 mit einer maximalen Grundfläche von 918 m² und für Fl.Nr. 69 mit einer maximalen Grundfläche von 661 m² jeweils eine GRZ II von 0,8 nicht überschritten wird. Die maximal zulässigen Grundflächen werden in B.I.2.3 entsprechend festgesetzt. Abweichende Bestimmungen nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind für diese Grundstücke daher nicht erforderlich.

Auch bezogen auf das Gesamtquartier wird weiterhin eine GRZ II von ca. 0,8 eingehalten.

Um spätere Grundstücksteilungen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 1 bis 8 zu ermöglichen, wird für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, insbesondere Tiefgaragen, Rampen, Stellplätze, Zufahrten, Wege und Nebenanlagen, eine Überschreitung bis maximal GRZ II 1,0 zugelassen.

Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

6.

Für die anderen durch öffentliche Verkehrsflächen abgegrenzten Teilbaugebiete, die größtenteils durch die Tiefgarage unterbaut werden, reicht u.E. die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht aus. Es müssten abweichende Bestimmungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO getroffen und jeweils festgesetzt werden, um wieviel die zulässige Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden darf.

Beschluss:

Der Anregung wird dahingehend entsprochen, dass in der Festsetzung durch Text B 2.3 das Wort „vollständig“ ersatzlos gestrichen wird.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

7.

Aufgrund der Beibehaltung der Grundstücke Fl.Nrn. 69 und 69/3 und der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (jetzt mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“) ergeben sich aus dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf fünf Teilbaugebiete (Bauräume 1-4, Bauräume 5+6, Bauräume 7+8, Bauraum 9 und Bauraum 10), die jeweils als separate Wohngebiete (z.B. WA 1-5) festgesetzt werden müssten. Die entsprechenden Planzeichen wären in die Planzeichnung einzutragen und unter den Festsetzungen zu erläutern.

Beschluss:

Die Ansicht des Landratsamtes, dass eine Unterteilung in fünf Baugebiete erfolgen müsste, wird nicht geteilt. Es handelt sich nach dem planerischen Willen der Gemeinde Feldkirchen um ein Baugebiet. Ob und wie es durch den Bauwerber aufgeteilt wird ist für das Bebauungsplanverfahren grundsätzlich unerheblich. Es handelt sich um eine Entscheidung der Grundstückseigentümer, der der Bebauungsplan nicht vorgreifen will.

Gleichzeitig wird die Fläche zu einem Großteil mit einer Tiefgarage unterbaut. Hier eine – oberirdisch nachvollziehbare – Aufteilung vorzunehmen, verkennet die Gesamtsituation. Daher wird der Bebauungsplan diesbezüglich nicht geändert.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

8.

Zur Abgrenzung der unterschiedlichen Teilbaugebiete müsste in der Planzeichnung, zwischen den Fl.Nrn. 69 und 69/3 und den angrenzenden WAs, ein entsprechendes Planzeichen (vgl. Nr. 15.14 der Anlage PlanZV) jeweils bis zur nächsten öffentlichen Verkehrsfläche eingetragen werden. Das Planzeichen wäre ebenfalls unter den Festsetzungen aufzunehmen und zu erläutern.

Beschluss:

Die vorgeschlagene Unterteilung in Teilbaugebiete wird nicht berücksichtigt. Dies geschieht aufgrund folgender Erwägungen:

1. Das vorgeschlagene Planzeichen („Knödelinie“) findet bereits im Bebauungsplan Verwendung (siehe A.1.7.4). Da die Gemeinde die Kennzeichnung mit diesem Planzeichen für erforderlich erachtet sowie zur Vermeidung von Verwechslungen kann das Planzeichen nicht doppelt verwendet werden.
2. Die Planzeichendichte im Bereich der Gebäude 9 und 10, insbesondere südlich davon, ist bereits jetzt sehr hoch. Selbst wenn es zuträfe, dieses Planzeichen hier zu verwenden, würde die vom Landratsamt in früheren Verfahren angemahnte Übersichtlichkeit des Bebauungsplanes leiden.
3. Ebenso würde die Übersichtlichkeit leiden, wenn man, lediglich aufgrund der unveränderten Baugrenzen, zwischen den Häusern 9 und 10 und den übrigen Gebäuden eine „Knödelinie“ zieht, jedoch nicht zwischen den übrigen Gebäuden. Auch wenn dies in der Begründung dargelegt werden könnte, fördert es nach Ansicht der Gemeinde nicht die Klarheit und Struktur des Bauleitplans.

An der jetzigen Regelung wird daher festgehalten. Änderungen oder Ergänzungen erfolgen nicht.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

9.

Da die Tiefgarage entsprechend der vorliegenden Planung für verschiedene räumliche Bereiche festgesetzt werden soll, müsste sie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als Gemeinschaftsanlage mit eindeutiger Zuordnungsangabe festgesetzt werden (vgl. Punkt 4 unserer Stellungnahme vom 16.06.2025). Es müsste geregelt werden, welchen WAs die Tiefgarage dient.

Dies gilt ebenfalls für die oberirdischen Stellplätze und den Spielplatz, sofern diese nicht nur dem jeweiligen WA dienen in dem sie festgesetzt sind.

Die jeweiligen Planzeichen wären ebenfalls in die Planzeichnung einzutragen und unter den Festsetzungen aufzunehmen sowie zu erläutern.

Beschluss:

Die Ansicht wird nicht geteilt. Künftige, grundstücksübergreifende Nutzungen werden über Dienstbarkeiten gesichert. Es kann dem Bauherrn freigestellt bleiben, wo er seine Stellplätze nachweist. Lagen sie nicht in unmittelbarer Nähe zum Gebäude oder in einem Bereich eines anderen Grundstücks, so könnte im Zuge der Baugenehmigung eine entsprechende Dienstbarkeit gefordert werden. Eine in diesem Zusammenhang möglicherweise erforderliche Ausnahmegenehmigung aufgrund § 4 Abs. 2 der gemeindlichen Stellplatzsatzung wäre im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.

Für das Bebauungsplanverfahren ist diese Regelung unerheblich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

10.

Zur Klarstellung sollte noch unter den Festsetzungen ergänzt werden, dass die mit dem Planzeichen A.1.4.3 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche im Bereich, der mit dem Planzeichen A.1.7.5 festgesetzten Tiefgarage vollständig unterbaut werden darf.

Beschluss:

Die Anregung kann grundsätzlich nachvollzogen werden, wird jedoch für nicht erforderlich erachtet. Da die öffentliche Verkehrsfläche als Eigentümerweg gewidmet werden soll, also nicht in öffentliche Hand übergeht, kann der betroffene Grundstückseigentümer über die Bereiche unterhalb des Weges insoweit frei verfügen, solange der Wege seine Funktion erfüllt.

Diese Funktionserfüllung dürfte auch durch die Tiefgarage gegeben sein, so dass es nach Einschätzung der Gemeinde keine Notwendigkeit gibt, hier Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

11.

In der Planzeichnung sind zur eindeutigen Bestimmung der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen noch die Maße (A.1.7.2) zwischen den nördlichen Baugrenzen der Bauräume 8, 9 und 10 zu den nördlichen Geltungsbereichsgrenzen zu ergänzen.

Da der Bebauungsplan nach innen die Abstandsflächen regeln soll, sind alle Bauräume untereinander zu vermaßen.

Bei jedem Bauraum sind die Versätze (z.B. Ost- und Westseite der Balkonzonen der Bauräume 1,2,3,5,8,9,10) zu vermaßen.

Die Vermaßung der Planzeichnung sollte überprüft und so ergänzt werden, dass die Lage der Baugrenzen sowie der Abgrenzungen (A.1.7.3 und A.1.7.4) eindeutig bestimmt ist.

Bei den Bauräumen 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9 und 10 wurden jeweils kleine Vorsprünge ergänzt, deren Längen- und Breitenausdehnung sowie deren Abstand zur östlichen oder westlichen Baugrenze zu vermaßen ist.

Diese Vorsprünge sind in den Bauräumen 5, 6, 8, 9 und 10 mit dem Planzeichen A.1.7.4 abgegrenzt. In diesen Bereichen fehlt noch die Festsetzung einer Wandhöhe. Wir bitten um Überprüfung und Ergänzung.

Beschluss:

Der Anregung wird teilweise entsprochen.

Die Vermaßung der Planzeichnung wird nochmals überprüft und, soweit zur eindeutigen Bestimmung der Festsetzungen erforderlich, ergänzt.

Dies betrifft insbesondere die Maße der Bauräume 8, 9 und 10 zu den nördlichen Grundstücksgrenzen, die Vermaßung der Bauräume untereinander sowie die Vor- und Rücksprünge der Balkonvorzonen, u. a. bei den Bauräumen 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9 und 10.

Soweit Wandhöhen der mit Planzeichen A.1.7.4 abgegrenzten Vorzonen nicht eindeutig zugeordnet sind, werden diese klarstellend ergänzt.

Weitergehende Maße, die für die eindeutige Bestimmung der Festsetzungen nicht erforderlich sind oder die Lesbarkeit der Planzeichnung unverhältnismäßig beeinträchtigen würden, werden nicht aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

12.

Die mit dem Planzeichen A.II.7, im Bereich der Fläche für Stellplätze zwischen den Bauräumen 1 und 10, dargestellte private Verkehrsfläche sollte wieder bis zum östlichen Ende der Stellplatzanlage eingezeichnet werden (vgl. letzte Planfassung).

Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen. Die nachrichtlich aufgenommene private Verkehrsfläche wird dahingehend im Plan ergänzt, dass sie zwischen den Gebäuden 1 und 10 bis zum Ende der Stellplatzanlage geführt wird.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

13.

In Festsetzung B.1.2.2 wurde hinsichtlich der Grundflchenberschreitung für Terrassen, Balkone und Vordächer nach 15 % „je Geschoss“ ergänzt. Wir weisen darauf hin, dass durch die zulässige Grundfläche die mögliche Versiegelung des Baugrundstücks geregelt wird. Ein Bezug auf Geschosse ist bei Festsetzung der zulässigen Grundfläche u. E. nicht möglich (zudem würde dann z. B. bei vier Geschossen eine Überschreitung um insges. 60 % zugelassen). In der Begründung, Punkt 5.1, 3. Absatz und in der Flächenbilanz (Punkt 8, Seite 15) wird die Überschreitung ebenfalls nicht auf Geschosse bezogen. Aus der Festsetzung müsste daher „je Geschoss“ wieder herausgenommen werden.

Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen. In den Festsetzungen durch Text werden unter B 1.2.2 in der letzten Zeile die Worte „je Geschoss“ ersatzlos gestrichen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

14.

Zu Punkt 19 unserer Stellungnahme vom 16.06.2026 wurde beschlossen, die Festsetzung zu den Abstandsflächen (jetzt B.1.3.5) zu ergänzen.

a) Im ersten Absatz ist die Angabe bei „zuletzt geändert...“ zu überprüfen und anzupassen, da die letzte Änderung der BayBO durch Gesetz vom 23.4.2026 erfolgt ist.

Wir weisen darauf hin, dass die im Osten des Bauraums 4, parallel zur Grundstücksgrenze, festgesetzte Vorzone mit einer Tiefe von 2,40m und einem Grenzabstand von 2 m nicht vollständig ausgeschöpft werden kann. Entsprechende Balkone wären aufgrund der Tiefe von 2,4 m nicht mehr untergeordnet im Sinne von Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 b) BayBO und müssen den Mindestabstand von 3 m einhalten. Dies gilt sinngemäß für die westliche Balkonzone des Bauraums 9 aufgrund der Wandhöhe

von 10 m.

Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen. Die Angabe zur aktuellen Fassung der Bayerischen Bauordnung in Festsetzung B.I.3.5 wird überprüft und redaktionell aktualisiert.

Die Festsetzung erhält folgende Fassung:

„Gegenüber den außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Grundstücken sind die Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung einzuhalten.“

Die Balkonvorzone an der Ostseite des Bauraums 4 wird abstandsflächenrechtlich überprüft und, soweit erforderlich, reduziert bzw. entfernt, sodass der Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird.

Für die westliche Balkonvorzone des Bauraums 9 ist aufgrund der Wandhöhe von 10,00 m bei entsprechender Ausnutzung grundsätzlich eine Abstandsflächentiefe von 4,00 m zu berücksichtigen. Die konkrete Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen ist im Bauvollzug nachzuweisen.

Soweit Vorzonen abstandsflächenrechtlich nicht vollständig ausgeschöpft werden können, ist dies im Bauvollzug zu berücksichtigen.

Die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung werden, soweit erforderlich, entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

b) Zum zweiten Absatz weisen wir darauf hin, dass die Ausnahmeregelung nur umgesetzt werden kann, wenn im Bauvollzug eine Abstandsflächenübernahme erfolgt. Andernfalls kann die Planung so nicht umgesetzt werden.

Beschluss:

Der Hinweis ist lediglich zur Kenntnis zu nehmen. Die Erbringung der erforderlichen Abstandsflächenübernahmeerklärung obliegt dem Bauherrn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

c) Im dritten Absatz sollte die Formulierung „innerhalb des Geltungsbereichs“ überprüft werden, da auch die Abstände zu den äußeren Grundstücksgrenzen bzw. zu den außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücken, innerhalb des Geltungsbereichs liegen und somit ein Widerspruch zu der Formulierung im ersten Absatz vorliegt. Es müsste u. E. eher z. B. „Zwischen den Gebäuden untereinander, zu Grundstücksgrenzen zwischen Grundstücken im Geltungsbereich und zu öffentlichen Verkehrsflächen regelt...“ lauten.

Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen.

Unstrittig ist, dass die Abstandsflächen gegenüber den außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücken eingehalten werden müssen.

Zur Klarstellung und zur Vermeidung des angesprochenen Widerspruchs wird der dritte Absatz der Festsetzung B.I.3.5 wie folgt angepasst:

„Zwischen den Gebäuden untereinander, zu Grundstücksgrenzen zwischen Grundstücken im Geltungsbereich und zu öffentlichen Verkehrsflächen regelt der vorliegende Bebauungsplan die Tiefen der Abstandsflächen durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, deren Vermaßung und die zulässige Höhenentwicklung.“

Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

15.

Die Formulierungen in Festsetzung B.I.4.1 sind nahezu mit denen in B.I.4.3 identisch. Wir bitten um Überprüfung. Die Regelungen sollten u.E. zu einer Festsetzung zusammengeführt werden, um Widersprüche zwischen den Festsetzungen zu vermeiden.

Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen. Die Festsetzung B I 4.3 wird ersatzlos gestrichen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

16.

Zu Punkt 22 unserer Stellungnahme vom 16.06.2026 wurde im Beschluss angegeben, dass das Rampenbauwerk aktuell 3,5 m hoch geplant ist und mit Reserve für Verblechung, mit einer Höhe von 3,7 m gerechnet wird. In Festsetzung B.I.5.2 wird jedoch die maximal zulässige Wandhöhe auf 3,0 m begrenzt. Wir bitten daher um Überprüfung und ggfs. Anpassung der zulässigen Wandhöhe.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nach technischer Prüfung und aktueller Planung der Bauherrin wird das Rampenbauwerk mit einer maximalen Wandhöhe von 3,00 m ausgeführt. Die bisherige Festsetzung B.I.5.2 mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 3,00 m ist daher ausreichend.

Eine Anpassung auf 3,70 m ist nicht erforderlich und wird nicht vorgenommen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

17.

In Festsetzung B.I.5.2 wird für das Fluchttreppenhaus die „Oberkante Fahrbahn“ als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe angegeben. In der Planzeichnung wird jedoch im nördlichen Bereich die OK Fahrbahn mit 524,90 und im südlichen Bereich mit 525,90 festgesetzt. Somit ist unklar welcher Bezugspunkt für das Fluchttreppenhaus gelten soll. Wir bitten um Überprüfung und Klarstellung. Da das Fluchttreppenhaus im mittleren Bereich des Bebauungsplangebiets liegt, sollte für dieses ggfs. ein eigener unterer Bezugspunkt als Höhenkote in m ü. NHN festgesetzt werden.

Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen.

Die Festsetzung B.I.5.2 wird zur Klarstellung angepasst. Die maximal zulässige Wandhöhe von 3,00 m wird jeweils vom bauteilbezogenen unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante Attika gemessen.

Als unterer Bezugspunkt gilt für die Tiefgarageneinfahrt die Oberkante Fahrbahn mit 525,90 m ü. NHN, für die Tiefgaragenausfahrt die Oberkante Fahrbahn mit 524,90 m ü. NHN und für das Fluchttreppenhaus die Oberkante Gelände mit 524,93 m ü. NHN.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

18.

Für die Festsetzung B.I.5.6 gibt es keine Rechtsgrundlage. Die bisherige Rechtsgrundlage für die Regelung der Größe von Stellplätzen in Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO ist zum 01.10.2025 entfallen. Entsprechende Regelungen waren in Bebauungsplänen nur möglich, wenn diese bis 30.09.2025 in Kraft getreten sind. Die Festsetzung ist daher herauszunehmen.

Wir weisen darauf hin, dass die entsprechende Regelung in der weitergeltenden Stellplatzsatzung

der Gemeinde enthalten ist (vgl. auch B.1.5.9).

Beschluss:

Der Anregung wird nicht entsprochen. Die Gemeinde hat ihre Stellplatzsatzung entsprechend der gesetzlichen Vorgaben vor dem 01.10.2025 novelliert. Insofern wurden die Regelungen hinsichtlich der Größe der Stellplätze rechtmäßig übernommen und können entsprechend wiederholt werden.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

19.

In Festsetzung B.1.5.7 wird geregelt, wieviel Stellplätze je Wohnung nachzuweisen sind. Nach dem zweiten Satz der Festsetzung darf die Summe der so ermittelten Stellplätze um 15 Stellplätze reduziert werden. Auch Festsetzung B.1.5.8 bezieht sich auf die Summe der gem. B.1.5.7 geforderten Stellplätze und legt fest um wieviel die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze reduziert werden darf.

Wie aus Punkt 5.2 der Begründung und dem Mobilitätskonzept hervorgeht, soll sich die Möglichkeit die Anzahl der erforderlichen Stellplätze um 15 bzw. 30 zu reduzieren, auf das gesamte Bebauungsplangebiet beziehen. Wir weisen darauf hin, dass diese Regelungen zur Reduzierung der Anzahl der Stellplätze, bezogen auf das Plangebiet, nur umgesetzt werden können, wenn ein Bauantrag für das gesamte Bebauungsplangebiet eingereicht wird.

Wir bitten um Überprüfung, da das Plangebiet aus mehreren Fl.Nrn. besteht, die beibehalten werden sollen (vgl. Punkte 1 und 4 ff. dieser Stellungnahme). Um bei bestehenden und geplanten Grundstücksteilungen ausreichend bestimmte und umsetzbare Regelungen zu treffen, müssten für jedes Teilbaugebiet individuelle Festsetzungen zur Reduzierung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze getroffen werden.

Beschluss:

Änderungen oder Ergänzungen zum Bebauungsplan werden für nicht erforderlich erachtet. Ebenso wenig wird es für erforderlich erachtet, dass für das Baugebiet ein Bauantrag gestellt wird.

Sollte das Stellplatzkontingent bereits vorzeitig ausgeschöpft sein (was zum jetzigen Zeitpunkt und auf Basis der vorgelegten Bauantragsunterlagen des Bauwerbers nicht der Fall ist), könnte das verbleibende Baurecht nicht vollumfänglich umgesetzt werden.

Es bleibt daher bei den Regelungen im Bebauungsplan-Entwurf.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

20.

Wir bitten um Überprüfung, ob bei Festsetzung B.1.6.8 ergänzend auf die Spielplatzsatzung der Gemeinde hingewiesen werden soll (vgl. B.1.5.9 und 5.10).

Beschluss:

Aufgrund entsprechender vertraglicher Regelungen ist der Bauherr verpflichtet einen Spielplatz im zentralen Bereich („Allmende“) zu realisieren. Ein weiterer Spielplatz soll westlich des Hauses 5 erstellt werden. Mit diesen Regelungen ist den Bedarf an Spielflächen abschließend geregelt. Die Anwendung der gemeindlichen Spielplatzsatzung ist daher entbehrlich.

Die Anregung aufgreifend ist jedoch das Planzeichen A 1.7.12 „privater Spielplatz“ auch auf die Fläche westlich des Gebäudes Nr. 5 anzuwenden. Die Planzeichnung ist entsprechend zu ergänzen. Eine zusätzliche Ergänzung der Festsetzungen durch Planzeichen ist zu prüfen und ggf. ebenfalls erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

21.

Im Hinweis B.11.5. wird nur auf die Einsehbarkeit der „FFL-Richtlinie...“ bei der Gemeinde hingewiesen. Hinsichtlich aller „Normen und Richtlinien“ wird nur angegeben, dass diese beim Deutschen Patentamt archiviert sind. Dies ist nach der Rechtsprechung nicht ausreichend. In den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs wird auf DIN-Vorschriften Bezug genommen (z.B. in B.1.3). Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung (vgl. VGH München, Urteil v. 22.06.2023, 9 N 21.2234) müsste daher in den Hinweisen angegeben werden, dass die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften und sonstigen nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können. Wir weisen darauf hin, dass das Fehlen dieses Hinweises zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führt.

Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen. Der Hinweis wird entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

22.

Wir bitten um Überprüfung der im Hinweis B.11.9.1 angegebenen Tragfähigkeit für Fahrzeuge bis 16 t. Z.B. ist im Bebauungsplan Nr. 108 „Raiffeisenlagerhausgelände“ der Gemeinde Feldkirchen im Hinweis Nr. 7 angegeben, dass die Tiefgarage so zu dimensionieren ist, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 18 t befahren werden können. Die Angaben müssten mit der örtlichen Feuerwehr und dem Entsorgungsträger abgestimmt werden, da diese die öffentliche Verkehrsfläche über der Tiefgarage ebenfalls befahren sollen (vgl. Begründung Punkte 4 und 5).

Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen.

Für die Feuerwehrfahrspuren wird der Schwerlastwagen SLW 16 mit 16 t Gesamtgewicht, einer Grundfläche von 3,00 m × 6,00 m und zwei Achsen zugrunde gelegt. Abweichend zur Brückenklasse 16/16 wird jedoch nicht eine Ersatzflächenlast von 8,9 kN/m², sondern entsprechend den Vorgaben der Lokalbaukommission München (LBK) eine Ersatzflächenlast von 10,0 kN/m² angesetzt.

In den Bereichen, die von Müllfahrzeugen befahren werden, wird der Schwerlastwagen SLW 30 mit 30 t Gesamtgewicht und einer Ersatzflächenlast von 16,7 kN/m² zugrunde gelegt.

Die vom Landratsamt angesprochene Befahrbarkeit mit Fahrzeugen bis 18 t Gesamtgewicht ist aus statischer Sicht unkritisch, da Fahrzeuge mit höherem Gesamtgewicht regelmäßig über eine größere Aufstandsfläche bzw. mehrere Achsen verfügen und damit die maßgebenden Achs- und Radlasten nicht zwingend höher liegen.

Es wird jedoch folgender Hinweis aufgenommen: Im Bereich der Aufstell-/Bewegungsfläche für die Feuerwehr ist die Tiefgarage so zu dimensionieren, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen und Entsorgungsfahrzeugen entsprechend DIN14090 in der jeweils gültigen Fassung mit einer Achslast von 10 t und einem Gesamtgewicht von 18 t befahren werden können.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

23.

Bei der Aufzählung der Anlagen auf Seite 1 der Begründung sollten die angegebenen Fassungsdaten überprüft werden. Z. B. liegt Anlage 8 vom 17.07.2025 bei, angegeben ist jedoch der 01.08.2025. Auch in Punkt 3.5 der Begründung wird 01.08.2025 angegeben.

Wir weisen auch darauf hin, dass den Unterlagen auch ein Freiflächengestaltungsplan beiliegt, der jedoch nicht als Anlage genannt ist.

Beschluss:

Der Anregung wird dahingehend entsprochen, dass die Plausibilität der angegebenen Daten geprüft wird. Der Freiflächengestaltungsplan diene lediglich der Illustration des Vorhabens. Er wird im Zuge

der Ausfertigung und Bekanntmachung nicht mehr beigelegt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

24.

Die Begründung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs bezieht sich ausschließlich auf die geplante Schaffung von Wohnraum. Der im vorherigen Entwurf vorgesehene Kindergarten wird laut Punkt 1 der Begründung nicht mehr geplant. In der Begründung sollte auch auf die anderen, gem. § 4 Abs. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen eingegangen und erläutert werden, wo diese möglich bzw. geplant sind. Punkt 5.1 enthält lediglich Erläuterungen zu den ausgeschlossenen Nutzungen.

In der Flächenbilanz (Punkt 8 der Begründung) ist als Summe der max. zulässigen Grundflächen „4.808 qm“ angegeben. Aus der vorliegenden Planung ergibt sich jedoch eine Summe von 4.675 m². Auch die zusätzliche GR für Balkone usw. ist entsprechend niedriger (ca. 701 m²). Wir weisen auch darauf hin, dass festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen, somit auch der verkehrsberuhigte Bereich, nicht zum Bauland zählen und somit nicht als Bezugsgröße für die Ermittlung der GRZ herangezogen werden können. Die Flächenbilanz sollte diesbezüglich überprüft und angepasst werden.

Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen, die Begründung wird noch entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

4.

Landratsamt München, Immissionsschutz Einwendung / Anregung vom 28.04.2026

Oberirdische Park- und Stellplätze

Für die geplanten 10 Wohngebäude werden an unterschiedlichen Örtlichkeiten (einschließlich Tiefgarage) Stell- und Parkplätze festgelegt. Von Stell- und Parkplätzen können, je nach Gestaltung, Lage, Nutzung, Gebietskategorie etc. Lärmbetrübungen für Anwohner ausgehen. Grundsätzlich haben Nachbarn, die von den Stellplätzen einer rechtlich zulässigen **Wohnbebauung** ausgehenden Emissionen im Regelfall hinzunehmen, die Grenze ist dort, wo die Nutzung von Stellplätzen / Parkplätzen, Zufahrten etc. als nicht mehr zumutbar zu werten ist. Im vorliegenden Fall ist insbesondere nochmal genau zu prüfen, ob der vorhandene Abstand zwischen nächstgelegenen Stellplatz und einem zum Lüften notwendigen Fenster eines schutzbedürftigen Raumes (Schlaf- und Kinderzimmer), den nach Parkplatzlärmstudie des BayLfU (Aktualisierung vom Februar 2025 für Pkw-Stellplätze) vorgegebenen – gebietsbezogenen - Mindestabstand (aufgrund von Lärm-Spitzenpegeln während der Nachtzeit) unterschreitet (Vorsorge im Rahmen der Bauleitplanung). Dies gilt für schutzbedürftige Räume sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes. Sollte dies – über die jetzige Festsetzung B.I. 8.5 für das Wohngebäude Haus 9 – darüber hinaus zutreffen (Unterschreitung der geforderten Mindestabstände), so wären auch für weitere Räumlichkeiten/Fassaden fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen bzw. sind offenbar Fenster (= Immissionsorte) nicht zulässig. Falls zutreffend, ist dies konkret in B.I.8 „Lärmschutz“ der Satzung festzusetzen (evtl. ergänzend mit Planzeichen).

Grundsätzlich sollte die Anzahl oberirdischer Stellplätze niedrig gehalten werden, eine vorwiegende Unterbringung von Kfz in Tiefgaragen hat Vorrang.

Hinweis Lärmschutz (sinngemäß in Satzung mit aufnehmen)

Spätestens auf Ebene Bauvollzug ist nochmal zu prüfen, ob für die der Hohenlindner Straße nächstgelegenen geplanten Wohngebäude (Häuser 9 und 10) baulicher Schallschutz anhand der DIN 4109 (Teile 1 und 2 vom Januar 2018) resultiert. Weiter ist hier zu prüfen, ob an Gebäudefassaden der Verkehrslärm-Beurteilungspegel nachts den Wert von 49 dB(A) überschreitet; falls ja, so ist an solchen Fassaden für Schlaf- und Kinderzimmer ebenfalls eine fensterunabhängige Lüftung, oder Lüftung über eine Fassade mit niedrigerem Beurteilungspegel, zu gewährleisten.

Freizeitanlage

Wir gehen davon aus, dass der Spiel-/Bolzplatz auf der südwestlich gelegenen Freizeitanlage mit der geplanten Wohnnachbarschaft verträglich ist, bzw. die Gemeinde selber für etwaigen Ausgleich sorgt (auf das KJG wird am Rande hingewiesen).

Beschluss:

Zur Anregung des Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz, nimmt die Gemeinde Feldkirchen wie folgt Stellung:

Park- und Stellplätze:

Die Geräuschimmissionen aus dem Parkverkehr wurden in der schallimmissionstechnischen Stellungnahme des Büros Kurz und Fischer GmbH vom 01.08.2025, „Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch den Parkverkehr“, untersucht und nach TA Lärm beurteilt. Ergänzend wird im Rahmen der Abwägung die schalltechnische Stellungnahme des Büros Kurz und Fischer GmbH vom 10.07.2026 herangezogen. Die Emissionsansätze wurden auf Grundlage der Parkplatzlärmstudie 2007 sowie der Hinweise des Bayerischen Landesamts für Umwelt zur Parkplatzlärmstudie 2025 angesetzt.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden als Schallschutzmaßnahmen die Verschiebung der Stellplätze P1 um mindestens 2,0 m nach Osten sowie der Carport P2 mit geschlossener Rückseite und einem Schalldämm-Maß von mindestens $R_w \geq 15$ dB im Bebauungsplan aufgenommen..

Die Untersuchung kommt für die umliegende bestehende Bebauung zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags an allen Immissionsorten um mehr als 10 dB und nachts um mindestens 1 dB unterschritten werden. Die zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen werden tags sicher und nachts mindestens eingehalten.

Ergänzend wurden im Rahmen der Abwägung die schalltechnische Stellungnahme der Kurz und Fischer GmbH vom 10.07.2026 und der PMI Ingenieurgesellschaft vom 14.07.2026 herangezogen. Danach sind Stellplatzimmissionen einer zulässigen Wohnbebauung grundsätzlich bis zur Zumutbarkeitsgrenze hinzunehmen und nach der Parkplatzlärmstudie sowie der hierzu angeführten Rechtsprechung grundsätzlich als übliche Alltagserscheinung bzw. sozialadäquat zu bewerten. Dies gilt insbesondere für Stellplätze, die dem durch die zugelassene Wohnnutzung verursachten Bedarf dienen.

Das Maximalpegelkriterium der TA Lärm ist hierbei nicht schematisch als starre Zumutbarkeitsgrenze anzuwenden. In Abschnitt 10.2.3 der Parkplatzlärmstudie wird in Bezug auf Parkplätze an Wohnanlagen folgende Aussage getroffen: „Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Vgl. hierzu u.a. den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995, Az. 3 S 3538/94. [...] In o.g. Beschluss wird die Auffassung vertreten, dass Maximalpegel nicht zu berücksichtigen sind.“

Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg stellt in diesem Beschluss ergänzend auf die Wertung des § 12 Abs. 2 BauNVO ab. Eine schematische Anwendung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm würde die vom Ordnungsgeber anerkannte Sozialadäquanz des durch die zugelassene Wohnnutzung verursachten Parkverkehrs unterlaufen.

Diese Bewertung wird ergänzend durch die von PMI angeführte Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs, insbesondere den Beschluss vom 05.10.2022, Az. 15 CS 22.1750, gestützt. Danach sind die mit notwendigen Stellplätzen für Wohnbauvorhaben üblicherweise verbundenen Immissionen des Anwohner- und Stellplatzverkehrs grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen. Auch das Verwaltungsgericht München hat mit Urteil vom 08.10.2019, Az. M 11 K 19.2578, die mit notwendigen Stellplätzen und Garagen eines Wohnbauvorhabens üblicherweise verbundenen Belastungen durch den Anwohnerverkehr grundsätzlich sowohl tags als auch nachts als sozialadäquat eingestuft.

Eine schallimmissionstechnisch günstigere Anordnung im Plangebiet ist nicht möglich. Mit der derzeitigen Anordnung werden insbesondere die Fahrstrecken innerhalb des Plangebiets kurz

gehalten.

Der Zielsetzung des Sachgebietes Immissionsschutz wird daher durch die Planung bereits entsprochen. Änderungen oder Ergänzungen zum Bebauungsplan sind daher nach Ansicht der Gemeinde Feldkirchen nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Hinweis Lärmschutz:

Der Anregung wird entsprochen. Die Hinweise durch Text werden einen zusätzlichen Punkt 9 „Immissionsschutz“ wie folgt ergänzt:

„Für die der Hohenlindner Straße nächstgelegenen Gebäude, Häuser 9 und 10, ist im Bauvollzug der bauliche Schallschutz nach DIN 4109 nachzuweisen. Dabei ist auch zu prüfen, ob an Fassaden von Schlaf- und Kinderzimmern der nächtliche Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 49 dB(A) überschritten wird. Soweit dies der Fall ist, sind geeignete Maßnahmen, insbesondere fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten oder eine Lüftung über eine lärmabgewandte Fassade, sicherzustellen.“

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Freizeitanlage:

Die geplanten beiden Kinderspielplätze besitzen, neben der Funktion einer Kommunikationsfläche für die Anwohner ausschließlich der Funktion Spielplatz. Der hiervon ausgehende Lärm gilt nach herrschender Rechtsprechung als sozial adäquat und ist grundsätzlich hinzunehmen. Insofern erachtet die Gemeinde keine weiteren Maßnahmen als erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

5.

Landratsamt München, Naturschutz

Einwendung / Anregung vom 11.06.2026

Die Gemeinde Feldkirchen stellt den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung auf.

Artenschutz

Es liegt eine „vereinfachte“ artenschutzrechtliche Prüfung vor. Wie in der Stellungnahme vom 11.04.2025 angemerkt, kann aus dieser Unterlage keine fachliche Konsequenz abgeleitet werden und wie die erhobenen Daten fundierte Aussagen über potenziell vorkommende Arten bieten sollen.

Unter der Voraussetzung, dass die wertvollen Habitatstrukturen erhalten bleiben (alle Bäume und Gehölze), entsprechender Formulierung von Schutzmaßnahmen für die Bestandsgehölze und -bäume sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse (Beleuchtung, etc.) kann von weiteren Untersuchungen abgesehen werden. Sollten Fällungen für die Umsetzung des Bebauungsplans notwendig sein, sind die Untersuchungen nach Kartierstandard (Südbeck et al) durchzuführen.

Aus den vorgelegten Unterlagen konnten keine solchen Anpassungen abgeleitet werden.

Hinweis:

Aus der textlichen Festsetzung (Stand: 26.02.2026) unter B.II, 1.4, 2 und 3 handelt es sich nicht um grünordnerische Belange, sondern um Belange des gesetzlichen Naturschutzes. Nr. 4 (ebd.) kann zudem ersatzlos gestrichen werden, da aus der genannten Unterlage keine neuen Erkenntnisse gewonnen werden können, die über die Hinweise durch Text (Nrn. 1.4, 2 und 3, ebd.) hinausgehen.

Beschluss:

Der Anregung wird teilweise entsprochen.

Wertgebende Bestandsbäume und Gehölzstrukturen sollen, soweit möglich, erhalten bleiben. Soweit schützenswerte Hecken- oder Gehölzstrukturen entfernt oder zurückgeschnitten werden müssen, erfolgt dies grundsätzlich außerhalb des gesetzlichen Verbotszeitraums nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG, somit im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar.

Vor Durchführung der Maßnahmen wird durch ISB UrbanForestry oder ein vergleichbar qualifiziertes Fachbüro für Artenschutz eine aktuelle Überprüfung des betroffenen Bestands vorgenommen. Soweit hierbei keine Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Vorkommen oder geschützte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten festgestellt werden, sind keine weiteren Untersuchungen und keine Kartierungen erforderlich.

Die bisherigen Hinweise unter B.II.1.4, Nrn. 2 und 3 betreffen Belange des gesetzlichen Artenschutzes und werden daher redaktionell unter einer eigenen Überschrift „Artenschutzrechtliche Hinweise“ geführt. Die bisherige Nr. 4 wird ersatzlos gestrichen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

6.

Landratsamts München, Grünordnung Einwendung / Anregung vom 20.05.2026

zu B I 6.3

Hier ist die Empfehlung mittlerweile, noch größere Wurzelraumvolumina zu schaffen:

„Bei neu zu pflanzenden Bäumen ist folgender durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m sicherzustellen:

- *Bäume 1. Wuchsordnung (Großbäume über 20 m Höhe): **mind. 36 m³***

- *Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24 - 36 m³*

- *Bäume 3. Wuchsordnung inkl. Obstbäume (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20 - 24 m³*

Auf unterbauten Flächen können Bäume 3. Ordnung in Pflanzgruben mit einer abweichenden Tiefe von mind. 1,00 m gepflanzt werden.“

Die ausreichend großen Wurzelraumvolumina werden wegen des Klimawandels mit immer mehr Hitzeperioden und Starkregenereignissen immer wichtiger und können auch einen großen Beitrag zum Wasserrückhalt (Stichwort. Schwammstadt) leisten.

Wir bitten, die Festsetzung entsprechend anzupassen.

Beschluss:

Der Anregung des Landratsamtes München, Sachbereich Grünordnung, wird vollumfänglich entsprochen. Die Festsetzung durch Text wird entsprechen angepasst.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

zu B II 1.5 Pflanzlisten

Hier könnte vereinfacht werden, derzeit steht es doppelt da, weil von Bäumen, Gehölzen und Sträuchern die Rede ist. Entweder schreibt man von Bäumen und Sträuchern oder man nimmt den Überbegriff „Gehölze“.

Man könnte wie folgt verkürzen:

Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen werden nachfolgende Arten und Sorten empfohlen.

Alle heimischen Arten und Sorten werden mit einem (h) gekennzeichnet.

Hier ist bei *Tilia tomentosa* 'Brabant' Silber-Linde das „h“ zu entfernen, da die Silber-Linde nicht heimisch ist. Sorten werden zudem in einfache Anführungszeichen oben gesetzt: 'Brabant'.

Bei folgenden heimischen Pflanzen ist das „h“ für „heimisch“ noch zu ergänzen:

Bäume 3. Wuchsordnung:

Acer monspessulanum (h) Französischer Ahorn

Sträucher:

Amelanchier ovalis (h) Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris (h) Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea (h) Blut-Hartriegel
Crataegus laevigata (h) Zweigriffiger Weißdorn
Euonymus europaeus (h) Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Prunus spinosa (h) Schlehe
Rhamnus catharticus (h) Kreuzdorn
Sambucus nigra (h) Schwarzer Holunder
Viburnum lantana (h) Wolliger Schneeball
Viburnum opulus (h) Gewöhnlicher Schneeball

Bei *Viburnum spec.* Schneeball in Arten und Sorten sollte das „h“ hingegen entfernt werden, da es auch viele nicht-heimische Schneeball-Arten gibt und davor die beiden heimischen ja bereits in der Liste genannt wurden. Dies gilt auch für:

Rosa spec. Rosen in Arten und Sorten

Salix spec. Weiden in Arten und Sorten

Auch da gibt es heimische und nicht heimische Arten.

Bäume 3. Wuchsordnung:

Pyrus communis (h) ist hier nicht die Kultur-Birne gemeint, sondern die heimische *Holz-Birne* auch Gewöhnliche Wild-Birne genannt.

Beschluss:

Der Anregung, die Pflanzlisten in den Hinweisen zum Bebauungsplan anzupassen, wird vollumfänglich entsprochen. Hinweis B II 1.5 wird entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Da Rigolen, Sickerschächte und andere Anlagen für Niederschlagswasser nicht zu nah an Baumstandorte heranreichen dürfen, um die Entwicklung und Lebensdauer der Bäume nicht zu beeinträchtigen, bitten wir um folgende Ergänzung:

„Rigolen und Sickerschächte in der Nähe von Baumstandorten müssen einen Mindestabstand des halben Kronendurchmessers bezogen auf die erwartete Endwuchsgröße der jeweiligen Baumart, gemessen vom Stammfuß aus, einhalten. Bei Baumarten, die Überflutung tolerieren, muss dieser Abstand zu Rigolen nicht zwingend eingehalten werden.“

Beschluss:

Der Anregung wird entsprochen. Die Ergänzung in den Hinweisen erfolgt als neue B II 1.8. Die bisherige B II 1.8 wird zur B II 1.9.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

7.

Landratsamt München, Brandschutz Einwendung / Anregung vom 23.04.2026

anbei darf ich Ihnen den Link zu unserem Kompendium Brandschutz im Bauleitplanverfahren <https://www.landkreis-muenchen.de/buergerservice/dienstleistung/brandschutz-im-bauleitplanverfahren/> übermitteln.

Beschluss:

Von Seiten des Brandschutzes des Landratsamts München wurde wie immer auf das Kompendium verwiesen. Dieser Hinweis wurde bereits im Bebauungsplan unter die Hinweise aufgenommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

8.

Wasserwirtschaftsamt München

Einwendung / Anregung vom 26.05.2026

1. Niederschlagswasser

Wie bereits in der Stellungnahme vom 01.04.2025 beschrieben, sollte so weit möglich weiterhin eine Niederschlagswasserbeseitigung über die belebte Bodenzone angestrebt werden.

Wir bitten daher noch folgenden Absatz in die die Hinweise (Teil B) mit aufzunehmen.

„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“

„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien zulässig.“

Zusammenfassung

Weitere Anmerkungen oder Einwände bestehen von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes München nicht.

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München wird wie vorgegeben in die Hinweise aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

9.

Staatliches Bauamt Freising

Einwendung / Anregung vom 22.04.2026 und 05.03.2026

Unsere Stellungnahme vom 20.03.2025 mit AZ S2310-4622-Feldkirchen/ BPL113 behält weiterhin Gültigkeit.

Wir möchten nochmal darauf hinweisen, dass für die Erschließung des Baugebiets über die Kreisstraße M 18 noch ein erforderlicher Nachweis zu erbringen ist.

Gemäß Verkehrskonzept erfolgt für die Tiefgarage die Zufahrt über die gemeindliche Jahnstraße und die Ausfahrt über die Kreisstraße. Ebenso ist vorgesehen, dass das Müllfahrzeug über die Jahnstraße in das Baugebiet einfährt und dieses über die M 18 verlässt.

Die geplanten oberirdischen Stellplätze im nördlichen Bereich des Baugebiets werden hingegen über die Kreisstraße erschlossen, wobei die Zu- und Ausfahrt über die Kreisstraße erfolgt.

Hierdurch entsteht ein Begegnungsverkehr zwischen Müllfahrzeug und Pkw. Für diesen Begegnungsverkehr ist ein Nachweis der Befahrbarkeit mittels Schleppkurven im Einmündungsbereich der Kreisstraße zu erbringen. Darüber hinaus ist für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge eine Durchfahrt über die internen verkehrsberuhigten Verkehrsflächen vorgesehen. Die Zu- und Ausfahrtsregelung innerhalb des Baugebiets ist jedoch nicht ersichtlich.

Der Erschließung über die Kreisstraße M 18 kann aus Verkehrssicherheitsgründen nur zugestimmt werden, wenn der entsprechende Nachweis erbracht wird.

Die gemäß Mobilitätskonzept geplante neue Bushaltestelle im Zuge der Kreisstraße ist im weiteren Verfahren mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Erschließung des Baugebietes

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist gemäß der Planzeichnung sowohl über die gemeindliche Jahnstraße als auch über die Kreisstraße M 18 vorgesehen. Gemäß Verkehrsuntersuchung vom 10.02.2025 ist die geplante Erschließung des Baugebiets ohne bauliche Änderungen an der Kreisstraße als ausreichend leistungsfähig einzustufen. Seitens der Straßenbauverwaltung bestehen jedoch aus Gründen der Verkehrssicherheit Bedenken hinsichtlich des vorgesehenen Erschließungskonzepts.

Neben der Tiefgaragenausfahrt sind auch zahlreiche oberirdische Stellplätze vorgesehen, die über eine bestehende Zufahrt unmittelbar an die Kreisstraße angebunden werden. Zudem wird dieselbe Zufahrt vom Müllfahrzeug befahren.

Dies bedeutet, dass die bestehende Zufahrt gleichzeitig von einem Müllfahrzeug und einem Pkw genutzt werden kann. Für diesen Begegnungsverkehr steht jedoch gemäß Planzeichnung kein ausreichender Platz zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund wird gebeten, ein verkehrssicheres Erschließungskonzept für das geplante Baugebiet zu erarbeiten. Dabei ist insbesondere mittels Schleppkurven die Befahrbarkeit von Verkehrsflächen an der Kreisstraße nachzuweisen.

Die Planungen sind frühzeitig mit dem Staatlichen Bauamt Freising abzustimmen.

Anpflanzungen

Sollten Bäume auf Straßengrund der M 18 durch die Baumaßnahme entfernt oder beschädigt werden, ist dies im Einzelnen mit dem Bauamt abzustimmen und diesem zu entschädigen. Anpflanzungen entlang der Kreisstraße sind im Einvernehmen mit dem Bauamt vorzunehmen.

Sichtfelder

An der Einmündung der Kreisstraße wurden die freizuhaltenden Sichtflächen gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) berücksichtigt.

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

Beschluss:

Erschließung:

Die geäußerten Bedenken zur Verkehrssicherheit – insbesondere hinsichtlich der gleichzeitigen Nutzung der Zufahrt durch Müllfahrzeuge sowie ein- und ausfahrende PKW – wurden aufgegriffen. Gemeinsam mit dem Verkehrsgutachterbüro wurde ein Erschließungskonzept entwickelt. Dieses wird von den Fachplanern als leistungsfähig, verkehrssicher und problemlos umsetzbar bewertet. Die Zufahrt zu den Parkplätzen erfolgt im Norden über die Hohenlindner Straße. Für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge ist eine Mitbenutzung des Gehwegs möglich. Das Müllfahrzeug wird dabei das Grundstück nur in eine Richtung befahren, ein Rangieren oder Wenden ist nicht erforderlich. Beide Fahrtrichtungen - von der Jahnstraße zur Hohenlindner Str. sowie umgekehrt - sind verkehrlich möglich.

Da es sich bei der neuen Erschließungsstraße überwiegend (mit Ausnahme der direkten Einmündungsbereiche zu den bestehenden Straßen) um verkehrsberuhigte Bereiche handelt, wird der Gehweg zwar farblich abgesetzt, befindet sich aber auf dem gleichen Höhengniveau wie die Fahrbahn und ist 1,50 Meter breit, wodurch eine nutzbare Gesamtbreite von mind. 4,00 m besteht.

Insgesamt wird ein geringes Verkehrsaufkommen - ca. 50 PKW pro Stunde in beide Richtungen - erwartet. Der Rückstau in Richtung Hohenlindner Str. beträgt maximal zwei Fahrzeuge.

Eine Einmündungsmöglichkeit für das Gebäude Hohenlindner Straße 14 a wurde in die Zufahrt integriert. Die Parkplätze vor Haus 9 sind – inkl. Wendemöglichkeit – erreichbar. Gleiches gilt für die Zufahrt zum Haus 10. Die Parkplätze zwischen Haus 1 und 10 können erreicht werden, indem man rechts an der Tiefgaragen-Ausfahrtsrampe vorbeifährt. Da die Straße grundsätzlich einspurig geplant ist, werden Ausweichbuchten vorgesehen, die Begegnungsverkehr ermöglichen. Unmittelbar vor der Einfahrt in die Hohenlindner Straße wird die Fahrbahn zweispurig mit Rechtsfahrgebot. Schließlich wurden die vom Bauamt gewünschten Schleppkurven zur Befahrbarkeit in Richtung Hohenlindner Straße ergänzt.

Den Anregungen des Staatlichen Bauamtes wurde nach Ansicht der Gemeinde Feldkirchen vollumfänglich Rechnung getragen. Eine Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Staatlichen Bauamt erfolgt noch im Vorfeld der Bauausführung.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Anpflanzungen:

Das Staatliche Bauamt Freising wird frühzeitig über eventuelle Pflanzungen oder notwendige Fällungen an der Kreisstraße im Zuge der Baumaßnahmen informiert. Änderungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Sichtfelder:

Der Hinweis zu den freizuhaltenden Sichtfeldern ist bereits enthalten. Sollte eine Bepflanzung in dem Bereich geplant sein, wird diese mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt. Änderungen im Bebauungsplan sind hierzu nicht erforderlich

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Lärmschutz:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie aus der schallimmissionstechnischen Stellungnahme zu entnehmen ist, grenzt das Plangebiet nicht unmittelbar an die benachbarten Straßen an, sondern befindet sich stets mindestens in zweiter Baureihe. Nach Angaben der Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG sind auf der Hohenlindner Straße für den Prognoseplanfall an Werktagen durchschnittlich 8.400 Kfz/24 h mit einem Schwerverkehrsanteil von etwa 6 % zu erwarten. Die für die Berechnung des Verkehrslärms heranzuziehenden Werte für durchschnittliche Tage inkl. Sonn- und Feiertage liegen erfahrungsgemäß niedriger. Unter Berücksichtigung eines Mindestabstandes von mehr als 50 Metern ergeben sich unter Ansatz der Standardwerte nach RLS-19 [1] bei einer freien Schallausbreitung Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) am Tag und weniger als 50 dB(A) in der Nacht (siehe Diagramme B.1 und B.2 in DIN 18005 [2]). Unter Berücksichtigung der schallabschirmenden Wirkung vorgelagerter Bestandsgebäude und einer straßenbautechnisch üblichen Straßendeckschicht mit pegelmindernden Korrekturwerten (beispielsweise Splittmastixasphalt oder Asphaltbeton) sind geringere Beurteilungspegel zu erwarten.

Das heißt, die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden voraussichtlich ausschließlich an der Nordfassade von Haus 9 geringfügig überschritten. Für Schlafräume, welche ausschließlich über Fenster an der Nordfassade verfügen, ist daher eine fensterunabhängige Belüftung notwendig. Die Festsetzung B I 8 wird dahingehend ergänzt, dass an der Nordfassade von Haus 9 an für Schlaf- und Kinderzimmer fensterunabhängige Belüftung einzubauen sind.

Ergänzend wird für die der Hohenlindner Straße nächstgelegenen Gebäude Haus 9 und Haus 10 im

Bauvollzug der bauliche Schallschutz nach DIN 4109 nachgewiesen. Dabei ist zu prüfen, ob an Fassaden von Schlaf- und Kinderzimmern der nächtliche Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 49 dB(A) überschritten wird. Soweit dies der Fall ist, sind fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten oder eine Lüftung über eine lärmabgewandte Fassade sicherzustellen.

Bei den zu erwartenden Beurteilungspegeln ist nicht mit erhöhten Anforderungen an die Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu rechnen.

Gleichwohl wird ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan ergänzt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

10.

Kreisheimatpflegerin

Einwendungen / Anregung vom 16.04.2025

Keine Anregungen

Hinweis: Auch wenn im Bayernatlas für das Gebiet keine Bodendenkmäler verzeichnet sind, kann trotzdem etwas vorhanden sein. Lt. Teil 3 /Art. 8 des BayDSchG sind diese Funde beim BLfD zu melden.

Beschluss:

Unter den Hinweisen ist bereits aufgeführt, dass für Bodeneingriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig ist. Diese wurde von Seiten des Bauherrn bereits beantragt und nach Genehmigung wurden die Bodenuntersuchungen vorgenommen. Des Weiteren wird unter 2.2 der Hinweise darauf verwiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage treten der Meldepflicht unterliegen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

11.

gKu VE München-Ost

Einwendungen / Anregung vom 12.05.2026

Die äußere Erschließung ist bereits, durch Trinkwasserleitungen und Schmutzwasserkanäle, in der Hohenlindner Straße und Jahnstraße, realisiert. Die innere Erschließung erfolgt bis zu den Übergabestellen. Übergabestelle kann ein frostfreier, absperrender Anschlussraum, in der Tiefgarage sein oder ein, bauseits zu erstellender Wasserzählerschacht.

Generell verlegen wir keine Trinkwasserleitungen und Schmutzwasserkanäle auf, noch in Tiefgaragen.

Wir behalten uns vor, für die innere Erschließung, Sondervereinbarungen, zwecks Kostentragung, mit dem Grundeigentümer abzuschließen (n. § 7 EWS und § 8 WAS).

Schmutzwasserkanäle und Trinkwasserleitungen dürfen weder überpflanzt noch überbaut werden.

Auf das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Deutschen Vereinigung der Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall, wird verwiesen.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass unser Entwässerungssystem nach dem Trennsystem konzipiert ist. Dementsprechend dürfen unsere Kanäle ausschließlich Schmutzwasser aufnehmen; die Einleitung von Niederschlagswasser oder Grundwasser ist unzulässig (n. §14 EWS).

Beschluss:

Die innere Erschließung des Baugebietes ist von Seiten des Bauherrn im Zuge der Bauantragsstellung nachzuweisen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

12.

Telekom

Einwendung / Anregung vom 03.06.2026

Vorwiegend im Rand-Bereich des Planungsgebietes ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden! Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Es handelt sich dabei um noch bestehende Hauszuführungen der Anwesen Hohenlindner Str. 14A + 14B + 12A! Nach Kündigung aller Anschlüsse durch die Kunden, können diese Telekommunikationsanlagen problemlos entfernt werden. Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt.

Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der Legende in der Kabelschutzanweisung zu entnehmen.

Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten. Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentcheidung machen wir darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht, um das Plangebiet zu versorgen. Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich. Hierfür ist ein zeitlicher Vorlauf von mindestens 9 Monaten einzuplanen ist. Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.

Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bauherrenhotline
Tel.: 0800 330 1903
oder E-Mail: fmb.bhh.auftrag@telekom.de
so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. 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. Für Spartenbesprechungen zu einer provisorischen Sicherung / Änderung / Verlegung der TK-Anlagen setzen sie sich bitte frühzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit unserer Planungsabteilung (Kontaktaufnahme über Fertigungssteuerung, Tel.: 089 54550 7230 oder E-Mail: T_NL_Sued_PTI25_FS@telekom.de) in Verbindung.

Wir weisen darauf hin, dass die Sicherung / Änderung / Verlegung von TK-Anlagen kostenpflichtig ist. Im Falle einer Grenzbebauung (jetzt Regelfall) und damit verbundenen Setzungen von Spund- bzw. Bohrpfahlwänden ist eine rechtzeitige Beteiligung der Telekom angezeigt. Auf unseren Telekommunikations-Linien dürfen keine Baumpflanzungen durchgeführt werden!

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.

Beschluss:

Im Rahmen der Bauausführung hat der Bauträger sich mit der Telekom frühzeitig für den Ausbau der Telekommunikationsanlage in Verbindung zu setzen.

Unter Punkt 8 der Hinweise im Bebauungsplan wird bereits darauf hingewiesen, dass Hausanschlussleitungen nicht überbaut werden dürfen und es sicherzustellen ist, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Spartenlinien nicht behindert werden.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

13.

Stadtwerke München

Einwendung / Anregung vom 22.05.2026

Im Bereich des Bebauungsplans verlaufen unsere Erdgas- und Stromleitungen. Die vorhandene Überdeckung unserer Versorgungsanlagen darf durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändert werden. Eine Überbauung der Leitungen ist unzulässig. Die Lage der Leitungen ist den beigegeführten Plänen zu entnehmen.

Vor Beginn der Abbrucharbeiten an den Gebäuden Hohenlindner Straße 12a und 14b müssen die bestehenden Stromnetzanschlüsse stillgelegt und zurückgebaut werden. Für die Stilllegung der Hausanschlussleitungen nutzen Sie bitte die entsprechenden Anträge, die auf unserer Website unter www.swm.de zur Verfügung stehen.

Wir sind sehr daran interessiert, die geplanten Gebäude an unser Stromnetz anzuschließen. Weitere Informationen (z. B. Anschlusspreise, Anträge, Vorteile erhalten Sie unter www.swm.de.

Zur elektrischen Erschließung des geplanten Wohngebiets ist in den zukünftigen Geh- und Radwegen ein Leitungsrecht vorzusehen sowie entsprechende Versorgungszonen einzuplanen und freizuhalten.

Aufgrund der geplanten Tiefgarage ist eine frühzeitige Planung und Abstimmung der Versorgungsleitungen erforderlich. Darüber hinaus ist – je nach Leistungsbedarf – gegebenenfalls die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich, die entsprechend in die Planung einzubeziehen ist. Diese sollte vorzugsweise im Lastschwerpunkt vorgesehen werden.

Die geplanten Baumpflanzungen im Bereich der Hohenlindner Straße 14a liegen zu nahe an unserer Versorgungsleitung der Sparte Strom bzw. tangieren diese. Die Bäume sind so zu versetzen, dass die erforderlichen Mindestabstände zu unseren Leitungen eingehalten werden.

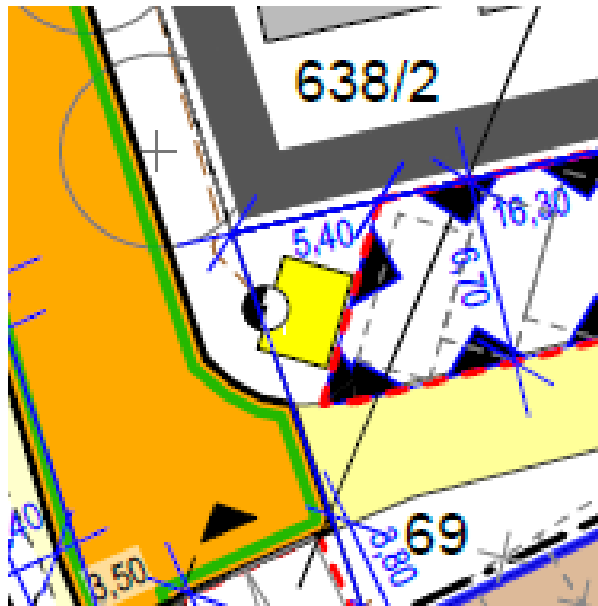
Für Baumpflanzungen gilt ein Mindestabstand von 2,5 m zu allen Kabeln, Leitungen, Anlagen und Schachtbauwerken der SWM. Der Abstand ist zwischen der Baumachse und den Außenkanten der Anlagen zu messen. Das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist zu beachten. Grundlage ist die DIN 18920.

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

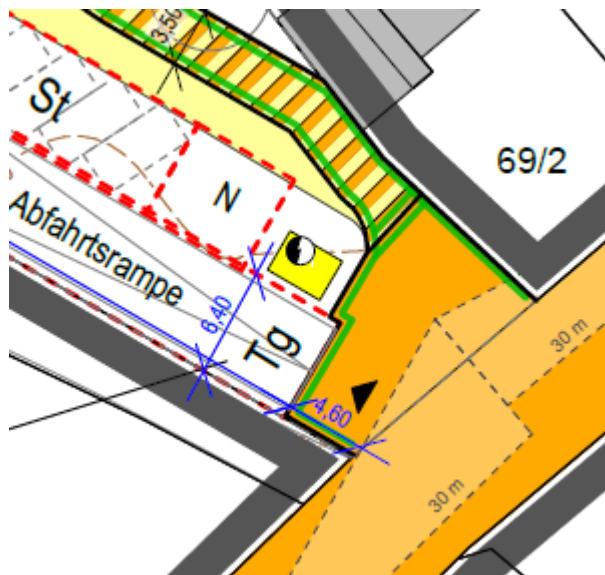
Beschluss:

Unter Nr. 8 der Hinweise wird bereits auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen verwiesen. Die Situierung der Baumpflanzungen ist im Bebauungsplan als vorgeschlagener Standort festgesetzt. Sollten die Pflanzungen an diesem Standort aufgrund der Sparten nicht möglich sein, können die Bäume auch an anderer Stelle gepflanzt werden.

Des Weiteren sind im Bebauungsplan bereits zwei neue Trafostationen geplant.



Die eine Trafostation befindet sich im nördlichen Teil des Geltungsbereiches zur Hohenlindner Straße.



Die südliche Trafostation liegt an der Jahnstraße.

Im Zuge der Baumaßnahme sind sowohl die Baumpflanzungen als auch die künftige elektrische Erschließung und die Stilllegung der Hausanschlussleitungen der abzureißenden Gebäude zu klären.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

14.

Vodafone

Einwendung /Anregung vom 08.04.2025

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet.

Beschluss:

Die Anregung betrifft die Bauausführung. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht

notwendig.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

15.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Einwendung / Anregung vom 19.05.2026

Bereich Landwirtschaft:

Mit dem vorgelegten Bebauungsplan Nr. 113 „südlich der Hohenlindner Straße bis zur Jahnstraße“, Gemeinde Feldkirchen, Landkreis München, wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche mit den Flurnummern 69, 69/3, 69/9, 69/10, 69/11, 69/12, 69/13, 71/7 Gemarkung Feldkirchen mit einer Gesamtgröße von ca. 1,86 ha überplant. Das Planungsgebiet ist im Norden auf den Fl.Nrn. 69 und 69/3 bebaut.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Umsetzung des Bauprojektes landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren gehen.

Wir bitten folgende Punkte zu beachten und in den Textlichen Hinweisen zu ergänzen:

1. Die Zufahrten zu angrenzenden Flächen müssen gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden. Eventuell weitere geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.
2. Auf die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AG-BGB ist hinzuweisen.
3. Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden.
4. Gemäß § 9 BayKompV sind agrarstrukturelle Belange i. V. m. § 15 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG zu berücksichtigen: „Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“ Bei den Ausgleichsflächen sollte versucht werden, den Umfang durch entsprechende Maßnahmen so gering wie möglich zu halten. Des Weiteren sollten die Maßnahmen für den Ausgleich, welche außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden, auf bereits extensiv genutzten Flächen oder in der Nähe von Gewässern stattfinden, um den weiteren Verlust landwirtschaftlicher Fläche zu minimieren. In keinem Fall darf der Bedarf an Ausgleichsflächen zu einem weiteren Verlust von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen führen.
5. Es muss sichergestellt sein, dass durch die vorliegende Planung, die um-liegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von weiteren Bauflächen nicht behindert und eingeschränkt werden.

Bereich Forsten

Es bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Der Anregung des AELF wird zur Kenntnis genommen. Den Hinweisen wird wie folgt Rechnung getragen:

Die Zufahrt zu den angrenzenden Flächen wird über das geplante Erschließungssystem gewährleistet. Die Durchfahrt von landwirtschaftlichen Großmaschinen ist nicht erforderlich, da in diesem Bereich und auch angrenzend keine landwirtschaftlichen Erzeugnisse angebaut werden. Auf den zu planenden Grünflächen fand faktisch keine tatsächliche landwirtschaftliche Nutzung

statt, und es grenzen an diese Bereiche derzeit auch keine landwirtschaftlichen Nutzflächen an. Eine Beeinträchtigung der Bewirtschaftung durch die Planung ist daher rein räumlich ausgeschlossen. Belange der Agrarstruktur wurden im Rahmen der Planung geprüft. Da keine landwirtschaftlich genutzten Flächen überplant werden und keine angrenzenden Betriebe in ihrer Existenz bedroht sind, überwiegen die städtebaulichen Belange (hier: Schaffung der Grünflächen) den agrarstrukturellen Belangen.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

16.

Pfarramt

Einwendungen / Anregung vom 14.05.2026

Grundsätzlich ist die Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes bei der Errichtung der Wohnanlage Green Village sehr begrüßenswert.

Jedoch gestaltet sich die gesamte Situation hinsichtlich der Lage der Tiefgarageneinfahrt plus Standort für Teile des Mobilitätskonzeptes (Carsharing, Pedelec und Lastenrad Sharing) aus unserer Sicht als Kita - Träger als (sehr) kritisch.

Folgende Punkte führen zu unserer Bewertung:

- Besagte Lage der Garageneinfahrt befindet sich derzeit direkt neben dem Zugang zum Kita-Gelände
- Entstehung von erheblichen Gefahrensituationen durch höheres Verkehrsaufkommen, insbesondere am Morgen wenn die Kinder gebracht werden und gleichzeitig die Bewohner der Anlage das Gelände verlassen.
- Auf Grund der Ortssituation (geringe Grundstücksfläche an der Schwalbenstraße) plädieren wir dafür, die Einfahrt parallel mit der Ausfahrt an der Hohenlindner Straße zu situieren.

Beschluss:

Zu den vorgebrachten Anregungen des Pfarramtes wird wie folgt Stellung genommen:

Die Verwaltung hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die räumlichen Gegebenheiten durch ein unabhängiges Verkehrsgutachten prüfen lassen. Dabei ergab sich eine notwendige zweigeteilte Erschließung. Für eine parallele Führung von Ein- und Ausfahrt an nur einer Straße (z. B. rein über die Hohenlindner Straße) fehlt der Platz für die zwingend notwendigen Aufstellbereiche (mindestens fünf Fahrzeuge Rückstaufläche). Eine räumliche Trennung von Einfahrt und Ausfahrt ist daher unumgänglich.

Die vom Gutachter untersuchte Variante zeigte auf, dass eine Ausfahrt zur Jahnstraße hin wegen schlechter Einsehbarkeit und zeitlicher Überlagerung mit den Bringzeiten der Kita zu unvermeidbaren Gefahrenmomenten für Fußgänger und Kinder führt.

Deshalb wurde bereits in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen, dass nur die Einfahrt zur Tiefgarage über die Jahnstraße erfolgt. Dies reduziert mögliche Gefahren im Bereich der Kita deutlich. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage erfolgt ausschließlich über die Hohenlindner Straße. Dies entlastet den direkten Umfeld- und Begegnungsbereich der Kita vollständig vom ausfahrenden Wohnverkehr. Der kritische Konfliktpunkt (ausfahrende Fahrzeuge vs. Kita-Kinder) am Morgen wird komplett aufgelöst. An der Hohenlindner Straße fließen rund 2/3 des Verkehrs als flüssige Rechtseinbieger nach Osten ab.

Durch die bereits vorhandene planerische Festlegung auf die Einfahrt Jahnstraße / Ausfahrt Hohenlindner Straße werden die Interessen des Kinderschutzes nach Ansicht der Gemeinde Feldkirchen gewahrt, gleichzeitig wird die verkehrstechnische Erschließung des „Green Village“ gesichert.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Weitere Änderungen:

Die Festsetzung Nr. 4.1 und 4.3 ist doppelt aufgeführt. Die Nr. 4.3 wird deshalb gestrichen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Zweiter Spielplatz westlich Haus 5 fehlt.

Der Kinderspielplatz, der westlich Haus 5 vorgesehen ist, fehlte in der letzten Auslegung. Dieser ist wieder in die Planung aufzunehmen. Planzeichnung und Festsetzungen sind entsprechend zu korrigieren.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Anpassung der Grundflächenzahlen im Bebauungsplan

Die Verwaltung hat die festgesetzten und die im Bauantrag geplanten Grundflächen miteinander verglichen. Da für den Bebauungsplan aufgrund der Stellungnahmen eine erneute verkürzte Auslegung notwendig ist, sollten die Flächen maßvoll den Zahlen lt. Bauantrag angepasst werden.

	Lt. BP	geplant	neu festzusetzen
Haus Nr. 1	390 m ²	349,61 m ²	360 m ²
Haus Nr. 2	390 m ²	349,61 m ²	360 m ²
Haus Nr. 3	390 m ²	349,61 m ²	360 m ²
Haus Nr. 4	315 m ²	279,66 m ²	290 m ²
Haus Nr. 5	570 m ²	525,67 m ²	560 m ²
Haus Nr. 6	570 m ²	517,49 m ²	530 m ²
Haus Nr. 7	730 m ²	664,36 m ²	670 m ²
Haus Nr. 8	570 m ²	517,49 m ²	530 m ²

Nachweis der Grundflächen (GF)

Bebauungsplan Nr. 113 "Südlich der Hohenlindner Strasse bis zur Jahnstrasse"

Grundflächen (GF) oberirdisch						
Baufeld-Nr B-Plan	HsNr.	max. zulässige Grundfläche (GF) Gebäude ohne Terrassen, Balkone, Vordächer [m ²]	geplante Grundfläche (GF) Gebäude ohne Terrassen, Balkone, Vordächer BGF(R) EG [m ²]	max. zulässige Grundfläche (GF) mit Terrassen, Balkonen, Vordächern zusätzlich 15% der zulässigen GF je Geschoss [m ²]	geplante Grundfläche (GF) Terrassen, Balkone, Vordächer BGF(S) EG (alle anderen Geschosse fallen geringer aus) [m ²]	geplante Grundfläche (GF) Gesamt BGF(R)+BGF(S) EG (alle anderen Geschosse fallen geringer aus) [m ²]
5	1	570	525,67	655,50	103,37	629,04
6	2	570	517,49	655,50	73,76	591,25
7	3	730	664,36	839,50	92,15	756,51
8	4	570	517,49	655,50	72,25	589,74
1	5	390	349,61	448,50	42,01	391,62
2	6	390	349,61	448,50	42,01	391,62
3	7	390	349,61	448,50	42,01	391,62
4	8	315	279,66	362,25	32,40	312,06
			3.553,50			
Die max. zulässigen Grundflächen werden eingehalten						

Dies bedeutet eine Reduzierung der Grundflächen um 265 m². Nachdem sich die Flächen für Terrassen, Balkone und Vordächer auf die zulässige Grundfläche beziehen, wurde für diese Flächen noch ein geringer Puffer für die festzusetzende Grundfläche belassen.

Dies wirkt sich auf die Geschossfläche aus. Laut Bebauungsplan ist für dieses Bauvorhaben eine Geschossfläche von 14.215 m² vorgesehen. Dem eingereichten Bauantrag zu Folge wird nur mit einer Fläche von 12.482,48 m² geplant.

Die Ausweisung der oben angeführten Grundflächen, führt zu einer Geschossflächenreduzierung

von 1.388 m².

Die Flächen des Bebauungsplanes werden entsprechend des aufgelisteten Bedarfs im Bebauungsplan reduziert.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

III. Gesamtbeschlussempfehlung:

Der entsprechend vorheriger Beschlussfassungen geänderte Bebauungsplan Nr. 113 für das Gebiet „Südlich der Hohenlindner Straße bis zur Jahnstraße“ mit Begründung in der Fassung vom 17.09.2026 wird erneut 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 erneut durchzuführen. Die Dauer der Auslegung wird nach § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen