

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Köppl

Erstellungsdatum: 26.08.2026

Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 91 „Ortsmitte Nordost, 4. Änderung für die Fl.Nr. 64 Gemarkung Feldkirchen/Teilfläche; Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2, i.V.m. § 13 Baugesetzbuch gemäß § 13 a Baugesetzbuch - Behandlung der Stellungnahmen zu den vorgebrachten Anregungen und Einwendungen - Billigungsbeschluss

I. Vortrag

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2026 bis 15.07.2026 gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.06.2026 bis 15.07.2026 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>				
1	Landratsamt München (LRA) - Untere Bauaufsichtsbehörde	X			
2	LRA - Untere Naturschutzbehörde	X		X	
3	LRA – Grünordnung	X		X	
4	LRA - Brandschutzdienststelle				X
5	Landesamt für Denkmalpflege	X		X	
6	Polizeiinspektion Haar		X		
7	Staatliches Bauamt Freising		X		
8	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten		X		
9	gKu Ver- und Entsorgung München-Ost		X		
10	Stadt Haar		X		
11	Gemeinde Kirchheim		X		
12	Erzbischöfliches Ordinariat München		X		
13	Bayernets		X		
14	NGN		X		
15	Regionaler Planungsverband		X		
16	Handwerkskammer		X		
17	Telekom		X		
18.	Industrie und Handelskammer		X		
19	Wasserwirtschaftsamt		X		
20	Vodafone		X		
21	Gemeinde Aschheim		X		
22	Gemeinde Vaterstetten		X		
23	Stadtwerke München		X		
24	Regierung von Oberbayern		X		

Finanzielle Auswirkungen:

☒ nein ☐ ja: Planungs- und Gutachtenkosten

II. Beschlussempfehlung

1 Landratsamt München, Bauleitplanung Einwendung / Anregung vom 10.08.2026

1. Satz 1 der Formulierung oberhalb der Planzeichnung bezieht sich weiterhin nur auf „Festsetzungen“. Wie bereits empfohlen, sollte es lauten „Der rechtsverbindliche Bebauungsplan...“ (vgl. Punkt 1 unserer Stellungnahme vom 30.04.2026).

Satz 2 ist nicht erforderlich und passt zudem nicht zur vorliegenden Bebauungsplanänderung (er ist ebenfalls nur auf Festsetzungen bezogen, außerdem ist die Angabe „für seinen Geltungsbereich“ auf den rechtskräftigen Bebauungsplan bezogen). Satz 2 ist daher herauszunehmen.

Beschluss

Der Stellungnahme des Landratsamts München wird entsprochen. Der erste Satz wird entsprechend der Stellungnahme abgeändert und der zweite Satz gelöscht.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

2. Das Planzeichen für die Geltungsbereichsgrenze (A. 1) wird im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche zum Teil durch die Planzeichen für Vermaßungen überlagert und ist daher nicht gut ablesbar. Wir bitten um Überprüfung und eindeutig ablesbare Darstellung.

Beschluss

Die Planzeichnung wird geprüft und gegeben falls überarbeitet.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

3. a) Bei A.2 müsste noch das Planzeichen für die Gemeinbedarfsflächen ergänzt werden (Nr. 4.1 der Anlage PlanZV, vgl. Punkt 2 unserer Stellungnahme vom 30.04.2026).

Beschluss

Das Planzeichen wird ergänzt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

b) Das verwendete Planzeichen müsste dann auch in der Planzeichnung eindeutig ablesbar dargestellt werden, z.B. als Randsignatur entlang der Grundstücks- bzw. Geltungsbereichsgrenzen, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan. Sofern eine Flächensignatur verwendet wird, müsste diese auf der gesamten Gemeinbedarfsfläche verwendet werden. In der aktuellen Planzeichnung wurde die Flächensignatur wohl nur innerhalb der Bauräume verwendet, dies ist jedoch so nicht richtig und aufgrund der Überlagerung mit anderen, innerhalb der Bauräume eingetragenen, Planzeichen nicht eindeutig erkennbar.

Beschluss

Der Stellungnahme wird entsprochen. Das Planzeichen wird als Randsignatur angepasst.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

c) Bei den Erläuterungen der Planzeichen A.2 und A.3 sollten die doppelten Angaben „sozialen Zwecken...“ einmal herausgenommen werden.

Beschluss

Der Anregung wird entsprochen. Die Angabe „soziale Zwecke“ wird unter A. 2 herausgenommen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

d) Da eine Kinderbetreuungseinrichtung geplant wird müsste bei A.3 „z.B.“ herausgenommen werden.

Beschluss

Der Stellungnahme wird entsprochen. Das „z.B.“ unter A.3 wird entfernt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

e) Das im westlichen Bauraum verwendete Planzeichen (Kulturelle Zwecke...?) müsste ebenfalls unter den Festsetzungen durch Planzeichen aufgenommen und erläutert werden.

Beschluss

Das Planzeichen wird unter die Festsetzungen aufgenommen und in der Begründung entsprechend erläutert.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

f) Sofern auf die roten und grauen Flächendarstellungen innerhalb der Bauräume nicht verzichtet wird, müssten diese Planzeichen ebenfalls unter den Festsetzungen oder Hinweisen aufgenommen und erläutert werden.

Beschluss

Die roten und grauen Flächendarstellungen werden in „C. Hinweise“ bei den Planzeichen ergänzt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

4. Im westlichen Bauraum sind als zulässige Grund- und Geschossfläche jeweils „290“ sowie das Planzeichen „II“ für zwei Vollgeschosse eingetragen. Bei Errichtung eines Gebäudes mit zwei Vollgeschossen, könnte aufgrund der begrenzenden Wirkung der Geschossfläche, nur ca. die Hälfte des Bauraums ausgeschöpft werden. Bzw. bei Ausschöpfung des Bauraums könnte nur ein Gebäude mit einem Vollgeschoss errichtet werden. Wir bitten um Überprüfung, ob dies so gewollt und hier die zulässige Geschossfläche ausreichend hoch festgesetzt ist.

Beschluss

Der Stellungnahme des Landratsamts München wird entsprochen. Die Angabe der Geschossfläche bei dem westlich liegenden Gebäude wird in „590 m²“ abgeändert. Die Festsetzung wird geändert und die Begründung entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

5. a) Beim Planzeichen A.7 ist die Angabe nach „z.B.“(800)“ mit der Angabe beim Planzeichen (850) in Übereinstimmung zu bringen.

Beschluss

Es wird angemerkt, dass bei den Erläuterungen der Festsetzungen der Begriff „z. B.“ auch beispielhaft zu verstehen ist. Es wäre unerheblich, welche Zahl dort steht, solange das Planzeichen eindeutig im Plan erkennbar ist. Lediglich aus Gründen der Klarheit wird der Anregung entsprochen und die Angabe unter A.7 in Übereinstimmung mit dem Planzeichen gebracht.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

b) Unter A.7 wird jetzt die Überschreitung der Grundfläche nur für Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO) geregelt. Es ist weiterhin unklar, was für die anderen in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Unterbauungen) gelten soll (vgl. P. 6 unserer Stellungnahme vom 30.04.2026).

Beschluss

Die Festsetzung A 7 wird wie folgt neu formuliert: „Maximal zulässige Grundfläche pro Bauraum in m² z.B. 850 m. Abweichend zu 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird eine Überschreitung der Grundfläche für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO um mehr als 50% bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen.“

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

c) Die städtebaulichen Gründe für die Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 müssten noch in der Begründung erläutert werden.

Beschluss

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

6. a) In der Planzeichnung sind Planzeichen für die Zahl der Vollgeschosse eingetragen. Das entsprechende Planzeichen müsste noch unter den Festsetzungen durch Planzeichen aufgenommen und erläutert werden (vgl. A.8 des rechtskräftigen Bebauungsplans). Wir weisen nochmals darauf hin, dass bei Aufnahme der Planzeichen unter den Festsetzungen, auf die Formulierungen unter B.1.4, B.1.5 und B.16 verzichtet werden kann (vgl. Punkt 6 unserer Stellungnahme vom 30.04.2026).

Beschluss

Die Aufnahme des Planzeichens für die Vollgeschosse unter Abschnitt A.8 wird bestätigt.

Für den Hinweis, dass auf die Textfestsetzungen B.1.4, B.1.5 und B.1.6 verzichtet werden kann, bedankt sich die Gemeinde Feldkirchen. Im Sinne der Lesbarkeit und maximalen Transparenz des Bebauungsplans für die Bürgerinnen und Bürger sowie für externe Planer möchte die Gemeinde von dieser optionalen Verzichtsmöglichkeit jedoch keinen Gebrauch machen. Dies garantiert eine lückenlose und unmissverständliche Definition der Regelungen direkt im Dokument, ohne dass Querverweise gesucht werden müssen. Die genannten Punkte verbleiben daher zur Klarstellung unverändert im Textteil des Bebauungsplans.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

b) Sofern die Festsetzungen B.1.4 und B.1.5 beibehalten werden, sind die Zahlenwerte (870 und 2610) mit den Angaben in der Planzeichnung (850 und 2500) in Übereinstimmung zu bringen.

Beschluss

Die Festsetzungen B.1.4 und B.1.5 werden entsprechend abgeändert, die Zahlenwerte mit der Planzeichnung und den Festsetzungen durch Planzeichen in Übereinstimmung gebracht und durch die Werte des westlichen Bauraums ergänzt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

7. Das unter A. 11 aufgenommene Planzeichen für die Dachneigung wird in der Planzeichnung nicht verwendet. U.E. kann die Festsetzung A.I 1 wieder herausgenommen werden.

Beschluss

Der Anregung wird entsprochen. Das Planzeichen A. 11 wird herausgenommen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

8. Die Festsetzung des einseitigen Grenzanbaus (A. 16.1) müsste entsprechend der Rechtsgrundlage (§ 22 Abs. 4 BauNVO) auf die Grundstücksgrenze an der Straßenbegrenzungslinie bezogen werden (vgl.

Punkt 9 unserer Stellungnahme vom 30.04.2026).

(Stellungnahme Punkt 9 lautet wie folgt:

„a) Die Festsetzung des einseitigen Grenzanbaus müsste entsprechend der Rechtsgrundlage (§ 22 Abs. 4 BauNVO) auf die Grundstücksgrenze an der Straßenbegrenzungslinie bezogen werden.

b) In der Planzeichnung ist das hier geregelte Planzeichen „b 4“ zu verwenden.“

Beschluss

Zur Anregung wird festgestellt, dass die Straßenbegrenzungslinie nicht an einer tatsächlichen Grundstücksgrenze liegt.



Die farbliche Darstellung gemäß Widmung als beschränkt öffentlicher Weg verläuft ohne Realteilung auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 64 Gemarkung Feldkirchen.

Da sich das landesrechtliche Abstandsflächenrecht nicht auf eine Bundesnorm (hier: PlanzeichenVO als Ausfluss der BauNVO) beziehen kann, eine Realteilung der öffentlichen Wegefläche für die Gemeinde jedoch nicht für erforderlich erachtet wird, wird die Festsetzung 16.1 ersatzlos gestrichen, so dass zwar die Straßenbegrenzungslinie als Unterteilung von Verkehrs- zu Baufläche bestehen bleibt, jedoch die Abstandsflächenregelung bis zu den nordöstlichen Grundstücksgrenzen greift. Hier bestehen keine Abstandsflächenprobleme, da es sich um erdgeschossige Nebenanlagen mit zulässiger Länge an der Grundstücksgrenze handelt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

9. In B.1.3 wird jetzt die max. Größe der Abgrabung festgesetzt. Wir bitten zu prüfen, ob die festgesetzten Abmessungen für die geplanten Abgrabungen, entsprechend der Abbildung in auf Seite 9 der Begründung, ausreichen.

Beschluss

Die Abmessungen wurden geprüft. Die Planung sieht eine Abgrabung mit einer Breite von max. 12,50 m, einer Länge von max. 40,5 m und einer Tiefe von max. 3 m vor. Die Angaben werden entsprechend erweitert.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

10. Im Hinblick auf die Bestimmtheit ist der dritte Satz der Festsetzung B.1.8 (Ebenfalls ausgenommen...) zu konkretisieren. Es ist anzugeben, welche Tiefe der Abstandsfläche hier gilt.

Beschluss

In der Konsequenz aus der Beschlussfassung zu Punkt 8 ist der zweite Absatz zur Festsetzung B 1.8 wie folgt neu zu fassen:

„Davon ausgenommen ist der Vorsprung des Gebäudes im westlichen Bauraum.“

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

11. Da die Planunterlagen aus mehreren Teilen/Seiten bestehen, weisen wir auf das Urteil des BayVGH vom 10.11.2020, Az. 1 N 17.333 hin. Besteht eine Satzung aus mehreren Teilen, müssen grundsätzlich alle Teile der Satzung mit Verfahrensvermerken versehen und ausgefertigt werden, sofern sie nicht urkundengerecht verbunden oder auf einer Planurkunde zusammengefasst werden.

Beschluss

Der Hinweis des Landratsamts München wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 91, 4. Änderung befindet sich derzeit noch im Verfahren. Bis zum Satzungsbeschluss ist es noch nicht erforderlich, alle Teile der Satzung mit Verfassungsvermerken zu versehen oder diese urkundengerecht zu verbinden. Bis dahin kann die Ausfertigung noch auf diese Weise erfolgen. Erst ab Satzungsbeschluss ist der Bebauungsplan mit den einzelnen Bestandteilen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben auszufertigen. Bislang hat die Gemeinde Feldkirchen angedacht die Festsetzungen mit Verfahrensvermerken und der Planzeichnung zusammen zu führen und als Gesamtdokument auszufertigen. Sollte dies jedoch nicht der Fall sein, werden entweder die einzelnen Teile mit Verfahrensvermerken versehen oder Urkundengerecht miteinander verbunden.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht notwendig.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

12. Im letzten Absatz von Punkt 2 der Begründung wird angegeben, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Wir weisen darauf hin, dass dies gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB nur möglich ist, wenn bereits eine Beteiligung der Öffentlichkeit in Sinne dieser Vorschrift durchgeführt wurde (vgl. Punkt 19 unserer Stellungnahme vom 30.04.2026). In der Begründung sollten noch Angaben zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ergänzt werden.

Beschluss

Der Hinweis des Landratsamtes wird zur Kenntnis genommen. Der rechtlichen Bewertung wird jedoch nicht gefolgt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens der Gemeinde generell von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Ein vorheriger Beteiligungsschritt ist hierfür gesetzlich nicht vorgeschrieben.

Der vom Landratsamt angeführte § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB regelt lediglich den Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung für den Fall, dass eben keine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird. Die Vorschrift fordert in diesem Szenario den Hinweis an die Bürger, wo sie sich stattdessen über die Planung informieren und innerhalb einer Frist äußern können. Dem wird durch die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vollumfänglich Rechnung getragen.

Da es sich um die Sanierung und Aufstockung eines bereits bestehenden Kindergartens auf einem ohnehin bebauten Grundstück handelt, sind keine komplexen Planungsvarianten oder erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Durchführung des einstufigen Beteiligungsverfahrens (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) ist daher sachgerecht, rechtlich zulässig und ausreichend.

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften wäre zudem, hinsichtlich der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes nicht erheblich.

Die Begründung wird im Punkt 2 zur Klarstellung redaktionell präzisiert, um Missverständnisse bezüglich der Bekanntmachungshinweise nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB auszuschließen. Der Einwand führt nicht zu einer Änderung des Planverfahrens oder der Planinhalte.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

13. Punkt 5 der Begründung:

Die im ersten Satz, dass die gesetzlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden, ist so nichtzutreffend, da in unter B.1.8. zwei Ausnahmen geregelt werden.

Im vorletzten Satz ist die Formulierung „überschreitet die gesetzlichen Abstandsflächen“ ebenfalls nicht richtig. Durch den Anbau im Westen werden die nach BayBO erforderlichen Abstandsflächen unterschritten.

Statt dem letzten Satz „Nachbarliche Belange werden nicht berücksichtigt“, sind die Auswirkungen der Abstandsflächenunterschreitung auf das Nachbargrundstück zu erläutern.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss

Aufgrund der unter Punkt 8 und 10 dieser Abwägung gefassten Beschlüsse ist Ziffer 5 der Begründung anzupassen. Der erste Satz wird wie folgt neu formuliert:

„Die gemäß Art. 6 BayBO erforderlichen gesetzlichen Abstandsflächen werden zu den Grundstücksgrenzen eingehalten.“

Weitere Änderungen oder Ergänzungen werden für nicht erforderlich erachtet.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

2. Landratsamts München, Grünordnung Einwendung / Anregung vom 13.07.2026

Redaktioneller Hinweis:

zur Plandarstellung der Bäume und Festsetzung 27. Bäume zu erhalten:

Hier könnten die Grüntöne noch angeglichen werden, dass Plan und Legende besser übereinstimmen.

Beschluss

Die Grüntöne werden angepasst.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

zu Festsetzung 5.2.1

Im letzten Satz wird festgesetzt, dass die Mindestpflanzqualitäten Punkt 6.2 zu entnehmen sind. Es folgt aber gar kein Punkt 6.2 und im Urplan sind Punkt 6 Werbeanlagen.

Es wird jedoch dringend empfohlen, ausreichend große Mindestpflanzqualitäten für die Gehölzneupflanzungen (z. B. Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) festzusetzen. Der Sinn der Festsetzung dieser Pflanzgröße ist, dass sich Bäume mit dieser Pflanzqualität bereits ab der Pflanzung positiver auf das Kleinklima auswirken und in diesem Stadium auch schon alle wichtigen Pflegeschnitte erfahren haben. Bei Bäumen mit kleinerer Pflanzqualität sind fast immer noch Erziehungschnitte nötig, die oft nicht korrekt durchgeführt werden. Solche nicht oder falsch gepflegten Bäume machen im Alter später oft Probleme und müssen dann aus Gründen der Verkehrssicherheit vorzeitig gefällt werden.

Eine Ausnahme stellen Obstbäume dar. Hier ist eine geringere Pflanzqualität von Vorteil (StU 12-14 cm oder 14-16).

Empfehlenswerte Mindestpflanzqualitäten für eine Festsetzung aufgeteilt nach Wuchsordnung:

- Bäume 1. Wuchsordnung (Großbäume über 20 m Endwuchshöhe): Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm
- Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Endwuchshöhe): Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Endwuchshöhe): Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm
- Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang 14-16 cm
- Sträucher: versetzte Sträucher 60-100 cm Höhe
- Schling- und Kletterpflanzen: Solitärpflanzen 3 x verpflanzt bzw. mit Ballen und 4-6 Trieben, 60-100 cm Höhe

Beschluss

Der Anregung wird entsprochen. Die empfohlenen Mindestpflanzqualitäten werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Aus Sicherheitsgründen empfehlen wir noch folgenden Hinweis aufzunehmen:

„Im Bereich der Spielplätze/Freispielflächen dürfen giftige Gehölze laut LWG-Veröffentlichung (Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau) Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen – jeweils neueste Fassung – mit einer Einstufung von „stark giftig“ und „giftig“ nicht gepflanzt werden.“

Beschluss

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan Nr. 91, 4. Änderung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

3. Landratsamt München, Immissionsschutz

Einwendung / Anregung vom 14.07.2026

1. Planzeichen

Das Planzeichen auf dem südwestlichen Bauraum (kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) ist in den Festsetzungen durch Planzeichen zu erläutern.

Beschluss

Das Planzeichen wurde unter die Festsetzungen durch Planzeichen aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

2.

Begründung, Kapitel 7: Am Ende des Kapitels wird eine mögliche Nutzung des Baukörpers im Südwesten des Plangebiets als Volkshochschule oder für Vereinsräume thematisiert. Es wird darauf hingewiesen, dass abhängig von Nutzungszeiten und Nutzungsart Lärmschutzkonflikte mit der südöstlich (Fl.Nr. 60/11 Gem. Feldkirchen) und westlichen Nachbarschaft (Fl.Nr. 60/4) möglich sind. Insbesondere eine Nutzung im Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr) kann jedoch zu Richtwertüberschreitungen und damit zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm führen. Im Unterschied zu Lautäußerungen von Kindern, die über § 22 Abs. 1 a BImSchG als sozialadäquat hinzunehmen sind, müssen bei kulturellen Einrichtungen einschlägige Richtwerte eingehalten werden. In der Begründung sollte auf die Problematik hingewiesen und die auf Ebene der Baugenehmigung (z.B. Nutzungsänderung) ggfs. erforderliche Ermittlung der Immissionen (schalltechnische Untersuchung) und mögliche Lösung eines Konflikts durch geeignete Maßnahmen (z.B. zeitliche Beschränkungen, Nutzungsbeschränkungen, baulicher Schallschutz) beschrieben werden.

Beschluss

Die Anregung greift einen wichtigen Aspekt des vorbeugenden Immissionsschutzes auf.

Die Klärung der konkreten Details kann auf der Ebene der Bauleitplanung jedoch noch nicht abschließend erfolgen, da die genaue Nutzungsart und die Betriebszeiten derzeit unbestimmt sind.

Der Konflikt wird daher sachgerecht auf die nachgelagerte Ebene des Baugenehmigungsverfahrens (z. B. im Rahmen eines Nutzungsänderungsantrags) verlagert. Dort ist gegebenenfalls eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen. Ein potenzieller Konflikt lässt sich durch geeignete Maßnahmen wie baulichen Schallschutz, organisatorische Vorkehrungen oder zeitliche Nutzungsbeschränkungen rechtssicher lösen. Die Begründung wird zur Klarstellung für Bauherren und Genehmigungsbehörde angepasst.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

3.

Redaktionelles Begründung, 4.VII, 2. Satz: Berichtigung erforderlich

Beschluss

Der Satz wurde redaktionell berichtigt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

4. Pfarrkirchenstiftung St. Jakobus

Einwendungen / Anregung vom 02.07.2026

Nachdem die Pfarrkirchenstiftung angeschrieben wurde, eine Stellungnahme zu dem BBPL 91, 4.Änderung"Ortsmitte Nordost, Fl.Nr. 64 T abzugeben, weisen wir auf folgende Punkte hin:

1. Da durch die Vergrößerung des Kindergartens sich auch die Anzahl der Kinder vermehrt, wird es zur Folge haben, dass sich die Frequentierung durch den Bring- u. Abholverkehr erheblich erhöht. Daher sollte auch auf die Parkplatzsituation ein besonderes Augenmerk genommen werden. Es sollten genügend Parkmöglichkeiten geplant, da auch die Zeppelinstraße als Schulweg zählt und Kinder sich auch in Gefahr begeben.

Beschluss

1. Laut Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen sind für Tageseinrichtung für mehr als zwölf Kinder ein Stellplatz je 30 Kinder bzw. mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Durch die geplante Sanierung und Aufstockung des Kindergartens wird das Betreuungsangebot bedarfsgerecht erweitert. Im Gegenzug entfallen durch die bauliche Umstrukturierung die bisher im Gebäude befindlichen fünf Wohneinheiten dauerhaft. In einer verkehrlichen Gesamtbetrachtung ist durch diese Nutzungsänderung keine relevante Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs zu erwarten. Die durch die zusätzliche Gruppenzahl induzierten Verkehre – insbesondere der kurzzeitige Bring- und Holverkehr – werden durch den vollständigen Wegfall der fahrzeugbezogenen Verkehre der ehemaligen Bewohner sowie deren Besucher kompensiert. Auch hinsichtlich der Stellplatzbilanz ergibt sich kein zusätzlicher Bedarf: Der rechnerische Mehrbedarf der erweiterten Kita wird durch den Entfall des Stellplatzschlüssels für die fünf Wohnungen vollständig aufgefangen. Da Wohnnutzungen typischerweise einen höheren Bedarf an Dauerparkplätzen generieren, führt die neue Nutzungssituation faktisch zu einer Entlastung der Parksituation im öffentlichen Raum. Die vorhandenen Stellplatzkapazitäten auf der Fl.Nr. 64/3 vor den bestehenden sozialen Einrichtungen, sind somit für den künftigen Betrieb der Einrichtung ausreichend bemessen.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

2. Als zweiten Punkt sehen wir die Bauweise. Dazu wäre die Dachform anzugleichen an den bestehenden nachbarlichen Gebäuden. Damit in diesem Bereich auch der dörfliche Charakter erhalten bleibt.

Beschluss

Die Anregung die Dachform zwingend auf ein symmetrisches Satteldach festzusetzen, wird abgelehnt. Die Verwaltung hält an der im Bebauungsplan festgesetzten Dachform (asymmetrisches Satteldach bzw. zwei Pultdächer) aus folgenden städtebaulichen Gründen fest:

Städtebauliches Konzept: Das asymmetrische Satteldach wurde bewusst gewählt, um dem Plangebiet eine zeitgemäße, gestalterische Eigenart zu verleihen und es architektonisch zu gliedern. Eine bloße

Anpassung an historisch gewachsene oder rein zufällige Bestandsbauten entspricht nicht dem angestrebten Gestaltungsziel des neuen Baugebietes.

Flexibilität & Gestaltungsvielfalt: Da im unmittelbaren Umfeld bereits eine heterogene Bebauung mit verschiedenen Dachformen (Sattel-, Walm- und Flachdächer) vorherrscht, führt die Festsetzung einer modernen, aber dennoch geneigten Dachform (zwei Pultdächer) zu einer Bereicherung des Ortsbildes, statt den "dörflichen Charakter" zu stören.

Energetische Optimierung: Asymmetrische Satteldächer (versetzte Pultdächer) bieten in der Regel eine optimale Ausrichtung der Dachflächen zur Sonne. Dies begünstigt die Installation von Photovoltaikanlagen und entspricht den modernen energetischen Zielsetzungen der Gemeinde.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

3. Die Außenanlagengestaltung sollte aus nachwachsenden Rohstoffen erstellt werden, wie zum Beispiel, Spielgeräte, Zäune, Nebenanlagen, etc.

Beschluss

Aufgrund des abschließenden Regelungskataloge in § 9 Baugesetzbuch ist eine solche Festsetzung rechtlich nicht möglich. Die Materialwahl für Außenanlagen fällt nicht unter die zulässigen Festsetzungen. Dies wird in der Regel im Rahmen der Bauausführung festgelegt. Der Hinweis des Trägers wird jedoch im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

4. Der alte Baumbestand sollte erhalten bleiben.

Beschluss

Der Erhalt des wertvollen Großbaumbestands auf dem Grundstück war ein wesentlicher Schwerpunkt der Sanierung. Altbaumbestand ist aus ökologischer Sicht wertvoll, da er CO₂ bindet, Schatten spendet und zur Kühlung des Mikroklimas beiträgt. Der besonders schützenswerte Baumbestand hätte bei einem Neubau möglicherweise nicht erhalten werden können, so dass man sich für die Sanierung mit Aufstockung entschieden hat. Die im Geltungsbereich festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und in ihrem Wachstum zu fördern. Eine Beseitigung oder Beschädigung ist untersagt. Sollten Gehölze abgängig sein oder aufgrund von Baumaßnahmen entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz gemäß den festgelegten Mindestqualitäten zu pflanzen.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

5. Wasserwirtschaftsamt

Einwendung / Anregung vom 15.07.2026

zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

1. Niederschlagswasser

Wir bitten unter 23.1 Absatz 5 noch Folgendes anzupassen:

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFriV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfU-M Nr. 4.5/5, DWA-A 138-1, DWA-M 153) zu entnehmen.“

„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 (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“

„Wassergefährdende Stoffe in Dachdichtungsbahnen (z.B. Herbizide als Durchwurzelungsschutz auf Flachdächern) und Fassadenfarben sind zu vermeiden und bei der fachlichen Bewertung der Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen.“

Beschluss

Der Anregung des Wasserwirtschaftsamtes wird vollumfänglich entsprochen. Ziffer 23.1 der Hinweise wird unter Absatz 5 wie folgt neu gefasst:

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfU-M Nr. 4.5/5, DWA-A 138-1, DWA-M 153) zu entnehmen.

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 (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Wassergefährdende Stoffe in Dachdichtungsbahnen (z.B. Herbizide als Durchwurzelungsschutz auf Flachdächern) und Fassadenfarben sind zu vermeiden und bei der fachlichen Bewertung der Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

2. Grundwasser

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

Hinweise:

Im Sinne der Anpassungen an den Klimawandel sollten zeitnah alle Aspekte einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung bei allen Bebauungsplänen umgesetzt werden. Hilfreiche Informationen erhalten Sie beispielsweise hier:

https://www.stadtklimanatur.bayern.de/klimaanpassung/wassersensible_stadt/index.html

Multifunktionale Flächen und Regenwassermehrfachnutzung sollten angestrebt werden.

Zusammenfassung

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

Beschluss

Die vorgenannten Punkte beziehen sich auf die Bauausführung. Änderungen oder Ergänzungen im Bebauungsplan sind hierfür nicht erforderlich. Gleichzeitig erklärt die Gemeinde, dass sich die Aspekte einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung (z. B. durch Regenwassermehrfachnutzung prüft.

Änderungen oder Ergänzungen zum Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Billigungsbeschluss:

Der entsprechend vorherigen Beschlussfassungen geänderte Bebauungsplan Nr. 91 „Ortsmitte Nordost“, 4. Änderung für die Fl.Nr. 64/Teil Gemarkung Feldkirchen mit Begründung in der Fassung vom 29.09.2026 wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB, § 13 a und § 13 durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen