

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Martin Schmidt-Roschow

Erstellungsdatum: 10.12.2024

Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 32, 4. Änderung für das Gebiet "Südlich der Münchner Straße und westlich der Jakob-Wagner-Straße" - Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) - Stellungnahme zu den vorgebrachten Anregungen und Einwendungen und erneuter Billigungsbeschluss

I. Vortrag

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2024 bis 22.04.2024 gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2024 bis 22.04.2024 gingen nachfolgende Anregungen und Einwendungen ein:

| Lfd. Nr. | Beteiligte Träger öffentlicher Belange | Einwendungen / Anregungen | | Hinweis | Keine Antwort |
|----------|--|---------------------------|------|---------|---------------|
| | | Ja | Nein | | |
| | Behörden/Institutionen | | | | |
| 1 | Landratsamt München (LRA) - Untere Bauaufsichtsbehörde | X | | | |
| | LRA - Untere Immissionsschutzbehörde | | | | X |
| | LRA - Untere Naturschutzbehörde | | | | |
| | LRA – Grünordnung | | X | | |
| 2 | LRA - Brandschutzdienststelle | X | | | |
| 3 | Staatliches Bauamt Freising | X | | | |
| 4 | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten | X | | | |
| 5 | Wasserwirtschaftsamt Rosenheim | X | | | |
| 6 | gKu VE München-Ost | X | | | |
| | Deutsche Telekom Technik GmbH | | X | | |
| | Stadtwerke München | | | | X |

II. Beschlussempfehlung

1. Landratsamt München – Sachgebiet Bauen

1.1 Einwendung / Anregung vom 24.04.2024

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

1. Zu Punkt 1 unserer Stellungnahme vom 29.11.2023 wurde beschlossen, das Planzeichen A 1.2 in der Planzeichnung zu ergänzen. Wir weisen darauf hin, dass das Planzeichen zur Abgrenzung der Art der Nutzung noch zwischen der Fläche für den Gemeinbedarf und dem Mischgebiet sowie zwischen der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (Fl. Nr. 90/23) und dem Mischgebiet ergänzt werden müsste.

2. Zu Punkt 4 unserer Stellungnahme vom 29.11.2023 wurde beschlossen, zur Erschließung der Fl. Nr. 94/40 auf der Fl. Nr. 94/11 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festzusetzen. Wir weisen darauf hin, dass das Planzeichen A 8.4 für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche auf Fl. Nr. 94/11 nicht eindeutig ablesbar ist (nur als Strich zu erkennen, bzw. durch andere Planzeichen überdeckt). Wir bitten um Überprüfung und eindeutig ablesbare Darstellung der Fläche in der Planzeichnung.

3. Wie in Punkt 5 unserer Stellungnahme vom 29.11.2023 ausgeführt wurde, muss bei Festsetzung A 8.1.1 noch die Zuordnungsangabe ergänzt werden, da Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB nur für bestimmte räumliche Bereiche festgesetzt werden können. Im Hinblick auf die Bestimmtheit der Regelung, ist die Zuordnungsangabe festzusetzen; die Angabe in der Begründung (Punkt 4.6.1) ist nicht ausreichend.

4. Bei der Erklärung des Planzeichens A 10.1 stimmt die Angabe „rot markierten“ weiterhin nicht mit dem in der Planzeichnung und in der Festsetzung verwendeten Planzeichen überein (vgl. Punkt 6 unserer Stellungnahme vom 29.11.2023). Wir bitten nochmals um Überprüfung und Anpassung der Formulierung in Festsetzung A10.1.

5. Das Planzeichen C 1 zur Kennzeichnung der Altlastenflächen ist im Bereich der Fl. Nr. 97 vollständig einzutragen, damit der Umfang der betroffenen Fläche aus der Planzeichnung ablesbar ist (in der aktuellen Planfassung wurde das Planzeichen nur entlang der Grundstücksgrenze zwischen Fl. Nr. 97 und 96 eingetragen). Wir bitten um Überprüfung und Ergänzung.

6. Die Planzeichnung lag unseren Unterlagen nicht im Maßstab 1:1000 bei. Wir bitten im weiteren Verfahren die Planzeichnung im angegebenen Maßstab beizulegen.

7. 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.

1.2 Beschluss:

Zu den Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

zu 1.:

Die Stellungnahme wird z.T. beachtet. Das Planzeichen A1.2 („Knödellinie“) wird zwischen der Fläche für den Gemeinbedarf und dem Mischgebiet ergänzt.

Da die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (Fl. Nr. 90/23) Teil des Mischgebiets ist, kann auf die „Knödellinie“ zwischen Fl.Nr. 90/22 und 90/23 (Fläche für Gemeinschaftsstellplätze) verzichtet werden. Die „Knödellinie“ ist jedoch zwischen dem MI und WA durchgehend einzutragen. Dies ist in der Planzeichnung bereits so vorgesehen, jedoch auf Grund der Bemaßungen schlecht lesbar. Die Maßketten werden verschoben, so dass die „Knödellinie“ gut lesbar ist.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

zu 2.:

Der Anregung wird entsprochen. Das Planzeichen ist in der Planzeichnung durch die Bemaßung überdeckt. Diese wird verschoben, so dass das Planzeichen künftig lesbar ist. Außerdem wird in allen Flächen für Geh-/Fahr- und Leitungsrecht entsprechend dem Planzeichen noch die Beschriftung „GFL“ ergänzt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

zu 3.:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB können aus städtebaulichen Gründen „die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen; (...)“ festgesetzt werden. Eine weitere Zuordnung wird nicht gefordert und ist im vorliegenden Fall städtebaulich auch nicht erwünscht.

Es wird daher auf die Abwägung vom 07.02.2024 verwiesen:

„Wie in der Begründung dargestellt, dienen die Stellplätze auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 90/23 gegenwärtig der VR-Bank, die sich nicht im Plangebiet befindet. Auf eine weitere Zuordnungsangabe soll verzichtet werden.“

Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

zu 4.:

Der Anregung wird entsprochen – das Wort „rot“ entfällt.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Zu 5.:

Die Stellungnahme wird beachtet. Das Planzeichen C1 liegt unter der Darstellung der Fläche für Gemeinbedarf. Das Planzeichen C1 wird in den Vordergrund geschoben.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Zu 6.:

Gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erfolgte die Bereitstellung der Unterlagen im Beteiligungsverfahren sowie die Mitteilung hierüber elektronisch. Die Planunterlagen wurden nur zusätzlich in Papierform übersandt. Möglicherweise liegt eine Ungenauigkeit auf Grund des Ausdrucks vor. Die Planzeichnung ist im Maßstab M 1:1.000 dargestellt.

Bei der Vervielfältigung bzw. beim Druck wird künftig darauf geachtet, dass die Zeichnung nicht skaliert wird, sondern im M 1:1.000 ausgedruckt wird. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Zu 7.:

Das Urteil ist der Gemeinde bekannt. Es bezieht sich wie dargelegt, auf die

Ausfertigung eines als Satzung beschlossenen Bebauungsplans. Die Gemeinde befindet sich aber derzeit in der Auslegung gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB.

Bei der Erstellung der finalen Planfassung wird dies selbstverständlich berücksichtigt. Änderungen oder Ergänzungen zum aktuellen Planentwurf sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

2. Landratsamt München - Brandschutzdienststelle

2.1 Einwendung / Anregung vom 18.04.2024

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 – erneute öffentliche Auslegung – darf ich Ihnen im Anhang unser Kompendium zum Brandschutz zusenden.

2.2 Beschluss:

Der Anregung der Brandschutzdienststelle wird Rechnung getragen Das Kompendium zum Brandschutz wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan als eigenständiger Punkt aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

3. Staatliches Bauamt Freising

3.1 Einwendung / Anregung vom 26.03.2024

Im Bebauungsplan wurden lediglich die erforderlichen Sichtflächen in der Einmündung der Jakob-Wagner-Straße in die Kreisstraße M 18 (Münchner Straße) dargestellt. Auch wenn aus Sicht der Gemeinde gemäß Abwägungsbeschluss vom 07.02.2024 auf Darstellung weiterer Sichtfelder verzichtet werden soll, bitten wir trotzdem die freizuhaltenden Sichtfelder in allen Zufahrten und Einmündungen der gemeindlichen Straßen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

3.2 Beschluss:

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

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

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding

4.1 Einwendung / Anregung vom 15.03.2024

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Landwirtschaft:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung vom 06.02.2023

– AZ: AELF-EE-F1-4612-9-10-3 und vom 22.10.2023 – AZ: AELF-EE-F1-4612-9-10-7.
Diese werden aufrechterhalten.

Bereich Forsten: Es bestehen keine Einwände.

4.2 Beschluss:

In der Stellungnahme vom Februar 2023 wurde auf mögliche Lärmbelastigungen durch landwirtschaftliche Nutzungen durch die westlich des Plangebietes gelegene aktive Hofstelle hingewiesen.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde daraufhin, um den Anregungen zu entsprechen, in den Hinweisen durch Text Punkt C 8.2 ergänzt.

In der Stellungnahme vom Oktober 2023 wurde auf notwendige Abstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken bei Baumpflanzungen hingewiesen. Zudem wurde gefordert, dass die Erschließung und Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen gesichert bleiben muss.

Auf diese Anregung wurde durch die Ergänzung in den Hinweisen durch Text Punkt 14 reagiert.

Den Anregungen wurde damit entsprochen. Änderungen oder Ergänzungen im Bebauungsplan-Entwurf sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

5. Wasserwirtschaftsamt München

5.1 Einwendung / Anregung vom 24.04.2024

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

Unseres Erachtens (siehe Stellungnahmen vom 17.02.2023 und 23.10.2023) besteht grundsätzlich die Nachforschungspflicht der Gemeinde auf Ebene der Bauleitplanung (siehe auch Nr. 2.1.2 des Mustererlasses der Argebau). Die Orientierende Untersuchung wurde gemäß Hinweis Nr. 10 auf die Ausführungsplanung verlagert. Sofern dies in einer Festsetzung rechtlich bindend gemacht wird, können wir dieser Verlagerung der Untersuchung der Altlastenverdachtsflächen aufgrund des erwarteten bestehenden Grundwassergefährdungspotenzials auf den Altlastenverdachtsflächen mittragen.

5.2 Beschluss:

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen in einem Bebauungsplan die Flächen, deren Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden.

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

Die Gemeinde hat der Anregung des Wasserwirtschaftsamtes durch die Aufnahme eines Planzeichens unter C und eines Hinweises unter Punkt D 10, entsprochen.

Weitergehende Ergänzungen oder Änderungen am Bebauungsplan werden für nicht erforderlich erachtet.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

6. gKu VE München-Ost

6.1 Einwendung / Anregung vom 16.04.2024

Öffentliche Wege/Straßen sollen durch das Bebauungsplanverfahren entwidmet werden, in denen Trinkwasserleitungen verlegt sind. Betroffen sind folgende Flurnummern, alle Gemarkung Feldkirchen: 90/3, 94/11, 94/40, 94/35 und 352/7.

Die Entwidmung darf erst erfolgen, wenn zuvor beschränkt, persönliche Dienstbarkeiten, zugunsten VEMO, ins Grundbuch eingetragen worden sind. Die Kosten hierfür muß die Gemeinde tragen.

Beglaubigte Abschriften der Urkunden benötigen wir für unsere Unterlagen.

6.2 Beschluss:

Zunächst wird festgestellt, dass es sich bei den Grundstücken Fl.Nrn. 94/11 und 94/40 – alle Gemarkung Feldkirchen – um private Baugrundstücke handelt, die weder bislang noch zukünftig einer öffentlichen Widmung unterliegen.

Das Grundstück Fl.Nr. 94/35 stellt einen bislang nicht gewidmeten privaten Zuweg zu den Anwesen Wendelsteinstraße 10 c, 10 d und 10 e dar. Auch dieser Bedarf keiner gesonderten Widmung.

Schließlich befindet sich das Grundstück Fl.Nr. 352/7 Gemarkung Feldkirchen nicht im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 32, 4. Änderung, sondern im Bereich der Egerländer Straße.

Es verbleibt ausschließlich das ehemals als öffentliche Verkehrsfläche gewidmete Grundstück Fl.Nr. 90/3 Gemarkung Feldkirchen auf welches die Aussagen des gKu VEMO zutreffen würden.

Irrtümlicherweise wurde bei der Entwidmung der Fläche im Jahr 2012 übersehen, auf dem Grundstück Fl.Nr. 90/3 Gemarkung Feldkirchen die vom gKu VEMO geforderte beschränkte, persönliche Dienstbarkeit zugunsten des gKu VEMO einzutragen. Dies wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beteiligung der Grundstückseigentümer nachgeholt. Eine Änderung oder Ergänzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

7. Hinweise der Verwaltung.

I.

Im Bebauungsplan ist das Grundstück Fl.Nr. 97 (Jet-Tankstelle) als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt worden. Das Grundstück befindet sich in privater Hand.

In einem persönlichen Gespräch erläuterten die Eigentümer, dass ein Verkauf momentan nicht beabsichtigt ist. Aktuell besteht ein laufender Pachtvertrag noch bis

2030. Darüber hinaus bestehen aktuell keine weiteren Planungen.

Da der Bebauungsplan an dieser Stelle mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche nicht auf Umsetzung ausgerichtet ist und gleichzeitig zu einer erheblichen Einschränkung der Nutzung des Grundstücks Fl.Nr. 97 Gemarkung Feldkirchen führt wird die Festsetzung auf die westliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 96 Gemarkung Feldkirchen zurückgenommen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

II.

Der Bebauungsplan-Entwurf besitzt keine Regelungen zu Werbeanlagen. Durch die vorhandenen Tankstellen wird jedoch ein relevanter Handlungsbedarf gesehen. Der Bebauungsplan ist um entsprechende Festsetzung zu ergänzen. Diese haben sich am Bestand zu orientieren und zusätzliche Werbemöglichkeiten nur im Rahmen der Gleichbehandlung zuzulassen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

III.

Die Festsetzungen zu möglichen Einfriedungen sollten ergänzt und konkretisiert werden. Aktuell sind weder Höhe noch Art der Einfriedung geregelt.

Folgende Ergänzungen werden, nach Rücksprache mit dem Umweltamt und dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, vorgeschlagen

„Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen sind ausschließlich als Stabmattenzaun, Doppelstabmattenzaun, verzinkt, blickdurchlässig mit einer maximalen Höhe von 1,30 m oder als Hecken aus Laubgehölzen mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Einfriedungen auf den Grundstücken entlang der Münchner Straße (Mischgebiet) sind zur südlichen Grundstücksgrenze hin mit Bäumen, Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm oder Sträuchern, versetzt, 60-100 cm Höhe gemäß der Pflanzliste zu hinterpflanzen oder mit geeigneten Schling- und Kletterpflanzen, Solitärpflanzen, 3x verpflanzt bzw. mit Ballen und 4-6 Trieben, 60-100 cm zu begrünen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleich- oder höherwertigen Baumart derselben Wuchsordnung nach zu pflanzen.“

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

IV:

Es erscheint erforderlich, die Festsetzung 5.1, Satz 1, zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen zu ändern.

Grundsätzlich wurde in einer Vielzahl von Bebauungsplänen in der Gemeinde Feldkirchen auf die Stellplatzsatzung „in der jeweils gültigen Form“ verwiesen. Im vorliegenden Entwurf sind unter den textlichen Festsetzungen 5.1, Satz 1, je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen, wobei der erforderliche Stellplatz im Stauraum vor der Garage nachgewiesen werden kann. Dies würde dazu führen, dass im Falle von Mehrfamilienhäusern, losgelöst von der jeweiligen Wohnungsgröße, zwei Stellplätze nachzuweisen sind. Dies erscheint wenig zielführend, da es nicht nur an

den dann vorhandenen tatsächlichen Gegebenheiten vorbeigeplant wäre, sondern auch noch zu einer nicht notwendigen Versiegelung von Flächen beitragen würde.

Es erscheint daher vertretbar, die Festsetzung durch Text die Ziffer 5.1, Satz 1, wie folgt neu zu fassen:

„Der Stellplatzbedarf errechnet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen in der jeweils gültigen Fassung.“

Die übrigen Festsetzungen verbleiben in ihrer jetzigen Form.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Erneuter Billigungsbeschluss:

Der entsprechend vorheriger Beschlussfassungen geänderte Bebauungsplan Nr. 32, 4. Änderung für das Gebiet „Südlich der Münchner Straße und westlich der Jakob-Wagner-Straße“ mit Begründung in der Fassung vom 16.01.2025 wird erneut gebilligt. Nach Einarbeitung der Änderungen ist die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB sowie § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB erneut durchzuführen. Die Dauer der Auslegung wird auf zwei Wochen verkürzt (§ 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Beschluss: