



**AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT**

**öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates der Gemeinde Feldkirchen  
am 02.10.2025**

**Tagesordnungspunkt 2**

Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 113 Gebiet „Südlich der Hohenlindner Straße bis zur Jahnstraße“-  
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1  
Baugesetzbuch, i.V.m. § 13 a BauGB- Behandlung der Stellungnahme zu den vorgebrachten Anregungen  
und Einwendungen  
4999/2025

**I. Vortrag**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.03.2025 bis 17.04.2025 gingen drei Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.03.2025 bis 17.04.2025 gingen nachfolgende Anregungen und Einwendungen von Seiten der Träger öffentlicher Belange ein:

Lfd. Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange	Einwendungen/ Anregungen		Hin- weis	Keine Antwort
		Ja	Nein		
	<b>Behörden/Institutionen</b>				
4	Landratsamt München (LRA) - Untere Bauaufsichts- behörde	X			
5	LRA - Untere Immissionsschutzbehörde	X			
6	LRA - Untere Naturschutzbehörde	X			
7	LRA – Grünordnung	X			
8	LRA - Brandschutzdienststelle	X			
9	Wasserwirtschaftsamt	X			
	Regierung von Oberbayern, Höhere Landespla- nungsbehörde		X		
10	Staatliches Bauamt Freising	X			
11	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	X			
12	SWM	X			
13	Polizeiinspektion Haar	X			
14	Deutsche Telekom Technik GmbH	X			
15	Vodafone Deutschland	X			
16	Autobahn GmbH			X	
	Eisenbahn-Bundesamt Bahn		X		
	Handwerkskammer		X		
17	Diakonie München und Südbayern				
	Bergamt Südbayern		X		
	Stadt Haar		X		
	Gemeinde Aschheim		X		
	Gemeinde Kirchheim		X		
	Gemeinde Vaterstetten				
	Erzbischöfliches Ordinariat München		X		
	Bayernets		X		
	NGN		X		
	Regionaler Planungsverband		X		

	Industrie und Handelskammer		X		
--	-----------------------------	--	---	--	--

### Finanzielle Auswirkungen:

nein  ja: Planungs- und Gutachtenkosten

Veranschlagung:

im Verwaltungshaushalt 2025

im Vermögenshaushalt

nein  ja, möglich

Haushaltsstelle: 6100.6555

## II. Beschluss

### Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

#### 1.

#### Stellungnahme eines Bürgers

#### Einwendung / Anregung vom 30.03.2025

Dass das uns umgebende Feld früher oder später bebaut wird, war uns auch zum Zeitpunkt als wir bauten, völlig klar. Dass wir solange einen freien Blick zur Ortsmitte hatten, bezeichnen wir schon als großes Glück. Selbstverständlich leitet sich daraus kein Gewohnheitsrecht ab. Dies vorweg gesagt und nun zu meiner Stellungnahme.

#### 1. Grundsätzliches:

##### a) Verkehrsberuhigung Jahnstraße:

Sollte nicht die Jahnstraße, zumindest im Bereich des bestehenden und neuen Kindergartens, verkehrsberuhigt werden? Ich finde, jetzt wäre ein guter Zeitpunkt, um der Raserei und dem Ignorieren von rechts vor links, so gut wie möglich entgegenzuwirken. Der Schutz unserer Kinder sollte schon Gewicht haben.

#### **Beschluss:**

Die Verkehrsregelung für Straßen (z. B. Einbahnstraßenregelung oder auch Geschwindigkeitsbegrenzungen) ist kein Bestandteil eines Bebauungsplans, so dass auch an diesem keine Änderungen erforderlich sind. Vielmehr wird unabhängig vom Bebauungsplan nach Umsetzung der Bebauung durch die Gemeinde straßenverkehrsrechtlich zu prüfen sein, ob ein verkehrsberuhigter Bereich möglich und erforderlich ist. Allerdings ist bereits jetzt darauf hinzuweisen, dass die Jahnstraße bereits als Zone 30 ausgewiesen ist, so dass deren Benutzer in dieser Straße eigentlich auch nur mit Tempo 30 durchfahren dürften. Ist dies nicht der Fall, dürfte das Problem nicht die Ausweisung der Fläche sein, sondern das mögliche Fehlverhalten Einzelner.

Der Sachverhalt wird losgelöst vom Bebauungsplan geprüft. Mögliche Maßnahmen werden mit der Polizeiinspektion und dem Landratsamt abgesprochen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

##### b) Baustellentransporte:

Aufgrund der unterschiedlichen Tragfähigkeit und Leistungsfähigkeit der Jahn- und Hohenlindner Straße sollten alle Transporte über die Hohenlindner Straße abgewickelt werden. Nicht zuletzt um Personengefährdungen im Bereich der Kindergärten so gut wie möglich auszuschließen. Außerdem könnte man damit wirkungsvoll die übermäßige Beanspruchung und somit Schaden, was auch erhebliche Kosten verursacht, abwenden.

#### **Beschluss:**

Der Bebauungsplan ist eine Regelung über die mögliche Bebauung und ihre Art und Weise von genau definierten Grundstücken. Er enthält zudem Bestimmungen zur Nutzung der Grundstücke. Die Bauausführung kann er jedoch nicht festsetzen. Dies kann von Seiten der Genehmigungsbehörde ggf. im Genehmigungsbescheid festgelegt werden. Grundsätzlich kann jedoch gesagt werden, dass

sowohl von Seiten der Gemeinde Feldkirchen als auch des Investors eine Baustellenzufahrt über die Hohenlindner Straße favorisiert wird. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass gerade zu Baubeginn im südlichen Bereich des Baugebietes die Zufahrt auch über die Jahnstraße erfolgt. In einem Gespräch mit dem Investor wurde der Gemeinde zugesagt, dass mit dem Bau im Bereich der Jahnstraße begonnen wird.

Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

c) Bausequenz:

Auch bei diesem Projekt wird voraussichtlich mit der Errichtung der Tiefgarage mit den Ein- und Ausfahrten begonnen. Sollte das Haus 5 tatsächlich als erstes gebaut werden und dann der Baufortschritt Richtung Norden fortgesetzt werden, wäre eine komplette Fertigstellung des Geländes südlich von Haus 5 wünschenswert und eine Entlastung für uns.

**Beschluss:**

Nach Absprache mit dem Bauträger werden die Bauarbeiten an der Jahnstraße begonnen und in Richtung Hohenlindner Straße fortgeführt. Allein aus logistischen Gründen ist dieses Vorgehen am sinnvollsten. Der Anregung wird daher nach Ansicht der Gemeinde im Rahmen der Bauausführung entsprochen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

d) Eigentümerweg:

Da dieser wohl exklusiv als Rettungsweg und zur Abfallbeseitigung geplant ist, ist planerisch und bei der Ausführung darauf zu achten, dass die exklusive Benutzung nicht unterlaufen werden kann.

**Beschluss:**

Der Eigentümerweg wird als solcher nach Fertigstellung gewidmet. Im Zuge der Widmungsverfügung kann die Nutzung für Rettungseinsätze als auch die Abfallentsorgung, sowie das Be- und Entladen geregelt werden.

Inwiefern diese Verfügung umgesetzt wird, kann im Bebauungsplanverfahren nicht festgesetzt werden. Der Investor wird auf diese Thematik hingewiesen und gebeten, entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Ergänzungen sind im Bebauungsplan hierzu nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

2. Geplante Bebauung Grundstücksgrenze Nord:

Ausgehend davon, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände in der vorliegenden Planung eingehalten wurden, erscheint mir der Abstand vom Haus 4 zu unserem Grundstück sehr gering. Noch dazu wenn auch noch Balkone und Terrassen angebaut werden. Es wird ein massiver Block mit 21 x 15 Metern und einer erlaubten Wandhöhe von 10 Meter entstehen. Kurz gesagt, ein paar Meter mehr Abstand wäre sehr wünschenswert.

**Beschluss:**

Die festgesetzte Baugrenze für die Außenwand des Baukörpers hat einen Abstand von 5,50 m zur Grundstücksgrenze zu Hs.Nr. 7 und 9. Dann folgt eine 2,50 m tiefe Vorzone für Balkone und Terrassen, die wiederum 3,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt liegt. Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO mit 0,4 H werden eingehalten. Bei dem betreffenden Gebäude mit einer max. Wandhöhe von 10 m bedarf es eines Abstandes zum Grundstücksnachbar von 4 m. In jedem Fall liegt derzeit ein Balkon mind. 3 m von der südöstlichen Grenze entfernt. Das Doppelhaus der Jahnstr. 7 und 9 befindet sich an der schmalsten Stelle ca. 6,8 m von der Grundstücksgrenze entfernt.



Durch die geplante Bebauung des Plangebietes ist eine Verschiebung der Baukörper grundsätzlich schwer umsetzbar. Eine Verschiebung des Baukörpers um ca. einen Meter Richtung Norden erscheint jedoch möglich. Ferner beabsichtigt der Vorhabenträger nicht den Bauraum nach Süden auszuschöpfen und ca. 0,5 m zurückzubleiben. In Summe könnte damit der Abstand um 1,50 m vergrößert werden. Der Gemeinde ist bewusst, dass es sich hierbei nur um eine geringfügige Verschiebung handelt, weitergehende Verschiebungen würden jedoch den Wegfall von Baurecht bedeuten. Die Gemeinde muss die städtebauliche Zielsetzung, Wohnraum zu schaffen, mit den nachbarlichen Interessen in Abwägung bringen und erachtet die Verschiebung als angemessenen Kompromiss.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

### 3. Geplante Bebauung Grundstücksgrenze West:

a)

Dieser südliche Teil des Grundstücks, vom Gehsteig bis zur Garage, trifft uns direkt, da unser Leben im Garten hauptsächlich im südlichen Teil unseres Grundstücks stattfindet. Wir bekommen ja jetzt täglich das Treiben am Kindergartenparkplatz und in der Jahnstraße mit.

Bei Kraftstoffbetriebenen Fahrzeugen werden unnötig die Motoren laufen gelassen und selbstverständlich Autotüren zugeknallt. Mit der neu geplanten Stellfläche (9 PKWs), nur wenige Meter neben unserem Grundstück, wird sich die oben genannte Problematik verschärfen. Außerdem wird die Zuwegung zur Stellfläche auch direkt an unserem Grundstück vorbeiführen.

Aus dieser Perspektive kann nur ein 2 Meter hoher massiver Zaun (Mauer), den neu zu erwartenden Schall- und Abgasemissionen einigermaßen entgegenwirken. Dieser Zaun müsste direkt an die Garagensüdseite anschließen und bis 2,5 Meter vor dem Gehsteig enden bzw. niedriger ausgebildet werden, dass man beim Garagenausfahren die Straße einsehen kann.

Ein großzügiges Bepflanzen mit Sträuchern und/oder Hecken entlang der ganzen Grenze, auch im Norden, ist anzustreben.

#### **Beratung zu a):**

Aus der Mitte des Gemeinderates wurde bezüglich der Notwendigkeit des Kindergartens, die in diesem neuen Baugebiet nun aber nicht mehr gegeben ist, wurde darum gebeten, die Thematik evtl. gesondert in nicht öffentlicher Sitzung zu besprechen. Der Gemeinderat hätte bisher nicht die Möglichkeit gehabt, sich darüber Gedanken zu machen bzw. eine Nutzungsmöglichkeit für andere Belange evtl. hier vorzusehen. Man sollte sich zeitnah darüber Gedanken machen, damit sich das Bauprojekt nicht verzögert.

Die Verwaltung führte hierzu aus, dass beispielsweise eine Pflegeeinrichtung statt der KiTa allein aus personaltechnischen Gründen schon nicht funktionieren würde. Eine andere Nutzungsmöglichkeit statt der KiTa in dieser Größenordnung erschließe sich im Augenblick nicht. Der Gemeinderat müsse zeitnah entscheiden, was mit dieser Fläche passieren soll. Eine Empfehlung hierzu kann die Verwaltung nicht abgeben. Die Verwaltung wies aber darauf hin, dass laut Gemeinderatsbeschluss die öffentliche Auslegung erst erfolgen kann, wenn der Städtebauliche Vertrag vorliegt, was aktuell noch nicht der Fall ist.

Im Augenblick würde es sich so verhalten, dass die Fläche, die nicht mehr für eine KiTa benötigt wird, komplett dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden würde.

Es wurde aus der Mitte des Gemeinderates noch ergänzt, dass hier auch beispielsweise barrierefreie Wohnungen, Wohnungen für Gemeindepersonal etc. entstehen könnten. Es würde aber alles eine Änderung nach sich ziehen, weshalb die Art der Nutzung zunächst besprochen werden sollte. Aus dem Gemeinderat wurde auch vorgeschlagen, darüber nachzudenken, das Gebäude 5 um ein Stockwerk zu reduzieren.

Man einigte sich darauf, die eingegangenen Stellungnahmen weiter abzarbeiten bzw. hierüber zu beschließen. Es müsse dann nur noch ergänzt werden, dass zunächst noch über die Nutzung des Erdgeschossbereiches von Gebäude 5 entschieden werden müsse. Die sollte idealerweise in der nächsten Gemeinderatssitzung am 16. Oktober 2025 erfolgen. Wenn dies nicht öffentlich erfolgen soll, muss noch ein Beschluss in öffentlicher Sitzung erfolgen. Anschließend ist noch die Einarbeitung in den Bebauungsplan erforderlich.

Aus der Mitte des Gemeinderates wurde zu Bedenken gegeben, dass die endgültige Entscheidungsfindung im Gremium, was mit der Fläche geschehen soll, eventuell mehr Zeit benötigen würde. Außerdem sollte man Sicherheit haben, dass eine gewünschte Nutzung auch möglich ist. Deshalb wäre es sinnvoll, wenn Ideen vorab hereingegeben werden könnten und eventuell auch der Rechtsanwalt der Gemeinde in der Sitzung sowie der Planer anwesend sein könnte.

Die Verwaltung erklärte, dass Ideen idealerweise gern vorab hereingegeben werden können. Bei Fragen, die die Verwaltung nicht in Gänze beantworten kann, könne auch der Rechtsanwalt zu Rate gezogen werden. Im Idealfall könnte dann auch die Beschlussvorlage entsprechend vorbereitet werden. Die Verwaltung würde aber auch vom Gremium bzw. von den Fraktionen zeitnah Ideen benötigen, was mit der Fläche geschehen soll.

**Es wurde darum gebeten, dass jede Fraktion sich zeitnah Gedanken über die Nutzungsmöglichkeit des Erdgeschosses in Haus 5 machen und Vorschläge dem gemeindlichen Bauamt schnellstmöglich zukommen lassen sollte.**

#### **Beschluss:**

Der südliche Zufahrtsbereich zum Baugebiet grenzt direkt an das Grundstück bzw. den Garten des Einwenders an. Gegenüber der bisherigen Situation wird sich damit der Zustand für den Anwohner verschlechtern.

In einer schallimmissionstechnischen Stellungnahme des Büros Kurz und Fischer zum Parkverkehr wurden die Auswirkungen des Parkverkehrs auf die geplante Bebauung untersucht. Darin wird folgendes ausgeführt:

*„Die schalltechnischen Untersuchungen zur Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den oberirdischen Parkverkehr wurden für insgesamt neun Immissionsorte (I 1 bis I 9) vorgenommen.*

*Die Wahl der zu untersuchenden Immissionsorte wurde entsprechend der örtlichen Begebenheiten getroffen. Die Lage der Immissionsorte kann Anlage 1 entnommen werden. Für die Wohnbebauung, welche im nördlichen Bereich an das Plangebiet angrenzt, existiert kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Gemäß dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen ist der Bereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das gleiche gilt auch für den Immissionsort I 8 (Jahnstraße 7) südöstlich des Plangebiets. Der Bereich südlich der Jahnstraße, wo der Immissionsort I 9 (Jahnstraße 12) betrachtet wird, ist gemäß Bebauungsplan Nr. 95 als Reines Wohngebiet ausgewiesen.*

#### Schallschutzmaßnahmen:

*Folgende Schallschutzmaßnahmen werden für den Parkverkehr empfohlen und wurden bereits in den Berechnungen berücksichtigt:*

*- Verschiebung der Stellplätze von Parkplatz P1 um mindestens 2,0 Meter nach Osten.*

- Errichtung eines Carports mit geschlossener Rückseite über den Stellplätzen von Parkplatz P2. Die Wand und das Dach sind mit einem Schalldämm-Maß  $R_w \geq 15$  dB auszuführen. An die Oberfläche werden keine Anforderungen bezüglich der Schallabsorption gestellt, d. h. es ist eine schallharte Ausführung zulässig."

Der Anregung wird aufgrund der vorgenannten Ausführungen dahingehend entsprochen, dass auf den Stellplatzanlagen, welche an Nachbargrundstücke unmittelbar angrenzen, Carports bzw. Überdachungen errichtet werden. Die Gemeinde erachtet dies als angemessene Maßnahme, um die Immissionen ausreichend zu berücksichtigen.

Nachdem die gesetzlichen Grenzabstände von max. 9 m auf einer Grundstücksgrenze zu dem Nachbargrundstück nicht eingehalten werden kann, wird im Bebauungsplan bei Parkplatz 2 ein Bau- raum für Carports festgesetzt. Hierdurch entfällt die Beachtung der Abstandsfläche nach Art 6 Bay- BO.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch wenn zwischenzeitlich die Notwendigkeit des Kindergartens im neuen Baugebiet nicht mehr gegeben ist, die Stellplätze genutzt werden und damit negativen Auswirkungen auf das Grundstück erfolgen. Allerdings reduziert sich nach Einschätzung der Ge- meinde damit die Nutzung und damit auch die Belastung der betroffenen Anwohner.

Die zu erwartende Immissionsbelastung wurde geprüft.

*„Die zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen werden im Tagzeitraum sicher eingehalten. Im Nachtzeitraum werden die zulässigen Werte unter Berücksichtigung der zuvor genannten Schall- schutzmaßnahmen an allen Immissionsorten mindestens eingehalten.“*

In Summe können die durch Parkverkehr verursachten Geräuschimmissionen nach Ansicht der Gemeinde als zumutbar für die umliegende bestehende Bebauung eingestuft werden. Eine Lärm- schutzwand ist nicht erforderlich. Vielmehr wird festgesetzt, dass Einfriedungen als Mauern, Gabio- nen oder Holzwand mit einer Höhe von max. 2 m errichtet werden können. Zumindest Mauern und Gabionen stellen hierbei noch ein Werkzeug zur Reduzierung von Immissionen dar, ohne als Schallschutzmaßnahme zu fungieren.

Die Forderung einer großzügigen Bepflanzung im Norden wird zudem im Rahmen der Bauausfüh- rung beachtet.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

b)

Außerdem muss zwingend bei der Neubebauung verhindert werden, dass Oberflächenwasser zu meiner Einfahrt überläuft, am besten durch einen entsprechenden Sockel. Bei der Bemessung sind auch Starkregen, wie sie seit dem Klimawandel verstärkt auftreten, in die Planung mit einzubezie- hen.

#### **Beschluss**

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept er- stellt.

Als Bemessungsgrundlage wurde ein Jahrhundertregen herangezogen. Das anfallende Nieder- schlagswasser ist vollständig auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Durch die notwendige Tiefgarage kann eine Versickerung durch die Ausbildung von Rigolen gewähr- leistet werden. Die Art und Ausführung der Rigolen wird in den nächsten Planungsphasen abge- stimmt werden, es wird jedoch sichergestellt, dass die technischen Voraussetzungen ausgeschöpft werden, damit das Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickert.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

c)

Da ich momentan neben der bestehenden Photovoltaikanlage am Hausdach auch eine neue Anlage am Garagendach plane und wohl kurzfristig realisieren möchte, bitte ich darauf zu achten, dass bei der neuen Bebauung ein Schattenwurf auf die südliche Garagendachfläche ausgeschlossen wird. Dies ist auch so aus der vorliegenden Planauslegung ersichtlich.

#### **Beschluss**

Die Garage befindet sich im Süden der geplanten Baukörper. Eine Verschattung der Garage durch das Haus 4 ist nicht möglich, da der Gebäudekörper ca. 19 m nördlich der Garage liegt. Auch das Gebäude Nr. 5 dürfte die geplante Photovoltaikanlage mit einer Entfernung von ca. 19 m in nordwestlicher Richtung nicht beeinträchtigen. Änderungen oder Ergänzungen im Bebau- ungsplan sind daher nach Ansicht der Gemeinde nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

## 2. Stellungnahme eines Bürgers Einwendung / Anregung vom 30.03.2025

a)

Ich halte 10 Gebäude mit 190 Wohnungen für 400 Einwohner auf diesem Areal für völlig überdimensioniert.

Sollen also, verglichen mit der aktuellen Einwohnerzahl, in Zukunft 5 % der Bevölkerung Feldkirchens auf dieser überschaubaren Fläche wohnen? Um die 400 Bewohner dort unterzubringen, muss dieses Gebiet massiv bebaut werden.

Die Höhe der Gebäude, speziell die beiden Gebäude mit einer Wandhöhe von 16,80 m, passen überhaupt nicht ins Ortsbild. Im Ort befindet sich lediglich ein 6-geschossiges Gebäude auf dem ehemaligen Raiffeisengelände direkt am Bahnhof.

5-geschossige Wohngebäude findet man sonst nirgends. Schaut man sich die Neubaugebiete der Nachbargemeinden Kirchheim und Aschheim an, findet man dort keine 5-geschossigen Häuser.

### **Beschluss:**

Die vom Einwender beschriebenen Punkte sind nachvollziehbar. Gleichzeitig sind sie das Ergebnis der bundes- bzw. landesgesetzgeberischen Vorgaben, die dem Schutz von Grund und Boden einen hohen Stellenwert zubilligen. Dazu kommt, dass, speziell in und um die Ballungszentren, der Bedarf an Wohnraum steigt. Ist es dann noch, wie in der Gemeinde Feldkirchen, städtebaulicher Wille, möglichst viele Freiflächen zu schaffen, um einen hohen Durchgrünungsgrad zu erreichen, bleibt nur ein Wachsen in die Höhe. Hieraus ergibt sich die vorliegende Bebauungsplanung.

Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihrem städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (BVerwG, Urt. v. 10.09.2015, - 4 CN 8.14, juris; BayVGh, Urt. V. 24.06.2020, - 15 N 19.442, juris – Rn. 23 m.w.N.). Für die Erforderlichkeit der Planung i.S. von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist entscheidend, ob die Planung zu einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beiträgt.

Aufgrund des hohen Wohnraumdrucks aber auch der extrem gestiegenen Grundstückspreise sind kleinteilige Bebauungen nicht mehr Stand der Zeit. Seitens des gemeindlichen Gremiums wird auf eine ausgewogene Verteilung von Wohnraum geachtet.

Die Wohnungsnot gerade im Münchner „Speckgürtel“ ist exponentiell gestiegen. Es werden immer wieder Anfragen für Wohnungen oder Häuser gestellt. Um den Nachfragen Rechnung zu tragen, ist es notwendig, neue Baugebiete zu erschließen.

Durch den Bebauungsplan Nr.113 soll gezielt ein kompaktes, dichtes städtebauliches Konzept umgesetzt werden. Dabei wird den Vorgaben des § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Da im Bestand bereits Gebäude mit drei Vollgeschossen und Dachgeschoss (Fl.Nr. 69/1, 83/1, 83/4, 646/3, 646/14, 646/13, 636/3) vorhanden sind, die eine Firsthöhe von ca. 13 m aufweisen, fügen sich nach Ansicht der Gemeinde die geplanten Gebäude in der Höhenentwicklung in Hinblick auf die Bestandsbebauung durchaus ein.

Die Wandhöhe der geplanten Gebäude im östlichen Bereich wurde außerdem auf 10 m reduziert. Da es sich um Gebäude mit Flachdächern handelt, ist die geplante Bebauung nahezu gleich hoch bzw. nur geringfügig höher, als die bestehenden Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Dach (Fl.Nr. 637/8 = Firsthöhe 10,04 m, Fl.Nr. 637/7 = Firsthöhe von 9,70 m).

Zusammengefasst erachtet die Gemeinde die geplante Bebauung als nicht unverträglich. Änderungen sind daher nicht beabsichtigt. Lediglich aus Gründen der Klarstellung wird in den Festsetzungen durch Text im Bebauungsplan noch die max. dreigeschossige Nutzung in der neuen Häuserzeile südwestlich der Friedensstraße festgeschrieben.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

b)

Erstaunlicherweise wird im aktuellen Gemeindeblatt vom April 2025 unter der Rubrik "Aus dem Gemeinderat" berichtet, dass die Bebauung im Bereich der Friedensstraße maximal dreigeschossig sein wird, die anderen Gebäude eine 4-geschossige Bebauung nicht überschreiten.

### **Beschluss:**

Die Wandhöhe der Gebäude 1-4, sowie 10, die rückwärtig an der Friedensstraße liegen, wurden auf 10 m reduziert. Die Bayerische Bauordnung setzt fest, dass Aufenthaltsräume mind. eine lichte Höhe von 2,40 m aufweisen müssen. Aufgrund technischer Erfordernisse geht man damit von einer Gesamtgeschosshöhe (inkl. Fußboden/Decke) von ca. 3,0 m aus. Änderungen sind nicht beabsichtigt. Lediglich aus Gründen der Klarstellung wird daher in den Festsetzungen durch Text im Bebauungs-

plan noch die max. dreigeschossige Nutzung in der neuen Häuserzeile südwestlich der Friedensstraße festgeschrieben.

Bei den Gebäuden 5-9 wurde eine Wandhöhe von max. 15,30 m bis 16,80 m festgesetzt, wobei die Gebäude 6 + 7 ein eingerücktes Terrassengeschoss aufweist. Dies wurde entsprechend auch im Gemeinderat beschlossen. Die Wandhöhen werden nun reduziert (Haus 1 bis 4 und 10 = Wandhöhe 10 m, Haus 5 = Wandhöhe 13 m, Haus 8 und 9 = Wandhöhe 13 m und Haus 6 und 7 = Wandhöhe von 16 m).

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

c)

Bei 400 Neubürgern auf diesem Areal nimmt natürlich auch der Verkehr in dieser Gegend deutlich zu. Es ist ja "wunderbar", dass lt. Verkehrsgutachten das zu erwartende Verkehrsaufkommen ohne Änderung der Qualitätsstruktur zu bewältigen ist. Auf jeden Fall sind 680 zusätzliche Kfz-Fahrten für eine bereits verkehrsbelastete Gemeinde zu hoch.

#### **Beschluss:**

In Feldkirchen ist die Abwägung des Verkehrsaufkommens besonders wichtig, da wichtige Verkehrsadern direkt durch Feldkirchen führen und die Kommune deshalb stark vom Verkehr betroffen ist. Die Gemeinde Feldkirchen muss eine ausgewogene Mischung zwischen den Bedürfnissen des Verkehrs und den Belangen der Bürger schaffen, um eine hohe Lebensqualität zu gewährleisten.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurden Verkehrserhebungen an den Anbindungspunkten Hohenlindner Straße und Friedensstraße und der B471 mit der Jahnstraße durchgeführt. Das beauftragte Ingenieurbüro hat das geplante Vorhaben mit der derzeitigen Verkehrssituation verglichen. Auch im Prognose Planfall 2040 ist der Knotenpunkt Hohenlindner Straße / Friedensstraße (sehr) gut leistungsfähig mit Verkehrsqualitätsstufe QSV A in der Morgen- und QSV B in der Abendspitzenstunde. Die mittleren Wartezeiten ändern sich gegenüber dem Prognose Nullfall nur geringfügig, maßgebender Verkehrsstrom ist weiterhin der Linksabbieger aus Norden in der Morgenspitzenstunde mit ca. 8 s bzw. der Geradeausfahrer aus Norden in der Abendspitzenstunde mit ca. 11 s mittlerer Wartezeit. Der Knotenpunkt B471 / Jahnstraße erreicht in der Morgen- und Abendspitzenstunde des Prognose Planfalls 2040 mit der Verkehrsqualitätsstufe QSV B und einer mittleren Wartezeit von ca. 11 s (Morgenspitze) bzw. 14 s (Abendspitze) im maßgebenden Verkehrsstrom (Linksabbieger aus der Jahnstraße) eine gute Leistungsfähigkeit. Die mittleren Wartezeiten verschlechtern sich gegenüber dem Prognose Nullfall nur geringfügig.

Das Fachgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Verkehrsaufkommen durch das geplante Bauvorhaben nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Abwägung des Verkehrsaufkommens ein komplexer Prozess ist, der viele Faktoren berücksichtigt. Ziel ist es, eine ausgewogene Mischung zwischen den Bedürfnissen des Verkehrs und den Belangen der Menschen zu erreichen, um eine hohe Lebensqualität zu gewährleisten. Das zum Zweck der Prüfung der Verträglichkeit erforderliche Gutachten erlaubt die geplante Bebauung. Die Gemeinde erachtet es daher als vertretbar, diesbezüglich keine Änderung an der Planung vorzunehmen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

### **3.**

#### **Stellungnahme eines Bürgers**

##### **Einwendung / Anregung vom 16.04.2025**

##### 1. Bauliche Dichte, insb. zulässige Wandhöhe

Wir bitten um Begründung der Festlegung der Wandhöhe. Diese ist aus unserer Sicht nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar, da die im Bebauungsplan festgelegten Wandhöhen nicht zu den in der Umgebung verorteten Gebäuden passen. Die umgebenden Bebauungen sind bis auf eine Ausnahme ausschließlich Einfamilienhäuser, sodass die Ableitung auf eine Umsetzung mit ausschließlich Mehrfamilienhäusern im Bebauungsplan nicht nachvollziehbar ist. Hier werden daher die Belange der Nachbarn und damit der Gemeinde nicht ausreichend berücksichtigt.

#### **Beschluss:**

Die Höhe der Gebäude sind das Ergebnis der bundes- bzw. landesgesetzgeberischen Vorgaben, die dem Schutz von Grund und Boden einen hohen Stellenwert zubilligen. Dazu kommt, dass, speziell in und um die Ballungszentren der Bedarf an Wohnraum steigt. Ist es dann noch, wie in der Gemeinde Feldkirchen, städtebaulicher Wille, möglichst viele Freiflächen zu schaffen, um einen hohen Durchgrünungsgrad zu erreichen, bleibt nur ein Wachsen in die Höhe. Hieraus ergibt sich die vorliegenden Bebauungsplanung.

Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihrem städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (BVerwG, Urt. v. 10.09.2015, - 4 CN 8.14, juris; BayVGh, Urt. V. 24.06.2020, - 15 N 19.442, juris – Rn. 23 m.w.N.). Für die Erforderlichkeit der Planung i.S. von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist entscheidend, ob die Planung zu einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beiträgt.

Aufgrund des hohen Wohnraumdrucks aber auch der extrem gestiegenen Grundstückspreise sind kleinteilige Bebauungen nicht mehr Stand der Zeit. Seitens des gemeindlichen Gremiums wird auf eine ausgewogene Verteilung von Wohnraum geachtet.

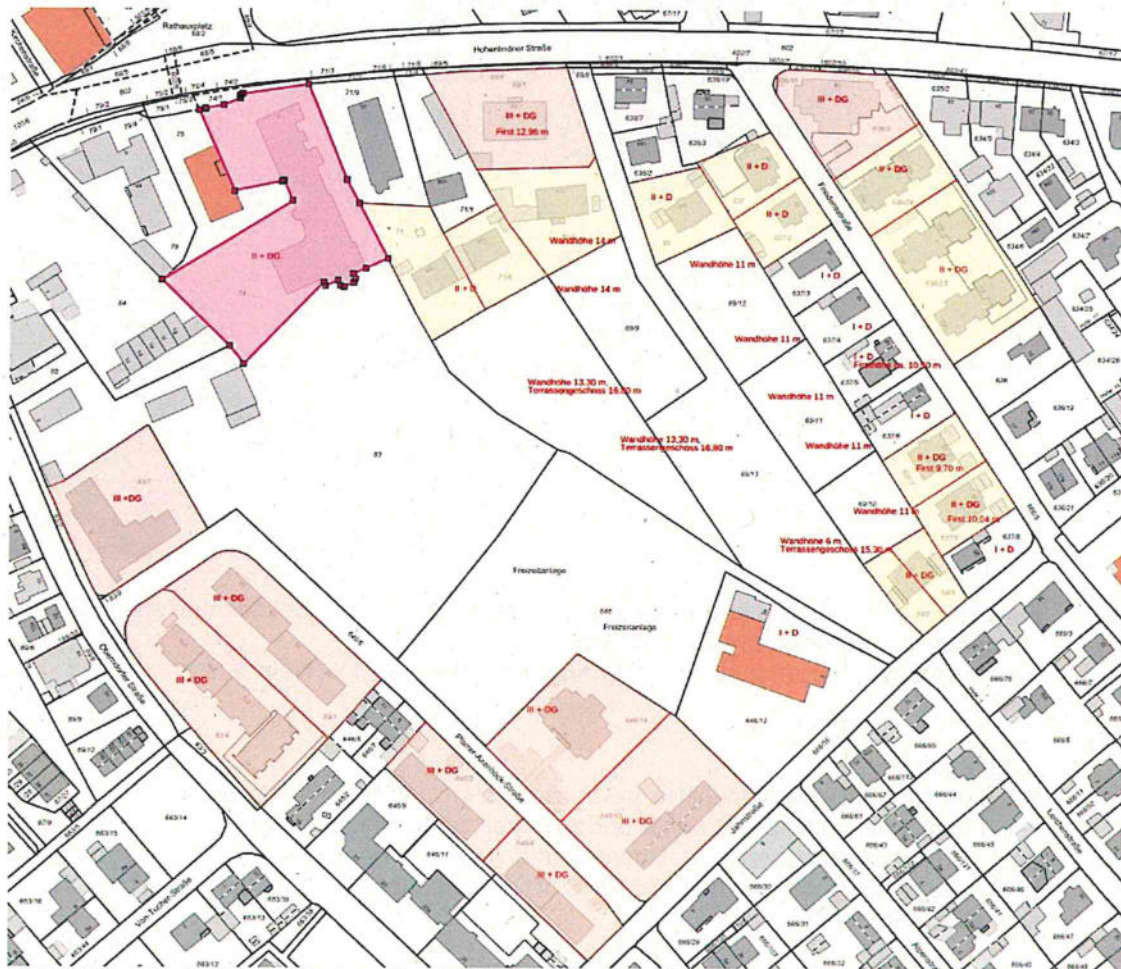
Die Wohnungsnot gerade im Münchner „Speckgürtel“ ist exponentiell gestiegen. Es werden immer wieder Anfragen für Wohnungen oder Häuser gestellt. Um den Nachfragen Rechnung zu tragen, ist es notwendig, neue Baugebiete zu erschließen.

Durch den Bebauungsplan Nr.113 soll gezielt ein kompaktes, dichtes städtebauliches Konzept umgesetzt werden. Dabei wird den Vorgaben des § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Da im Bestand bereits Gebäude mit drei Vollgeschossen und Dachgeschoss (Fl.Nr. 69/1, 83/1, 83/4, 646/3, 646/14, 646/13, 636/3) vorhanden sind, fügen sich nach Ansicht der Gemeinde die geplanten Gebäude in der Höhenentwicklung in Hinblick auf die Bestandsbebauung durchaus ein.

Im Übrigen werden die Wandhöhen der geplanten Gebäude im östlichen Bereich zur Friedensstraße auf 10 m reduziert. Da es sich um Gebäude mit Flachdächern handelt, ist die geplante Bebauung gleich hoch bzw. geringfügig höher, als die bestehenden Gebäude mit 2 Vollgeschossen und Dach (Fl.Nr. 637/8 = Firsthöhe 10,04 m, Fl.Nr. 637/7 = Firsthöhe von 9,70 m).

Zusammengefasst erachtet die Gemeinde die geplante Bebauung als nicht unverträglich. Änderungen sind daher nicht beabsichtigt. Lediglich aus Gründen der Klarstellung wird in den Festsetzungen durch Text im Bebauungsplan noch die max. dreigeschossige Nutzung in der neuen Häuserzeile südwestlich der Friedensstraße festgeschrieben.



Rote Flächen = Gebäude mit einer III+ DG Bebauung, gelbe Flächen = II + D

Die Gebäude auf der Westseite zur unbebauten Fläche mit Spielplatz sind Gebäude mit Wandhöhen von 13,30 m – 14 m geplant, wobei Haus 7 und 6 ein zurückgesetztes Terrassengeschoss mit

einer möglichen Wandhöhe von 16,80 m aufweisen. Auch hier wurden die Wandhöhen reduziert (Haus 5 Wandhöhe 13 m, Haus 8 und 9 Wandhöhe 13 m und Haus 6 und 7 Wandhöhe von 16 m). Diese Terrassengeschosse sind zum Neubaugebiet situiert, so dass die Anwohner der Pfarrer-Axenböck-Straße (ca. 115 – 125 m von den Gebäuden entfernt) nicht auf eine durchgängige Wand, sondern auf eine abgestufte Ansicht sehen.

Die Anwohner der Jahnstraße, worunter auch der Stellungnehmende zählt, würde bei der jetzigen Planung auf das Gebäude Nr. 4 mit einer Wandhöhe von 10 m blicken, was in etwa der Gebäudehöhe der Friedensstraße 24 entspricht. Ebenso wie die Anrainer der Friedensstraße, die im westlichen Bereich ihrer Grundstücke eine 10 m hohe Bebauung vorfinden.

Des Weiteren wurden die Gebäude so situiert, dass sich diese nicht frontal zu der bestehenden Bebauung befinden.



Aufgrund der vorgenannten Punkte erachtet es die Gemeinde Feldkirchen als sachgerecht, am Grundkonzept der Planung festzuhalten.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

## 2. Abstandsfläche

In Verbindung mit der Wandhöhe, im Speziellen im Hinblick auf das Haus direkt an unser Grundstück grenzend, welches 10 Meter betragen soll, ist nicht nachvollziehbar, wie sich die so geringe Abstandsfläche dort berechnet. Unser Grundstück wird durch die Wandhöhe stark verschattet und unverhältnismäßig negativ beeinträchtigt. Wir bitten daher um Begründung bzw. Anpassung der Abstandsflächen auf 1 H.

## **Beschluss:**

Die Bayerische Bauordnung hat sich hinsichtlich der Abstandsflächen zum 1. Februar 2021 geändert. Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich immer noch nach der Wandhöhe; die senkrecht zur Wand gemessen wird. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der

Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von bis einschließlich 70 Grad wird zu einem Drittel der Wandhöhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet. Das sich ergebende Maß ist H. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt jedoch inzwischen nur noch 0,4 H statt wie vorher 1 H, jeweils aber mindestens 3 m. Die Kommunen können durch städtebauliche Satzung ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche regeln, die Gemeinde Feldkirchen hat jedoch keine Abstandsflächensatzung erlassen.

Somit gelten die gesetzlichen Regelungen, die durch die Planung eingehalten werden. Die sich daraus herleitenden Abstände stellt nach Ansicht des Gesetzgebers eine ausreichende Belichtung und Belüftung dar. Diese sind eingehalten, so dass die Gemeinde die vorgebrachten Argumente zwar nachvollziehen kann, in Abwägung der städtebaulichen Überlegungen, die der Planung zugrunde liegen, jedoch weiterhin die im Bebauungsplan-Entwurf enthalten Bebauung beibehält.

Eine Änderung auf 1 H erfolgt daher nicht.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

### 3. Gestaltung & Architektur

Es ist für uns unverständlich, dass dem Bebauungsplan kein Wettbewerb im Rahmen des Bauleitverfahrens voranging, da das zu bebauende Grundstück maßgeblich die Gemeinde Feldkirchen in Mitten des Ortes prägt und daher von entscheidender Bedeutung für den Ort ist. Auch der Bebauungsplan weist keinerlei Vorschriften zur gestalterischen Umsetzung / Architektur vor. Die Gemeinde selbst sollte doch daran Interesse haben, dass ein gestalterisch hochwertiges und qualitätsvolles Quartier an dieser Stelle entsteht, sodass es unverzichtbar ist, auch dahingehend im Bebauungsplan Vorgaben zu machen und nachdem bisher für die Baurechtschaffung kein Wettbewerb stattfand, dazu einen Realisierungswettbewerb für die Umsetzung auszuloben.

### **Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss**

Die Aufstellung eines Bebauungsplans liegt aufgrund der gesetzlich garantierten Planungshoheit im Ermessen der Kommunen. Ein Architektenwettbewerb ist ein fachlicher Leistungsvergleich. Der Auslober/Bauherr erhält für sein Projekt vergleichbare Entwürfe, um mit Unterstützung durch ein Preisgericht die optimale Lösung für sein Bauvorhaben auswählen zu können.

Eine Kommune ist jedoch nicht verpflichtet, einen Wettbewerb durchzuführen. Im Übrigen ist ein Wettbewerb kein Garant für ein gestalterisch hochwertiges und qualitätsvolles Quartier.

Das geplante Neubaugebiet befindet sich in einem Hinterliegerbereich, der nur an der Einfahrt zur Jahnstraße vom öffentlichen Verkehr wahrgenommen wird. Von einer immensen ortsbildprägenden Bedeutung, die einen Architektenwettbewerb rechtfertigen würde, kann nicht die Rede sein.

Der Bürger weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass es seiner Meinung nach unverzichtbar ist, im Bebauungsplan entsprechende Vorgaben zur Gestaltung eines hochwertigen und qualitätsvollem Quartiers zu machen.

Grundsätzlich können im Bebauungsplan auch gestalterische Festsetzungen (Bauweise, Dachneigungen, Dachaufbauten usw.) getroffen werden.

Dem gegenüber steht jedoch, dass die Zunahme an Bürokratie zu weniger Bauvorhaben und steigende Wohnkosten führt. Lange Verfahren, verursacht durch komplizierte Bebauungspläne, die oft Befreiungen von Festsetzungen oder Umplanungen der Bauvorhaben nach sich ziehen, verteuern unnötig die Baukosten.

Die Kommunen sind deshalb dazu aufgerufen, die Möglichkeit des Bauens schneller, günstiger und unbürokratischer zu machen. Da die Basis eines Baurechts nicht selten, ein Bebauungsplan ist, ist es ein Ziel, diese wesentlich zu vereinfachen und die Festsetzungen schlanker zu formulieren. Es soll daher angestrebt werden, den Umfang der Festsetzungen ohne Verlust der städtebaulichen Qualität der Wohngebiete auf ein vertretbares Maß zurückzuführen. Ziel sollen der jeweiligen Situation angemessene Planungen mit einem klaren städtebaulichen Konzept sein, die mit wenigen, sinnfälligen und eindeutigen Festsetzungen umgesetzt werden können.

Gerade in Hinblick auf Gestaltungsfestsetzungen kommt es zu immer wieder zu unnötigen Befreiungen, die wiederum dazu führen, dass Bebauungsplanänderungen vorgenommen oder Vorhaben in das zeitaufwendigere Genehmigungsverfahren übergeleitet werden müssen.

Das weiterreichende ordnungspolitische Ziel der verschlankten Bebauungspläne ist, vom etablierten Betreuungsdenken weg zu kommen, was wiederum zu einer neuen Verantwortlichkeit der am Bau Beteiligten führen soll.

Die Gemeinde Feldkirchen hat durch den Gemeinderat dieser Planung mehrheitlich zugestimmt und ist somit von der gestalterischen Qualität überzeugt. Aus diesem Grund wird auf weitere gestalteri-

sche Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf verzichtet. Eine Änderung des Bebauungsplans sowie ein Wettbewerbsverfahren werden für nicht erforderlich erachtet.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

#### 4. Landschaftsarchitektur

Gleiches gilt auch für die Außenanlagen. Hier sollten ebenso Vorgaben für die attraktive Gestaltung gemacht werden, um die Aufenthaltsqualität im Ort zu erhöhen. Eine Vorgabe für die Versiegelung ist ebenso wichtig, um die Erhitzung der Räume im Ort zu verringern.

#### **Beschluss:**

Der Bebauungsplanentwurf enthält Festsetzungen zur Begrünung des Neubaugebietes. So wird z.B. unter 4.2 festgesetzt, dass die Flachdächer extensiv zu begrünen sind. Des Weiteren sind unbebaute Grundstücksflächen vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.8 des Bebauungsplans regelt die Freiflächengestaltung des Bebauungsplanbereiches. Des Weiteren werden die Versiegelungsflächen anhand der zulässigen Grundflächen reguliert, die unter Nr. 2.1 bis 2.3 festgesetzt sind.

Nachdem der Bebauungsplan bereits entsprechende Festsetzungen enthält, bedarf es keiner Änderung.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

#### 5. Nachhaltigkeit

Daran anschließend, werden von uns auch die Empfehlungen für den Klimaschutz in Frage gestellt. Hier sollten statt Empfehlungen doch vielmehr konkrete Vorgaben gemacht werden, um ein resilientes, energieeffizientes und nachhaltiges Quartier zu schaffen. Ein Bebauungsplan zum heutigen Stand, der keinerlei Vorgaben zur Energienutzung und Nachhaltigkeit macht, ist u.E. grob fahrlässig und berücksichtigt vor allem nicht die Belange der Öffentlichkeit im Hinblick auf die Umwelt. Hier sollte sich die Gemeinde doch im eigenen Interesse stark einbringen.

#### **Beschluss:**

Bebauungspläne können aus städtebaulichen Gründen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom (z.B. Trafostation), Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung festsetzen. Außerdem können nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB Gebiete in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung festgesetzt werden. Der Einwand, dass „keinerlei Vorgaben zur Energienutzung und Nachhaltigkeit“ im Bebauungsplan vorhanden sind“, muss zurückgewiesen werden. Es wurden Festsetzungen hinsichtlich der Möglichkeit Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf den Dächern als auch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie an den Fassaden errichten zu können, getroffen. So ist beabsichtigt, Photovoltaikanlagen auf den Dächern und an den Balkonen auszuführen. Des Weiteren sollen die Gebäude an die Fernwärme angeschlossen werden. Die Umsetzung sowie ggf. Vorgaben zu energieeffizientem und nachhaltigem Bauen wird zudem Bestandteil von Regelungen innerhalb eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages sein.

Die Gemeinde erachtet die vorgenannten Festsetzungen sowie die noch notwendigen Regelungen innerhalb des städtebaulichen Vertrages als angemessen und ausreichend. Änderungen oder Ergänzungen erfolgen daher nicht.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

#### 6. Art der Nutzung

Für die Größe dieses Quartiers ist eine ausreichende Versorgung und soziale Infrastruktur maßgebend, zumal die im Ort vorhandenen Strukturen sehr ausgelastet sind. Eine Fläche für Gemeindebedarfe wie in B.I.1.3 genannt ist hier nicht konkret genug. Eine Verpflichtung zur Umsetzung einer Kinderkrippe ist unerlässlich bei dieser Anzahl an Wohnungen, um die öffentlichen Belange an sozialer Infrastruktur ausreichend zu berücksichtigen.

#### **Beschluss:**

Eine Überprüfung der sozialen Infrastruktur seitens der Gemeindeverwaltung ergab, dass **kein Bedarf** an einem weiteren Kindergarten besteht. Im Haus 5 ist zwar im Erdgeschoss eine Fläche für den Gemeinbedarf für soziale Zwecke festgesetzt, die Planung wird an dieser Stelle zurückgenom-

men. Die oberirdischen Stellplätze werden weiterhin als Besucherstellplätze belassen und können für das Neubaugebiet fungieren.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

#### 7. Verkehr Jahnstraße

Weiterhin ist u.E. dringend zu beachten, die Jahnstraße als verkehrsberuhigte Straße auszuweisen. In Verbindung mit dem Kindergarten hätte dies aus unserer Sicht bereits erfolgen müssen. Die Baustellenlogistik wie auch der spätere Verkehr kann nicht ohne starke Beeinträchtigung über die Jahnstraße abgebildet werden und sollte daher ausschließlich über die Hohenlindner Straße erfolgen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss**

Die Verkehrsregelung für Straßen (z. B. Einbahnstraßenregelung oder auch Geschwindigkeitsbegrenzungen) ist kein Bestandteil eines Bebauungsplans, so dass auch an diesem keine Änderungen erforderlich sind. Vielmehr wird unabhängig vom Bebauungsplan nach Umsetzung der Bebauung durch die Gemeinde straßenverkehrsrechtlich zu prüfen sein, ob ein verkehrsberuhigter Bereich möglich und erforderlich ist. Allerdings ist bereits jetzt darauf hinzuweisen, dass die Jahnstraße bereits als Zone 30 ausgewiesen ist, so dass deren Benutzer in dieser Straße eigentlich auch nur mit Tempo 30 durchfahren dürften. Ist dies nicht der Fall, dürfte das Problem nicht die Ausweisung der Fläche sein, sondern die Überwachung möglichen Falschverhaltens.

Der Sachverhalt wird losgelöst vom Bebauungsplan geprüft. Mögliche Maßnahmen werden mit der Polizeiinspektion und dem Landratsamt abgesprochen.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

8. Insgesamt ist festzustellen, dass der Bebauungsplan die öffentlichen Belange in vielerlei Hinsicht nicht ausreichend berücksichtigt, sodass dieser einer Normenkontrollklage nicht standhalten würde. Wir bitten daher um Berücksichtigung der o.g. Punkte und stehen gerne auch für Gespräche/Workshops dazu zur Verfügung.

#### **Beschluss**

Ziel der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, wie sie mit dem vorliegenden Verfahrensschritt erfolgte, ist es gerade, mögliche öffentliche und private Belange abzufragen, zu bewerten und gerecht gegeneinander abzuwägen.

Insofern stellt die Öffentlichkeitsbeteiligung keinen Selbstzweck dar, sondern gibt – wie durch den Einwender geschehen – die Möglichkeit, bislang nicht oder nicht ausreichend gewürdigte Anregungen zu prüfen.

Die Aussage, dass die öffentlichen Belange nicht ausreichend berücksichtigt wurden und einer Normenkontrollklage nicht standhalten würden wird zur Kenntnis genommen. Dies stellt lediglich die persönliche Meinung des Einwenders dar. Die Gemeinde ist insoweit anderer Ansicht. Das Handeln der Gemeinde zielt gerade darauf ab, die Belange zu berücksichtigen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

## **Eingegangene Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

### **4 Landratsamt München, Bauleitplanung**

#### **Einwendung / Anregung vom 16.06.2025**

1. Die Gemeinde hat für die Aufstellung des Bebauungsplans das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB gewählt. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Das BVerwG (Urt. v. 4.11.2015 - 4 CN 9/14) hat hierzu strenge Maßstäbe entwickelt: Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden. Das Plangebiet grenzt zwar im Norden, Osten und Süden an den bestehenden Siedlungsbereich an, es ist jedoch auch Teil einer größeren Freifläche bzw. Außenbereichsinsel (vgl. Luftbild auf Seite 4 der Begründung). Nach dem Urteil des BVerwG v. 25.04.2023 - 4 CN 5.21 ist der räumliche Anwendungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung für

Freiflächen innerhalb der Ortslage nur dann eröffnet, wenn sie Teil des Siedlungsbereichs sind. Diese Zuordnung richtet sich nicht nach der auf die Zulassung einzelner Vorhaben bezogenen Abgrenzung von Innen- und Außenbereich. Laut dem BVerwG ist vielmehr eine wertende Betrachtung nach der Verkehrsauffassung unter Beachtung siedlungsstruktureller Gegebenheiten geboten. Hierfür können unter anderem die absolute und relative Größe der Fläche, ihre bisherige, auch nachwirkende Nutzung, die Lage im Plangebiet und der Funktionszusammenhang mit der angrenzenden Bebauung von Bedeutung sein. In der Begründung müsste daher noch auf die bisherige Freifläche eingegangen und detailliert erläutert werden, warum die Gemeinde davon ausgeht, dass sie Teil des Siedlungsbereichs ist.

In der Begründung ist auch auf die anderen in § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB genannten Voraussetzungen einzugehen und darzulegen, dass diese vorliegen.

### **Beschluss:**

Die Begründung wird entsprechend ergänzt:

§ 13 a Abs. 1 BauGB eröffnet für die Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung die Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens. Als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ wird z. B. die Änderung der Nutzung einer vormaligen (öffentlichen) Grünfläche in eine Bau- und Verkehrsfläche angesehen (Komm.

Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Rd.-Nr. 30 zu § 13 a). Aufgrund dessen erachtet es die Gemeinde Feldkirchen hier für möglich, den § 13 a BauGB anzuwenden.

Zu der vom Landratsamt angesprochene Möglichkeit der Außenbereichsinsel stellt die Gemeinde folgendes fest: Die bislang unbebaute Fläche zwischen Jahnstraße, Pfarrer-Axenböck-Straße und Hohenlindner Straße mit einer Fläche von ca. 3,3 ha hat durchaus das Potential als Außenbereichsinsel angesehen zu werden. Gleichzeitig ist festzustellen, dass der Begriff „Außenbereich im Innenbereich“ kein eigenständiger Rechtsbegriff ist (Komm.

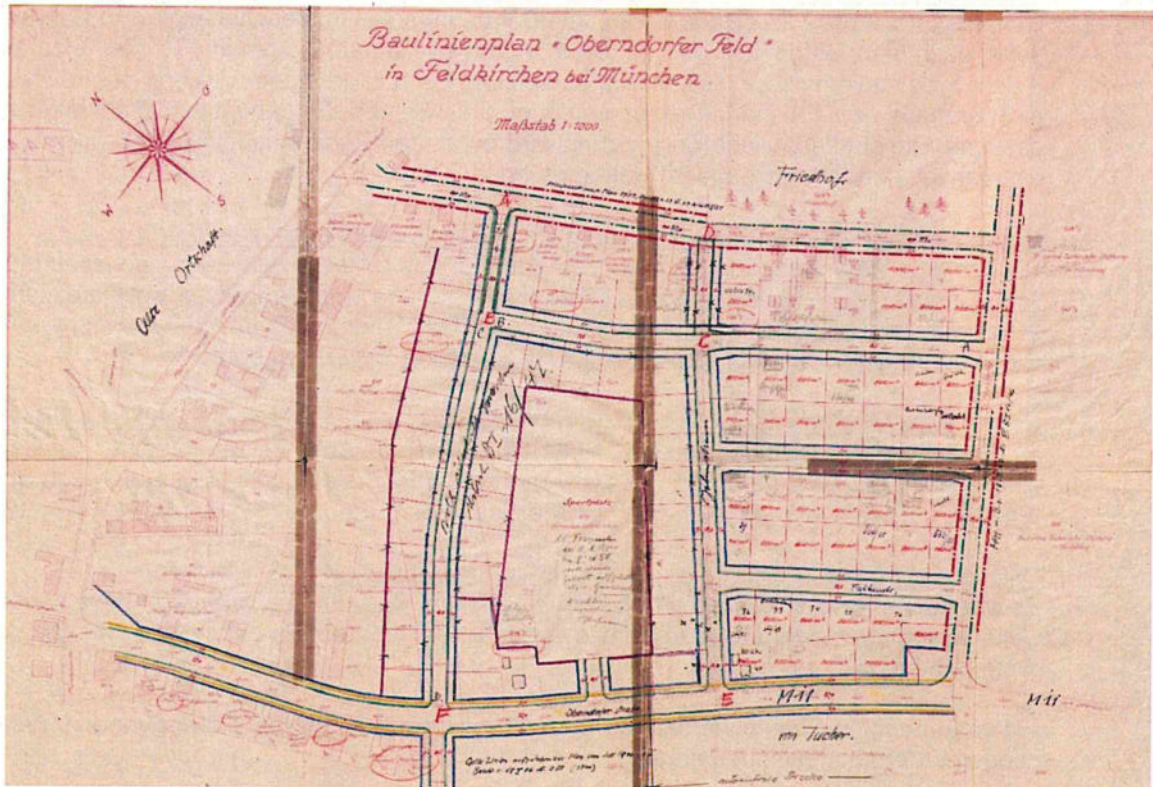
Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Rd.Nr. 27 zu § 13 a, S. 23, Fassung 2019). Das Bundesverwaltungsgericht hat in diesem Zusammenhang die Ungenauigkeit des Begriffs herausgestellt.

Nach Ansicht des Gerichts ist vielmehr entscheidend, ob nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist.

Die Gemeinde Feldkirchen sieht diesen Ansatz hier als erfüllt an. Die Fläche liegt in einem wohnungsbaulich geprägten Siedlungsgefüge der Gemeinde. Es ist im Norden, im Osten und im Süden von Wohnbebauung umgeben. Auch im Westen ist das Plangebiet im weiteren Umgriff durch die Wohnbebauung an der Pfarrer-Axenböck-Str. umgeben. Der Bereich ist in einer Gesamtbetrachtung in der örtlichen Verkehrsauffassung und der Auffassung der Kommune, expliziter Bestandteil der umgebenden Siedlungsstruktur. Sie ist eingebettet in die umgebende Siedlungsstruktur mitten im Ort. Die Luftaufnahme bestätigt dies eindrucksvoll.



Der planerische Wille der Kommune ist die Realisierung von Wohnungsbau und keine andere Nutzung. Der Bebauungsplanentwurf ist daher die konsequente Weiterführung der umgebenden Siedlungsstruktur. In der Gemeinde wird die Fläche daher dem Siedlungsbereich angehörend wahrgenommen und bewertet. Die Einbeziehung ist daher folgerichtig und in keiner Weise willkürlich. Für diese Bewertung spricht auch, dass das Gebiet schon im Baulinienplan von 1948 als Bauland vorgesehen ist.



Schon damals war die städtebauliche Idee eine Bebauung der Fläche. Daher spricht auch die bauplanerische Historie für die Annahme, dass der Bereich dem Siedlungsbereich angehört. Der Flächennutzungsplan, der den Baulinienplan von 1948 fortführt, sieht für das Gebiet weitgehend WA und daneben etwas Grün vor. Auch dadurch wird planerisch dargestellt, dass die Gemeinde die Fläche als Wohnbaugebiet vorsieht und nicht etwa als Außenbereich bzw. „Außenbereichsinsel“ bewertet.

Die Fläche des Bebauungsplanentwurfs ist zudem wegen der dortigen Darstellung im Flächennutzungsplan gesondert vom Grundstück im Westen zu bewerten (Wohnbaufläche vs. Grünfläche mit Zweckbestimmung Bolzplatz).

Die Möglichkeit der Bewertung als zum Siedlungsbereich gehörend und die Durchführung eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens ist ein Instrument, das das allseits geforderte Ziel ermöglicht, das Baugeschehen zu beschleunigen und zugleich den „klassischen“ Außenbereich zu schonen. Die diesbezügliche Novelle des Bundesbaugesetzes durch die Bundesregierung sieht sogar vor, dass die Gemeinde die Möglichkeit hat, im Einzelfall auf ein Bebauungsplanverfahren vollständig zu verzichten.

Zusammengefasst handelt es sich somit bei der zu beplanenden Fläche um einen Bereich, in dem ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB vorgesehen und zulässig ist. Im Übrigen wird festgestellt, dass die Regierung von Oberbayern den Planentwurf ausdrücklich billigt und keine Verstöße gegen die Raumordnung sieht. Auch dies erachtet die Gemeinde als wichtigen Hinweis für die Zulässigkeit des § 13 a BauGB.

Diese Einordnung ändert sich aber auch nicht, wenn man das benachbarte Grundstück im Westen in die Betrachtung miteinbezieht. Das Grundstück ist im Norden und Osten (Bebauung an der Pfarren-Axenböck-Str.) und südlich des öffentlichen Parks von Bebauung in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil umgeben. Auch der Park gehört zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Auf dem Grundstück befindet sich, wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, eine Spielanlage (Bolzplatz), der Nutzungsmäßig ebenfalls dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzurechnen ist. Auch die Festsetzung LB (geschützter Landschaftsbestandteil) im Flächennutzungsplan für das

Grundstück ändert nichts an der Zuordnung zum Siedlungsbereich. Selbst im Innenbereich kann es die Festsetzung einer Grünfläche geben. Die Zuordnung zum Innenbereich hat nicht automatisch auch eine Bebauung zur Folge. Dies hängt von der gemeindlichen Planung ab. Die Zuordnung ermöglicht lediglich das Verfahren nach § 13a BauGB. Selbst wenn man das Grundstück als „Außenbereichsinsel“ ansehen würde, ist es dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

#### Flächennutzungsplan

Gemäß § 13a Abs. 2 Z. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, wie vorliegend, auch dann aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen im Flächennutzungsplan abweicht, was vorliegend bezüglich der Festsetzung Grün in geringem Umfang der Fall ist. Er muss nicht erst aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es genügt eine Berichtigung zur Anpassung. Die städtebauliche Entwicklung wird durch den Bebauungsplanentwurf nicht nur nicht beeinträchtigt, sondern konsequent weitergeführt.

#### Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVG)

Die geplante Wohnbebauung ist kein Vorhaben für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist (vgl. § 13 Abs. 3 S.4). Die Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgesehen ist, sind in der Anl. 1 zum UVG aufgeführt. Dort ist der Wohnungsbau nicht genannt. Wenn die Anlage vorgelegt werden soll, wird um einen Hinweis gebeten.

#### Natura 2000 Gebiet, § 13 Absatz 3 S.5 1. HS BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7b Bau GB

Im Planungsgebiet befindet sich kein Natura 2000 Gebiet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung findet nicht statt (§ 13a Abs. 2 Z. 1 und Abs. 3 Z. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Bau GB).

#### Unfälle und Schäden, § 13a Abs. 3s.5 2. HS i.V.m. § 50 BImSchG

Es werden keine raumbedeutsamen Planungen oder Maßnahmen verwirklicht, die schädliche Umweltauswirkungen oder schwere Unfälle verursachen könnten. Es handelt sich lediglich um eine Wohnbebauung.

Die vorgenannten Punkte werden zur Erläuterung der planerischen Überlegungen in der Begründung des Bebauungsplanes ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: mehrheitlich angenommen: Ja 10 Nein 1**

2. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt sich nicht vollständig aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, der einen Teil des Plangebiets als Grünfläche darstellt. Sofern die Gemeinde darlegen kann, dass die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB vorliegen, kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist; der Flächennutzungsplan wäre dann im Wege der Berichtigung anzupassen (§ " ) 3 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Dies müsste ebenfalls noch in der Begründung erläutert werden.

#### **Beschluss:**

Wie bereits in der vorherigen Abwägung erläutert kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, wie vorliegend, auch dann aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen im Flächennutzungsplan abweicht, was vorliegend bezüglich der Festsetzung Grün in geringem Umfang der Fall ist. Er muss nicht erst aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es genügt eine Berichtigung zur Anpassung. Die städtebauliche Entwicklung wird durch den Bebauungsplanentwurf nicht nur nicht beeinträchtigt, sondern konsequent weitergeführt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) ist.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

3. Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung, soll der Bauraum Nr. 5 als WA - Allgemeines Wohngebiet (A.1.1.1 ) und als Fläche für den Gemeinbedarf (A.1.4) festgesetzt werden. Laut Festsetzung B.1.1.3 ist im Erdgeschoss nur eine Fläche für den Gemeinbedarf zulässig. Nach § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB können zwar Festsetzungen für übereinander liegende Geschosse getroffen werden, der Anwendungsbereich der Festsetzungen nach § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist jedoch durch die speziellen Festsetzungen, die nach der Baunutzungsverordnung mit gleicher Zielrichtung mög-

lich sind, eingeschränkt (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker/Wienhues BauGB § 9 Rn. 250). Die von der Gemeinde laut Punkt 5.1 der Begründung gewünschte bauleitplanerische Sicherung einer Kinderbetreuungseinrichtung, könnte durch eine Gliederungsfestsetzung gem. § 1 Abs. 7 und 9 BauNVO erreicht werden. Kinderbetreuungseinrichtungen sind als Anlagen für soziale Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Satz 3 BauNVO im WA allgemein zulässig. In der Textfestsetzung B.1.1.3 könnte gem. § 1 Abs. 7 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO geregelt werden, dass im Erdgeschoss nur Kinderbetreuungseinrichtungen zulässig sind. Die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf und das Planzeichen A.1.4 müsste herausgenommen und die Nutzungsschablone für den Bauraum 5 sowie die Begründung angepasst werden

**Beschluss:**

Eine Überprüfung der sozialen Infrastruktur ist seitens der Gemeinde Feldkirchen erfolgt und es wurde ermittelt, dass es derzeit keinen Bedarf an einem weiteren Kindergarten gibt. In der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 5 war bisher im Erdgeschoss eine Fläche für den Gemeinbedarf für soziale Zwecke festgesetzt, die Planung wird jedoch in diesem Bereich abgeändert, als Art der Nutzung wird lediglich „WA“ festgesetzt.

Insofern ist die Anregung des Landratsamtes aufgrund der Änderung der planerischen Zielsetzungen inzwischen überholt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

4. Aus der Planzeichnung geht hervor, dass die meisten Grundstücksgrenzen innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben werden sollen, lediglich die Grenzen der Fl.Nrn 69/3 (Bauraum 9) und 69 (Bauraum 10) sind nicht als aufzuhebend gekennzeichnet. Laut Auskunft der Gemeinde ist geplant, alle Grundstücksgrenzen aufzuheben (Telefonat mit Frau Holzbauer am 26.05.2025), dies müsste in der Planzeichnung noch entsprechend ergänzt werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei Beibehaltung der Grundstücksgrenzen verschiedene bauplanungsrechtliche Themen im Bebauungsplan geregelt werden müssten (z. B.: die bauplanungsrechtliche Erschließung der einzelnen Grundstücke, erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Festsetzung und Zuordnung von Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze, Tiefgaragen usw., Abstandsflächen zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen, die zulässige GR und die GR-Überschreitungen müssten jeweils Grundstücksbezogen festgesetzt werden).

**Beschluss:**

Die Grundstücke Fl.Nr. 69 und 69/3 bleiben als separate Flurstücke bestehen. Deshalb wird der Anregung des Landratsamtes entsprochen. Alle relevanten städtebaulichen Parameter, wie die gesetzlich zulässigen Abstandsflächen, die Erschließungen der einzelnen Grundstücke, erforderlich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Festsetzung und Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze usw. sowie GRZ und GFZ werden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

5. Wir weisen darauf hin, dass die außerhalb des Geltungsbereichs liegende Fl.Nr. 638/2 nicht unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt und somit bauplanungsrechtlich nicht erschlossen ist. Wie aus dem Luftbild (RIWA GIS) erkennbar ist, erfolgt die Erschließung im Bestand über die Fl.Nr. 69/13. Wir bitten daher um Überprüfung und ggfs. Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Fl.Nr. 638/2 zu belastenden Fläche auf der Fl.Nr. 69/13.

**Beschluss:**

Die Fl.Nr. 69/13 ist bereits mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Hausnummer Nr. 14 a, Fl.Nr. 638/2 belastet. Da die Zufahrt von der Hohenlindner Straße zukünftig über einen noch herzustellenden Erschließungsweg erfolgen soll (Festsetzung: öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Eigentümerweg“) liegt das Grundstück zukünftig an einer öffentlichen Verkehrsfläche an. Es erfolgt lediglich noch ein Hinweis, das hier bereits ein Geh- und Fahrrecht besteht.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

6. Die uns vorgelegte Papierfassung des Bebauungsplanentwurfs enthält die erste Seite („Teil A...“) zweimal, wobei auf der Rückseite eine zweite, unvollständige, Planzeichnung abgedruckt ist. Im weiteren Verfahren sollte darauf geachtet werden, dass die Seiten nicht doppelt ausgedruckt werden.

**Beschluss:**

Die Bereitstellung der Unterlagen sowie die Mitteilung hierüber sollen elektronisch erfolgen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB". Das Landratsamt München hat die Unterlagen sowohl elektronisch, als auch auf deren Bitte in Papierform erhalten. Die Kommunen sind nicht verpflichtet, die Unterlagen in Papierform bereit zu stellen. Die Gemeinde Feldkirchen nimmt jedoch den Hinweis dankend zur Kenntnis. Es wird zukünftig darauf geachtet, dass die Unterlagen nicht doppelseitig ausgedruckt werden.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

7. Bei den Angaben auf Seite 3 des Bebauungsplanentwurfs (Teil A) sollte der Vollständigkeit halber bei „Teil A“ noch „nachrichtliche Übernahmen“ und bei „Teil B“ noch „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text“ ergänzt werden. Dies gilt auch für die Angaben auf den anderen Teilen (B und C).

**Beschluss:**

Der Anregung wird entsprochen. Seite 3 des Bebauungsplan-Entwurfs (Teil A) wird um die Begriffe „nachrichtliche Übernahmen“ und bei „Teil B“ noch um „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text“ ergänzt. Dies erfolgt auch für die Angaben auf Teilen B und C.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

8. Um sich widersprechende Festsetzungen zu vermeiden, muss in der Erläuterung der Festsetzung A.1.2.3 noch „z.B. 525.20“ ergänzt werden, da in der Planzeichnung unterschiedliche Höhen festgesetzt werden vgl. A.1.2.2).

**Beschluss**

Der Anregung wird entsprochen. In der Festsetzung A I 2.3 wird „z.B. 525.20“ ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

9. Festsetzung A.1.5.3: Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist nur die Festsetzung von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie deren Zweckbestimmung möglich.

Die Eigenschaft als Eigentümerweg kann mangels Rechtsgrundlage nur unter den Hinweisen aufgenommen werden. Es müsste ein entsprechendes Planzeichen, z.B. E - Eigentümerweg, unter den Hinweisen ergänzt und in der Planzeichnung eingetragen werden.

**Beschluss:**

Festsetzung A.1.5.3 wird dahingehend geändert, dass die Zweckbestimmung in die Hinweise verschoben wird.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

10. Die in der Planzeichnung vorgesehenen oberirdischen Stellplatzanlagen (A.1.9.9) sind zum Teil am Rande des Plangebietes, zur bestehenden Bebauung hin, orientiert. Die Lage dieser Anlagen sollte im Hinblick auf die Auswirkungen auf die bestehende Bebauung, z.B. Geräuscheinwirkung und Blendung durch Ein- und Ausparkende PKW, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden, nochmals überprüft und eher im Westen zur Freizeitanlage hin angeordnet werden.

**Beschluss:**

Die Ansicht des Landratsamtes in diesem Punkt wird nicht geteilt. Zunächst erachtet die Gemeinde die Stellplatzanlagen nicht als überdimensioniert, als das von Ihnen erhebliche, über das mit einer solchen Anlage verbundene Maß hinausgehende, negative Auswirkungen auf die umgebende Bebauung ausgehen.

Zudem widerspräche eine Verschiebung der oberirdischen Stellplatzanlagen der gemeindlichen Zielsetzung, dass die nördlichen Stellplätze in unmittelbarer Nähe zum altersgerechten Wohnen sein sollen und dass die Besucherstellplätze zentral, möglichst in Nähe des Quartierseingangs gelegen sein sollten.

Schlussendlich wird darauf hingewiesen, dass das Sachgebiet Immissionsschutz, LRA, sein Einverständnis mit der Planung inklusiv der oberirdischen Stellplatzanlagen mitgeteilt hat.

Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

11. Um Unklarheiten zu vermeiden, sollte aus Festsetzung A.1.9.10 der Klammerzusatz „wie Fahrräder, Müll“ herausgenommen werden, da in der textlichen Festsetzung B.1.5.5 geregelt wird, welche Gebäude zulässig sind. Stattdessen könnte ein Verweis auf B.1.5.5 aufgenommen werden.

**Beschluss**

Festsetzung A.1.9.10: „wie Fahrräder, Müll“ wird entfernt. Stattdessen wird der Klammerzusatz in „(siehe auch B I 5.5)“ geändert.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

12. Das in der Planzeichnung verwendete Planzeichen für die abzubrechenden Gebäude müsste noch unter den Hinweisen (A .II) ergänzt werden.

**Beschluss**

Der Stellungnahme des Landratsamts wird entsprochen. Das Planzeichen für die abzubrechenden Gebäude wird noch unter den Hinweisen ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

13. In der Planzeichnung und im Hinweis A.II.10 wird der im Bauplanungsrecht nicht definierte Begriff „Allmende“ zusammen mit einem Spielplatzsymbol verwendet. Wir bitten um Überprüfung und Klarstellung, was hier gemeint ist. Sofern ein für die Öffentlichkeit nutzbarer Spielplatz geplant ist, könnte dies z.B. durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz erreicht werden.

Wenn ein privater Spielplatz festgesetzt werden soll, müsste das Planzeichen unter A.I. aufgenommen und ggfs. eine entsprechende Fläche festgesetzt werden.

In diesem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass die Festsetzung B.1.6.8 in dieser Form nicht umgesetzt werden kann, da im Bebauungsplanentwurf keine Festsetzung einer „Allmende-Fläche“ vorgesehen ist.

**Beschluss:**

Der Begriff „Allmende“ geht aus dem Hochmittelalter hervor und bezeichnet Nutzflächen und Ressourcen, die im Besitz der Allgemeinheit stehen. In diesem Fall handelt es sich also um einen Spielplatz, der von den Bewohnern des neuen Baugebietes in Anspruch genommen werden soll.

Es handelt sich um einen privaten Spielplatz, der allerdings der Öffentlichkeit zugänglich sein soll. Gleiches gilt, durch den Wegfall der Gemeinbedarfsnutzung im Gebäude Nr. 5, für einen dann dort noch festzusetzenden Spielplatz.

In den Festsetzungen A.I.9 wird (ohne Flächendarstellung in der Planzeichnung) aufgenommen: Spielplatzsymbol mit „Allmende“- privater Spielplatz.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

14. Entsprechend den Änderungen durch das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Baufreitplanverfahren vom 03.07.2023 in § 3 Abs. 2 BauGB, müsste im Verfahrensvermerk Nr. 4 die Veröffentlichung im Internet angegeben werden. Im Verfahrensvermerk Nr. 8 ist die Angabe „Gemeinde Berg“ zu überprüfen.

Da die Planunterlagen aus mehreren Teilen/Seiten bestehen, weisen wir in diesem Zusammenhang auch 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. Die Verfahrensvermerke werden überprüft und entsprechend der Stellungnahme des Landratsamts München ausgebessert und ergänzt.

Der Bebauungsplan Nr. 113 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. Es ist angedacht, die Festsetzungen mit Verfahrensvermerken und der Planzeichnung zusammenzuführen und als Gesamtdokument auszufertigen. Die Angabe „Gemeinde Berg“ wird gestrichen, die Veröffentlichung im Internet ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

15. Nach Festsetzung B.1.1.4 soll innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 9 und 10 ausschließlich altersgerechtes Wohnen zulässig sein. Diese Festsetzung kann auf § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB gestützt werden. Entsprechend der Rechtsgrundlage sollte die Festsetzung u.E. umformuliert werden, z.B.: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 9 und Nr. 10 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die für die Unterbringung von alten Menschen (evtl. einschließlich des betreuten Wohnens) bestimmt sind. Wir bitten um Überprüfung.

#### **Beratung zu 15.**

Aus der Mitte des Gemeinderates wurde nachgefragt, ob es nicht Sinn machen würde, immer von „barrierefreien“ Wohnungen zu schreiben, denn das würde alles mit einbeziehen. Nur „altersgerecht“ sei keine eindeutige Bezeichnung. Evtl. könnten auch ein paar Wohnungen als „rollstuhlgerecht“ festgesetzt werden.

Die Verwaltung erklärte, dass der korrekte Begriff in der Tat „barrierefrei“ ist – dieser wird auch im Städtebaulichen Vertrag so verwendet werden. Es können auch bestimmte Wohnungen als rollstuhlgerecht festgesetzt werden – vorzugsweise Erdgeschosswohnungen.

#### **Beschluss:**

Die Festsetzung B I 1.4 wird wie folgt umformuliert:

*„Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 9 und Nr. 10 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die für die Unterbringung von alten Menschen geeignet und barrierefrei gem. Art. 48 BayBO sind.“*

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

16. In B.1.2.3 wird für alle baulichen Anlagen im Plangebiet eine maximale Grundfläche von 14.870 m<sup>2</sup> (Summenmaß) festgesetzt. Durch die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Eigentümerwege) entstehen im Plangebiet drei WA-Teilflächen.

Es müsste somit zur Klarstellung ergänzend festgesetzt werden, auf welche Bezugsfläche sich die maximale GR von 14.870 m<sup>2</sup> bezieht. Wir bitten um Überprüfung und Ergänzung.

#### **Beschluss:**

In den Festsetzungen B. 1. 2 wird ergänzt:

*„Bezugsfläche für die maximal zulässigen Grundflächen sind die Grundstücke im Geltungsbereich hinter den Straßenbegrenzungslinien zur Hohenlindner Straße und zur Jahnstraße, einschließlich der Eigentümerwege, Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“.“*

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

17. Laut Festsetzung B.1.2.4 wird die Wandhöhe von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden gemessen, diese kann auch unter der nach A.1.2.3, in Verbindung mit den Eintragungen in der Planzeichnung, als Höchstmaß festgesetzten OK EGFFB liegen. Wir bitten daher um Überprüfung, ob die Festsetzung auf die „festgesetzte Oberkante...“ bezogen werden soll und ggfs. Ergänzung der Festsetzung.

#### **Beschluss:**

Die zulässigen Wandhöhen sollen von der tatsächlichen Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bemessen werden. Eine Änderung erfolgt nicht.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

18. In Festsetzung B.1.2.6 wird für die Überschreitung der Wandhöhe durch Anlagen zur Energiegewinnung und technisch erforderliche Anlagen keine Obergrenze in Metern festgesetzt. Wir bitten um Überprüfung, ob zusätzlich die maximale Überschreitung in m geregelt werden soll.

**Beschluss:**

Da eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe für Anlagen zur Energiegewinnung und für technisch erforderliche Anlagen nur zulässig ist, wenn diese um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückversetzt sind, sind sie vom Straßenraum nicht einsichtig. Die Festsetzung eines absoluten Maßes ist daher nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

19. Nach Festsetzung B.1.3.4, 1. Absatz, sollen zu den äußeren Grundstücksgrenzen die Abstandsflächen nach BayBO eingehalten werden. Diese Festsetzung ist nicht erforderlich, da nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO im WA grundsätzlich die Abstandsflächentiefe von 0,4 H einzuhalten ist. Die geplanten Gebäude müssen sowohl zu den äußeren Grundstücksgrenzen, als auch untereinander und zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Eigentümerwege), bis zu deren Mitte, die gesetzlichen Abstandsflächen einhalten. Etwas anderes gilt nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO nur, wenn dies durch eine städtebauliche Satzung (hier Bebauungsplan) oder eine Satzung nach Art. 81 BayBO geregelt wird.

In Punkt 5.1 der Begründung wird angegeben, dass es zwischen den Gebäuden der Bauräume 7 und 8 zu „Überschneidungen“ der Abstandsflächen kommen kann. Eine entsprechende Festsetzung zur Verkürzung der Abstandsflächen enthält der Bebauungsplanentwurf jedoch nicht. Nach unserer überschlägigen Prüfung können bei Ausschöpfung der Bauräume und der zulässigen Höhen z.B. auch die Gebäude der Bauräume 1-3 die gesetzlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen nicht einhalten. Aufgrund ihrer Größe ist die westlich des Bauraums 10 geplante Auffahrtsrampe, mit Nebengebäude, abstandsflächenrelevant und kann die gesetzlichen Abstandsflächen zum Bauraum Nr. 10 und zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche ebenfalls nicht einhalten. Wie aus dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf hervor geht, sieht das zugrunde liegende städtebauliche Konzept an einigen Stellen eine Verkürzung der gesetzlichen Abstandsflächen vor. Um Probleme bei der Umsetzung im Bauvollzug zu vermeiden, empfehlen wir, die abweichenden Abstandsflächen im Bebauungsplan zu regeln. Dazu müsste gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt werden, dass der Bebauungsplan durch die festgesetzten überbaubaren Flächen, deren Vermaßung und durch die zulässige Höhenentwicklung, die Tiefe der Abstandsflächen regelt.

Zusätzlich müssten entsprechende Vermaßungen ergänzt werden:

Die Bauräume und die abstandsflächenrelevanten Nebenanlagen sind in ihrer Längen- und Breitenausdehnung sowie untereinander und zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zur Geltungsbereichsgrenze zu vermaßen. Der Versatz auf der Südseite des Bauraums 7 ist ebenfalls noch in seiner Längen- und Breitenausdehnung zu vermaßen. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass keine durchgehenden Maßketten entstehen.

Für die Vorzone der Balkone müssten noch entsprechende Wandhöhen festgesetzt und die max. zulässige Breite der Balkone geregelt werden.

Bei einer generellen Regelung der Abstandsflächen durch den Bebauungsplan würde dies auch für die Tiefgaragenabfahrt an der Jahnstraße gelten, sodass Absatz 2 der Festsetzung B.1.3.4 ebenfalls entfallen könnte.

Wir bitten um Überprüfung und Anpassung der Festsetzungen sowie der Erläuterungen in der Begründung.

**Beschluss:**

Festsetzung B 1 3.4 wird wie folgt ergänzt:

*„Gegenüber den außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Grundstücken sind die in der Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.07.2023, geltenden Abstandsflächen einzuhalten.*

*Davon ausgenommen ist das Gebäude für die Tiefgaragenabfahrt an der Jahnstraße, das auf der Grundstücksgrenze errichtet werden darf und dessen Abstandsflächen in ganzer Tiefe auf dem angrenzenden Grundstück mit der Flurnummer 646 liegen dürfen.*

*Innerhalb des Geltungsbereichs regelt der vorliegende Bebauungsplan die Tiefen der Abstandsflächen durch die festgesetzten überbaubaren Flächen, deren Vermaßung und durch die zulässige Höhenentwicklung.*

In der Planzeichnung wurden die Bauräume und die abstandsflächenrelevanten Nebenanlagen geprüft. Dabei wurden die Gebäudehöhen wie folgt reduziert:

- dreigeschossige Häuser 1-4 + 10: **WH 10 m** ü. NHN (statt bisher WH 11 m)
- viergeschossige Häuser 5, 8, 9: **WH 13 m** ü. NHN (statt bisher WH 14 m/Haus 5 WH 15,30 m)
- fünfgeschossige Häuser 6 + 7: **WH 16 m** ü. NHN (statt bisher WH 16,80 m)
- Staffelgeschoss (Dachterrassenbrüstung samt Geländer): **WH 13,30 m** ü. NHN (bleibt).

Für Gebäude oder Gebäudebestandteile, sowie Nebenanlagen, die die gesetzlichen Abstandsflächen nicht einhalten können, werden die Längen- und Breitenausdehnung untereinander sowie zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zur Geltungsbereichsgrenze in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für die Vorzone der Balkone werden Wandhöhen und eine maximal zulässige Breite von 5,00 m je Balkon festgesetzt.

Die Begründung wird hinsichtlich der vorgenannten Änderungen in den Festsetzungen ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

20. Um Unklarheiten zu vermeiden, sollte u.E. bei Festsetzung B.1.4.4 ergänzt werden, dass die genannten Anlagen auch auf Dächern zugelassen sind (vgl. B.1.2.6, B.1.4.2).

**Beschluss:**

Der Stellungnahme des Landratsamts München wird gefolgt. Die Festsetzung B I 4.4 wird wie folgt ergänzt: „Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind auf Dächern und an Fassaden zugelassen.“ Aus thematischen Gründen wird der Punkt jedoch unter B I 4.2 verschoben. Die Nummerierung ändert sich entsprechend.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

21. Laut B.1.5.1 sind Tiefgaragen ausdrücklich in den „hierfür festgesetzten Flächen“ zulässig. Zur Klarstellung sollte u.E. „und in den Bauräumen“ ergänzt oder die Fläche für Tiefgaragen (A.1.9.5) in der Planzeichnung als abgeschlossene Fläche dargestellt werden.

**Beschluss:**

Die Festsetzung B I 5.1 wird durch die Formulierung „und in den überbaubaren Grundstücksflächen“ ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

22. B.1.5.2: Die Tiefgaragenab- und -auffahrtsgebäude sind aufgrund ihrer geplanten Abmessungen nicht in und ohne eigene Abstandsflächen zulässig (vgl. Art. 6 Abs. 7 BayBO). Sofern der Bebauungsplan auch für diese die Abstandsflächen abweichend regeln soll (vgl. Punkt 19 unserer Stellungnahme), müsste auch die zulässige Wandhöhe konkret geregelt werden. Die Angabe „vom angrenzenden Gelände“ ist kein geeigneter unterer Bezugspunkt gem. § 18 Abs. 1 BauNVO, da das Gelände durch Aufschüttungen und Abgrabungen jederzeit verändert werden kann. Stattdessen müsste jeweils ein unterer Bezugspunkt in m. ü. NHN (DHHN2016) festgesetzt werden. Wir bitten um Überprüfung und Ergänzung.

**Beschluss:**

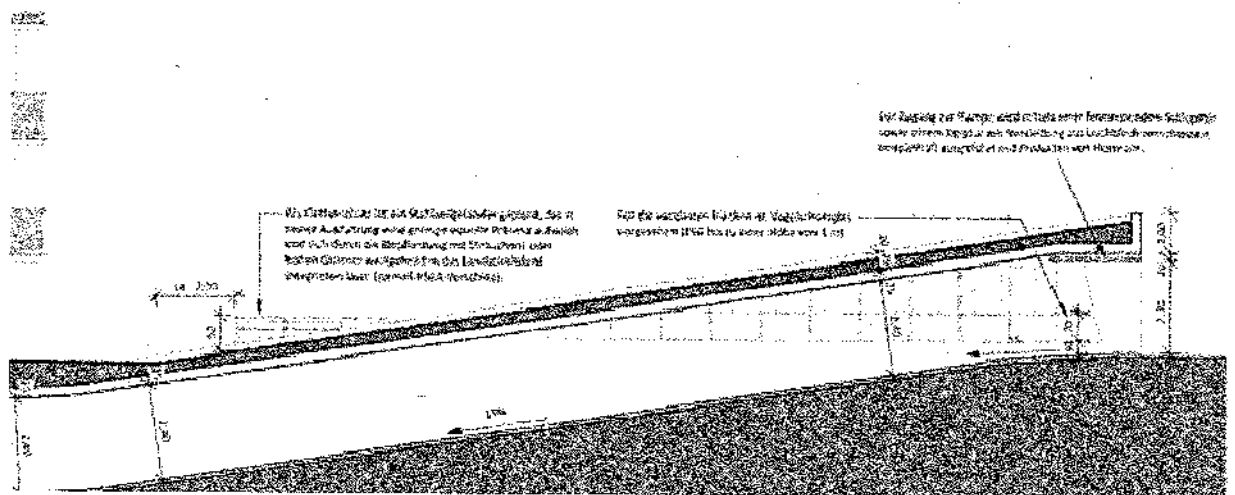
Für die Wandhöhe der Tiefgaragenrampengebäude werden folgende Bezugspunkte in m. ü. NHN in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

TG-Einfahrt: OK Fahrbahn oben unter dem TG-Tor (Hochpunkt): 525,90 m ü. NHN

TG-Ausfahrt: OK Fahrbahn oben unter dem TG-Tor (Hochpunkt): 524,90 m ü. NHN

Das Rampenbauwerk ist aktuell 3,5 m hoch geplant, mit Reserve für Verblechung wird mit einer Höhe von 3,7 m gerechnet.

Der Anregung ist damit nach Ansicht der Gemeinde genüge getan.



**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

23. In Festsetzung B.1.5.8 wird auf die Geltung der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Hierzu weisen wir die Gemeinde auf die geänderte Rechtslage der BayBO zum 01.10.2025 hin. Diesbezüglich weisen wir auch auf die Vollzugshinweise zur BayBO 2025 sowie den Fragen- und Antwortkatalog zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr hin und bitten um Berücksichtigung dieser Änderungen.

Insbesondere gelten Stellplatzsatzung nur dann fort, wenn die in der ab 01.10.2025 geltenden Anlage zur GastellV festgelegten Höchstzahlen nicht überschritten werden. Im Übrigen treten bestehende Stellplatzsatzungen mit Ablauf des 30.09.2025 außer Kraft. Die uns vorliegende Stellplatzsatzung der Gemeinde vom 23.07.2020 sieht für Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> 3 Stellplätze vor, dies liegt über der ab 01.10.2025 geltenden Höchstgrenze vom 2 Stellplätzen je Wohnung (incl. Besucher). Die Stellplatzsatzung der Gemeinde (insbesondere die Richtzahlen) müsste an die ab 01.10.2025 geltende Rechtslage angepasst werden, sofern sie fortgelten soll.

Wir bitten um Überprüfung, auch im Hinblick auf die Stellplatzfestsetzungen im Bebauungsplanentwurf und die Angaben zu den geplanten Stellplätzen in den Punkten 4 und 5.2 der Begründung.

#### **Beschluss:**

Am 10. Dezember 2024 hat der Bayerische Landtag das Erste und das Zweite Modernisierungsgesetz Bayern beschlossen. Beide Gesetze enthalten Änderungen der BayBO, wie z. B. Änderung im Stellplatzrecht, Spielplatzrecht und hinsichtlich des gemeindlichen Satzungsrechts.

Der Wortlaut der Gesetzesverlautbarung macht deutlich, dass es für die Fortgeltung der gemeindlichen Satzungen als Ganzes ausschließlich auf die Einhaltung der Höchstzahlen ankommt. Somit bleiben in diesen Fällen auch solche Regelungen bestehen, die auf Grundlage der neuen Ermächtigungsgrundlage so nicht mehr getroffen werden könnten. Dies betrifft insbesondere Regelungen zur Beschaffenheit von Stellplätzen, die nach der neuen Ermächtigungsgrundlage nicht mehr getroffen werden können.

Stellplatzsatzungen, in denen ganz oder teilweise höhere Stellplatzzahlen vorkommen, treten mit Ablauf des 30.09.2025 außer Kraft.

Satzungen, die nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung am 01.10.2025 noch Regelungen zur Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Zuwegungen der Stellplätze treffen, sind nicht mehr möglich.

Die Stellplatzsatzung vom 01.07.2024 setzte bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen auf Wohnfläche gestaffelte Stellplätze fest. Dies wäre ab dem 01.10.2025 nicht mehr gültig.

Die Gemeinde Feldkirchen hat deshalb am 31.07.2025 eine Satzung erlassen, die den zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Regelungen entspricht und die Vorgaben, die der Gesetzgeber mit Wirkung ab dem 01.10.2025 erlassen hat, bereits berücksichtigt.

Somit würde mit der bisherigen Festsetzung die neue, gesetzeskonforme Stellplatzsatzung gelten. Eine andere Vorgehensweise, z. B. eine abweichende Festsetzung zu den Stellplätzen im Bebauungsplan ist, mit Ausnahme der oberirdischen Stellplätze nicht beabsichtigt.

Der Hinweis wird daher ohne Änderung des Planentwurfs zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

24. B.1.7.1 bezieht sich auf die festgesetzten Sichtfelder. Wir weisen darauf hin, dass die Sichtfelder als Hinweise (A.11.8) dargestellt sind; entsprechend sollte die Festsetzung angepasst werden.

**Beschluss:**

Die Festsetzung B. I 7.1 wird geändert:

*„Innerhalb der frei zu haltenden Sichtfelder sind über 0,80 m Höhe ständige Sichthindernisse oder Sicht behindernder Bewuchs unzulässig.“*

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

25. Für die Festsetzung B.1.9.1 gibt es in dieser Form keine Rechtsgrundlage. Nach § 9 Abs. 1 Nrn. 14, 16 und 20 BauGB könnten im Bebauungsplan entsprechende konkrete Versickerung- oder Freihalteflächen etc. festgesetzt werden. Bei der hier aufgenommenen Formulierung handelt es sich um einen allgemeinen Hinweis, der unter B.II aufgenommen werden müsste.

**Beschluss:**

Die Festsetzung B I 9.1 wird unter die allgemeinen Hinweise verschoben.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

26. In Punkt 7, 2. Absatz der Begründung ist der Verweis auf Pkt. „5.5“ nicht nachvollziehbar, da es keinen Punkt 5.5 in der Begründung gibt. Wir bitten um Überprüfung.

**Beschluss:**

Der Anregung wird entsprochen. Unter Punkt 7, 2. Absatz der Begründung wird der Verweis auf Punkt 5.5 in „Punkt 6“ geändert.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

**5. Landratsamt München, Immissionsschutz**

**Einwendung / Anregung vom 15.04.2025**

Ergänzen bei den textlichen Festsetzungen Teil B.I

Nr. 8.3 - Der Fahrbelag ist ohne Riffelung auszubilden.

**Beschluss:**

Der Anregung wird entsprochen. Die Festsetzung wird entsprechend ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

Nr. 8.4 Tiefgaragenentlüftungsanlagen und andere betriebstechnischen Einrichtungen zugehörige Aggregate sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten. Insbesondere sind die Lüfter und Antriebsaggregate soweit möglich zu kapseln bzw. in lärmarmen Ausführung vorzusehen, sowie körperschall- und schwingungs isoliert aufzustellen.

**Beschluss:**

Der Stellungnahme des Landratsamts München wird vollumfassend gefolgt. Die Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

**6. Landratsamt München, Naturschutz**

**Einwendung / Anregung vom 28.04.2025**

**Artenschutz**

Es liegt eine „vereinfachte“ artenschutzrechtliche Prüfung vor. Die Erfassung der Daten, welche hier ausgewertet wurden, erfolgte am 07.06., 10.06. und 14.06.2024. Untersuchte Artengruppen sind Vögel, Reptilien, Fledermäuse und andere Kleinsäuger. Die Kartierungen zu Fledermäusen fanden über Batlogger statt, die Begehungen der Vogelkartierung am 07.06. am Morgen, am 10.06. mittags sowie am 14.06.2024 nachmittags. Zudem wurden in die Revierkarten nur diejenigen Arten, bei denen mehrfach (an mindestens zwei Tagen) ein indirekter oder direkter Brutnachweis (Nestbau, Brutablösung, Fütterung, Kotballen, Ablenkungsverhalten, Jungvögel, etc.) erfolgte, eingetragen.

Ein Vorkommen der Zauneidechse wird aufgrund der Lage des Vorhabengebiets mit den umliegenden, stark anthropogen geprägten Strukturen und der damit einhergehenden Zerschneidung für sehr unwahrscheinlich gehalten. Es wurden zwei Reptilienverstecke ausgebracht und an zwei der Termine kontrolliert.

Es kann keine fachliche Konsequenz erkannt werden und wie die erhobenen Daten fundierte Aussagen über potenziell vorkommende Arten bieten sollen.

Aufgrund der Lage des Gebiets und der damit einhergehenden Zerschneidung und Verinselung sowie der intensiven Nutzung als Acker kann davon ausgegangen werden, dass keine planungsrelevanten Arten vorkommen. Auch für Bodenbrüter wie die Feldlerche kann aufgrund der umliegenden Strukturen ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

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.

#### Wir bitten folgenden Hinweis zu übernehmen

Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s. u.a. <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>)

#### **Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss**

Zur Einwendung wird festgestellt, dass die auf dem Grundstück befindlichen wertvollen Habitatstrukturen (alle Bäume und Gehölze) erhalten bleiben. Außerdem finden sich in den Hinweisen Ausführungen zum Artenschutz. Nach Ansicht der Gemeinde Feldkirchen kann daher von weiteren Untersuchungen abgesehen werden.

Allerdings wird der Anregung des Landratsamtes dahingehend Rechnung getragen, dass der Hinweis zur Minimierung des Kollisionsrisikos in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

#### **7. Landratsamts München, Grünordnung**

##### **Einwendung / Anregung vom 02.04.2025**

Der Bebauungsplan fällt durch eine sehr durchdachte aktuelle Grünordnung sehr positiv auf. Folgende Anregungen können noch gegeben werden:

1.

zu B 5.3: Je größer und tiefer die Baumgrube, desto besser für die Entwicklung eines Baums. Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen und anderen unterbauten Flächen ist zu beachten, dass es sich hier um Extremstandorte handelt. Eine Erdüberdeckung von nur 80 cm ist hier unzureichend. Für Bäume 2. Wuchsordnung sollte ein fachgerechter Bodenaufbau von mind. 120 cm und für Bäume 3. Wuchsordnung von mind. 100 cm auf Tiefgaragen vorgesehen werden.

Wir bitten um Anpassung bzw. Ergänzung, um die geplanten Baumpflanzungen auf Flächen gemäß B 5.3 zu realisieren.

#### **Beschluss:**

Der Anregung wird entsprochen. In Abstimmung mit den Fachplanern wurde folgende Lösung erarbeitet:

Bäume der ersten und zweiten Ordnung werden in den Bereichen ohne Unterbauung gepflanzt. Zudem wird die Festsetzung B 5.3 wie folgt geändert:

*„Die Überdeckung von Tiefgaragen muss mindestens 0,60 m und im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 1,00 m betragen und aus einer durchwurzelbaren Bodenschicht bestehen.“*

Im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahmen werden folgende Punkte berücksichtigt:

- Verwendung von Drainmatten für reduzierte Aufbauhöhe (z. B. FKD60, ca. 60 mm) + Entwässerung.

- Lokale Aufhöhung des Geländes über den Baumballen um ca. 20-25 cm (ca. 1 x 1 m oder wenn verlangt im Bereich der Pflanzgruben ca. 3 x 3 m), um die geforderte ca. 1 m durchwurzelbare Tiefe sicherzustellen. Dies wäre gestalterisch unkritisch und würde vermeiden, dass flächendeckend mehr Aufbau aufgebracht werden muss.

Somit wird der Stellungnahme des Landratsamts München dahingehend entsprochen, dass eine entsprechende Geländemodellierung im Bereich der zu pflanzenden Bäume vorgenommen wird. So wird auch die Statik der Tiefgarage nicht voll belastet.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

2.

zu B 6.3: Aufgrund neuester Erkenntnisse empfehlen wir folgende, noch etwas größere Wurzelraumvolumina festzusetzen, um nachhaltig zu pflanzen, Kosten in der Pflege zu sparen und zugleich Schäden durch Trockenperioden, Hitze- und Starkregenereignisse zu minimieren:

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

- Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m<sup>3</sup>
- Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24 - 36 m<sup>3</sup>
- Bäume 3. Ordnung inkl. Obstbäume (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20 - 24 m<sup>3</sup>

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

#### **Beschluss:**

Es ist wichtig, bei der Planung und Ausführung der Freiflächen die spezifischen Bedürfnisse und Anforderungen des jeweiligen Standorts zu berücksichtigen. Eine Bepflanzung auf überbauten Grund - wie auf einer Tiefgarage - wird sich nie so entwickeln, wie wenn diese in der freien Natur gepflanzt werden würde.

Für eine gesunde Entwicklung mit möglichst wenig Pflegeaufwand werden bei Baumneupflanzungen je nach Baumgröße Pflanzgruben mit unterschiedlich großen Volumen und Mindestdiefen festgesetzt.

Um die Flächen insbesondere im Straßenraum effizient nutzen zu können, kann eine Baumscheibe eine geringere offene Fläche aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraums unter wasser-durchlässigen Verkehrsflächen mit einem Wurzelkammersystem oder mit Substrat B nach ZTV Vegetra-MÜ erfolgt.

Damit sich die neugepflanzten Bäume entsprechend dem Begrünungsziel entwickeln und ihre Funktion erfüllen können, wird für die Neupflanzung die Umsetzung des Regelwerkes „FLL- Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ herangezogen. Die Gemeinde Feldkirchen ist bemüht entsprechend der fachlichen Regelwerke eine dauerhafte Begrünung des Gebietes zu gewährleisten.

Eine weitere Vergrößerung der Pflanzgruben ist u. E. nicht zwingend erforderlich. Die festgesetzten Volumen für Pflanzgruben sind bereits entsprechend neuerer Erkenntnisse ausreichend dimensioniert und gehen deutlich über die FLL-Empfehlung von mind. 12 m<sup>3</sup> hinaus.

Um der Anregung zu entsprechen wird die Festsetzung B 6.3 wie folgt geändert:

*„Für Neupflanzungen von Bäumen 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe) sind Pflanzgruben mit einem Volumen von 30 – 36 m<sup>3</sup> (bei mind. 1,5 m Tiefe), für Neupflanzungen von Bäumen 2. Ordnung (Bäume von 10 bis 20 m Höhe) sind Pflanzgruben mit einem Volumen von 24 - 30 m<sup>3</sup> (bei mind. 1,5 m Tiefe) und für Neupflanzungen von Bäumen 3. Ordnung (Bäume bis 10 m Höhe) sind Pflanzgruben mit einem Volumen von 18 - 24 m<sup>3</sup> (bei mind. 1,00 m Tiefe) herzustellen.“*

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

3. Zusätzlich könnte wie folgt ergänzt werden:

*Die Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller) gegen Anfahrtschäden und Verdichtung zu schützen.*

#### **Beschluss:**

Das Baugebiet soll vorwiegend autofrei funktionieren. Bis zu den Tiefgaragenzufahrten als auch den oberirdischen Stellplätzen ist eine Zufahrt der Anwohner und Besucher möglich, im Kernbereich des Neubaugebietes sollen, abgesehen von Rettungsdiensten oder der Abfallentsorgung, keine Fahrzeuge fahren.

Gerade in den freien Grünflächen um die Gebäude oder auch im Spielplatzbereich sind Baumschutzvorrichtungen wie Bügel oder Poller zur Vermeidung von Anfahrtschäden nicht notwendig.

In den befahrbaren Bereichen erscheint es hingegen sinnvoll. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

#### 4. zu B II „Pflanzlisten“

Redaktionelle Hinweise:

Im ersten Satz fehlt ein Bindestrich hinter „Gehölz“.

„Trauben-Eiche“ wird auch mit Bindestrich und nicht zusammengeschrieben, da es sich um einen echten Vertreter der Gattung handelt. Dies betrifft auch den „Wild-Apfel“. „Acer monspessulanum“ wird nur mit einem „Doppel-S“ und nicht mit zweien geschrieben. Bei „Gewöhnliche Hasel“ fehlen die Umlautpunkte und der „Weißdorn“ wird mit scharfem s geschrieben, da der Name von der weißen Farbe der Blüten und der eher hellen Rinde (im Gegensatz zur dunklen Rinde des „Schwarz-Dorns“, der „Schlehe“) kommt.

**Beschluss:**

Die redaktionellen Änderungen werden entsprechend der Stellungnahme vorgenommen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

#### 5. Weitere Anmerkungen zur Pflanzenliste:

zu Bäume 1. Ordnung

„Tilia platyphyllos, die Sommer-Linde“ ist sehr anspruchsvoll an den Standort. Hitze und Trockenheit wird sehr schlecht vertragen. Da der Klimawandel weiter fortschreitet, könnte man stattdessen besser die beiden heimischen Großbäume „Quercus robur - Stiel-Eiche“ und „Ulmus carpinifolia – Feld-Ulme“ in die Liste aufnehmen.

**Beschluss:**

Statt der Sommerlinde wird nun die Silberlinde (*Tilia tomentosa* „Brabant“) vorgeschlagen. Die Silberlinde ist eine klimaresistente und stadtklimafeste Baumart, die auch in der GALK Straßbaumliste geführt wird. Des Weiteren ist die Silberlinde relativ resistent gegen Blattläuse, so dass die Problematik mit dem durch Blattläuse abgesonderten Honigtau vermieden wird. Ebenfalls werden die vorgeschlagenen Bäume Stiel-Eiche und Feld-Ulme in die Pflanzliste aufgenommen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

#### 6. zu Sträucher

Um die Auswahl noch zu vergrößern, könnten zusätzlich folgende heimische Sträucher ergänzt werden:

*Amelanchier ovalis* – Echte Felsenbirne

*Berberis vulgaris* – Gemeine Berberitze

*Cornus sanguinea* – Blut-Hartriegel

*Crataegus laevigata* – Zweigriffliger Weißdorn

*Euonymus europaeus* – Gewöhnliches Pfaffenhütchen

*Prunus spinosa* – Schlehe

*Rhamnus catharticus* – Kreuzdorn

*Sambucus nigra* – Schwarzer Holunder

*Viburnum lantana* – Wolliger Schneeball

*Viburnum opulus* – Gewöhnlicher Schneeball

**Beschluss:**

Der Anregung wird entsprochen. Die vorgeschlagene Artenauswahl wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

#### 7. Weiterer Hinweis:

Aus Sicherheitsgründen empfehlen wir noch folgenden Hinweis zu den Spielplätzen aufzunehmen:

*Im Bereich der Spielplätze 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 Anregung wird entsprochen. Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

**8. Landratsamt München, Brandschutz**

**Einwendung / Anregung vom 11.03.2025**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 für das Gebiet "südlich der Höhenlindner Straße bis zur Jahnstraße darf ich Ihnen im Anhang unser Kompendium zum Brandschutz zusenden.

**Beschluss:**

Das Kompendium für den Brandschutz wird zur Kenntnis genommen und inhaltlich in die Hinweise aufgenommen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

**9. Wasserwirtschaftsamt München**

**Einwendung / Anregung vom 01.04.2025**

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

**1. Bodenschutz**

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

**Beschluss:**

Der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts München wird entsprochen. In den Hinweisen wird folgende Passage aufgenommen:

*„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.*

*Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“*

Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

**2. Niederschlagswasser**

„Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z. B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z. B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.“

„Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m<sup>2</sup> ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.“

Die Konzeption zur Beseitigung des Niederschlagswassers ist unvollständig und berücksichtigt keine Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel. Die Niederschlagswasserbeseitigung über Mulden sollte angestrebt werden:

„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.“

Sofern tatsächlich das Niederschlagswasserkonzept in der vorgelegten Form umgesetzt werden soll, ist mindestens folgende Einschränkung vorzunehmen:

„Für die Gründächer sind bei der vorgelegten Niederschlagskonzeption nur Dachdichtungsbahnen ohne Herbizide als Durchwurzelungsschutz zulässig.“

**Beschluss:**

Unter dem Punkt 3.3 der Hinweise wird bereits die ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück behandelt.

Bei der Erarbeitung des Regenwasserkonzeptes wurde das größte anzusetzende Bemessungsereignis berücksichtigt – konkret ein zehnmütiges Starkregenereignis mit einer Jährlichkeit von 100 Jahren (sogenanntes Jahrhundertregenereignis). Damit wurde bereits im Konzeptstadium der „Worst Case“ planerisch abgedeckt.

Daraus folgt, dass es im Zuge der weiteren vertiefenden Planung zu keiner Erhöhung des bemessenen Rückhaltevolumens kommen kann – vielmehr ist aus heutiger Sicht eher mit einer Reduktion des erforderlichen Volumens zu rechnen.

Alle relevanten Höhenquoten, insbesondere im Bereich der Tiefgarageneinfahrt, wurden im Rahmen der konzeptionellen Ausarbeitung berücksichtigt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass bei Starkregen keine angrenzenden Oberflächenwässer in die Tiefgarage eindringen können und diese in jeder Hinsicht vor Überflutung geschützt ist.

Darüber hinaus wurden bereits konkrete Maßnahmen zur Klimaanpassung planerisch vorgesehen, unter anderem:

- extensive Dachbegrünungen auf allen obersten Flachdächern, einschl. der Tiefgaragenrampen und des TG-Fluchttreppenhauses,
- ein erhöhter Aufbau der Tiefgaragendecke zur besseren Steuerung des Oberflächenabflusses,
- großzügig dimensionierte Versickerungseinrichtungen (Kiesrigolen) mit ausreichender Tiefe zur vollständigen Aufnahme und Rückhaltung des Regenwassers auf dem eigenen Grundstück.

Es ist gewährleistet, dass sämtliches auf den Bauflächen anfallendes Regenwasser innerhalb der Grundstücksgrenzen behandelt und schadlos versickert wird. Eine Einleitung in angrenzende Grundstücke oder öffentliche Flächen ist nicht vorgesehen.

Um der Anregung dennoch Rechnung zu tragen, werden die Hinweise hinsichtlich der inhaltlichen Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes geprüft und ggf. ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

**3. Tiefgarage:**

„Die Tiefgarage ist gemäß DIN 18195 mit DIN 18533 auszuführen. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.“

**Beschluss:**

Dem Punkt der Stellungnahme wird vollumfänglich zugestimmt. Punkt 3.7 der Hinweise wird entsprechend ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

**Hinweise:**

Die Energieausbeute von PV-Anlagen ist auf Gründächern durch den kühlenden Effekt der Begrünung höher (vgl. bspw. <https://www.climate-service-center.de>, S.28-30). Aus wasserwirtschaftlicher und klimapolitischer Sicht ist die Festsetzung eines Gründachs mit der Möglichkeit der Errichtung einer PV-Anlage zu bevorzugen.

Im Sinne der Anpassungen an den Klimawandel sollten zeitnah alle Aspekte einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung umgesetzt werden. Hilfreiche Informationen erhalten Sie beispielsweise hier: [https://www.stadtklimanatur.bayern.de/klimaanpassung/wassersensible\\_stadt/index.html](https://www.stadtklimanatur.bayern.de/klimaanpassung/wassersensible_stadt/index.html)  
Multifunktionale Flächen und Regenwassermehrfachnutzung sollten angestrebt werden.

**Beschluss:**

Dachflächen und auch Fassaden stellen meist ungenutzte Flächen dar. Dabei bieten sie Platz für Solaranlagen (PV), können durch eine entsprechende Bepflanzung zur Klimaanpassung beitragen und gleichzeitig die Umweltbilanz der Gebäude verbessern. Begrünte Dächer sind sowohl extensiv oder intensiv also ein effektiver Ansatz, um Städte widerstandsfähiger gegen die Folgen des Klimawandels zu machen.

Extensive Begrünung ist pflegeleichter und eignet sich hervorragend für die Kombination mit PV-Anlagen. Es wird nur eine dünne Substratschicht benötigt, die aus anspruchslosen Pflanzen wie

Sedum, Moos oder Gräsern besteht. Statisch und auch bezüglich des einfachen Aufbaus und der geringen Pflegeintensität stellt dies einen nicht unerheblichen Vorteil dar. Eine intensive Begrünung stellt eher einen Dachgarten, mit Sträuchern, Blumen und manchmal sogar Bäumen dar. Sie ist schwerer und pflegeintensiver, bietet aber einen größeren Beitrag zur Biodiversität und bietet den Bewohnern oder Mitarbeitern ein hohes Maß an Lebensqualität. Zudem senken begrünte Dächer die Umgebungstemperatur und wirken dadurch wie natürliche Klimaanlage. Zwangsläufig ist diese Begrünung für PV-Anlagen weniger geeignet, da die Pflanzen größere Flächen verschatten können. Nachdem sich in den letzten Jahren die Zahl der Starkregenereignisse erhöht hat, wirken sich begrünte Dächer und Fassaden auch hier positiv aus. Sie nehmen Regenwasser auf und entlasten damit die Kanalisation.

Dabei stellt die Festsetzung zur Begrünung der Dächer keinen Widerspruch dar, da die Effektivität der Solaranlagen sogar bei einem begrünten Dach gesteigert werden kann. So ist die Temperaturregulierung durch die Begrünung einer der größten Vorteile für Solarmodule. Hohe Temperaturen können die Leistung von PV-Modulen beeinträchtigen. Gründächer senken die Umgebungstemperatur im Sommer, was zu einer Erhöhung der Stromerzeugung führen kann.

Der Schutz vor extremen Wetterbedingungen und eine Reduzierung der UV-Strahlung kommen nicht nur dem Dach, sondern auch den PV-Anlagen zugute. Solarmodule profitieren von der grüneren Umgebung, was zu einer Erhöhung der Lebensdauer führt.

Des Weiteren werden durch Gründächer Feinstaub gebunden und Schmutzablagerungen auf den Modulen reduziert, was die Reinigungskosten minimiert und die Energieerzeugung optimiert.

Und nicht zuletzt kann die visuelle Aufwertung eines begrünten Daches mit PV-Anlagen dazu beitragen, die Akzeptanz solcher Projekte zu steigern – ein wichtiger Aspekt bei urbanen Bauvorhaben.

Die Festsetzung 4.1 wird entsprechend abgeändert. Der Text lautet ab jetzt wie folgt:

*„Die Dachflächen von Gebäuden, über der Tiefgaragenab- und auffahrt und dem Tiefgaragenflucht-treppenhaus sind extensiv zu begrünen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit dieser Dachbegrünung zu kombinieren. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Pflege- und Wartungswege mit einer maximalen Breite von 1 m sowie notwendig technische Anlagen, Dachaufbauten und Flächen für Dachterrassen.“*

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

## **10. Staatliches Bauamt Freising**

### **Einwendung / Anregung vom 20.03.2025**

1. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes **keine Einwände, wenn folgende Punkte beachtet werden:**

#### 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 Baugebietes 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.

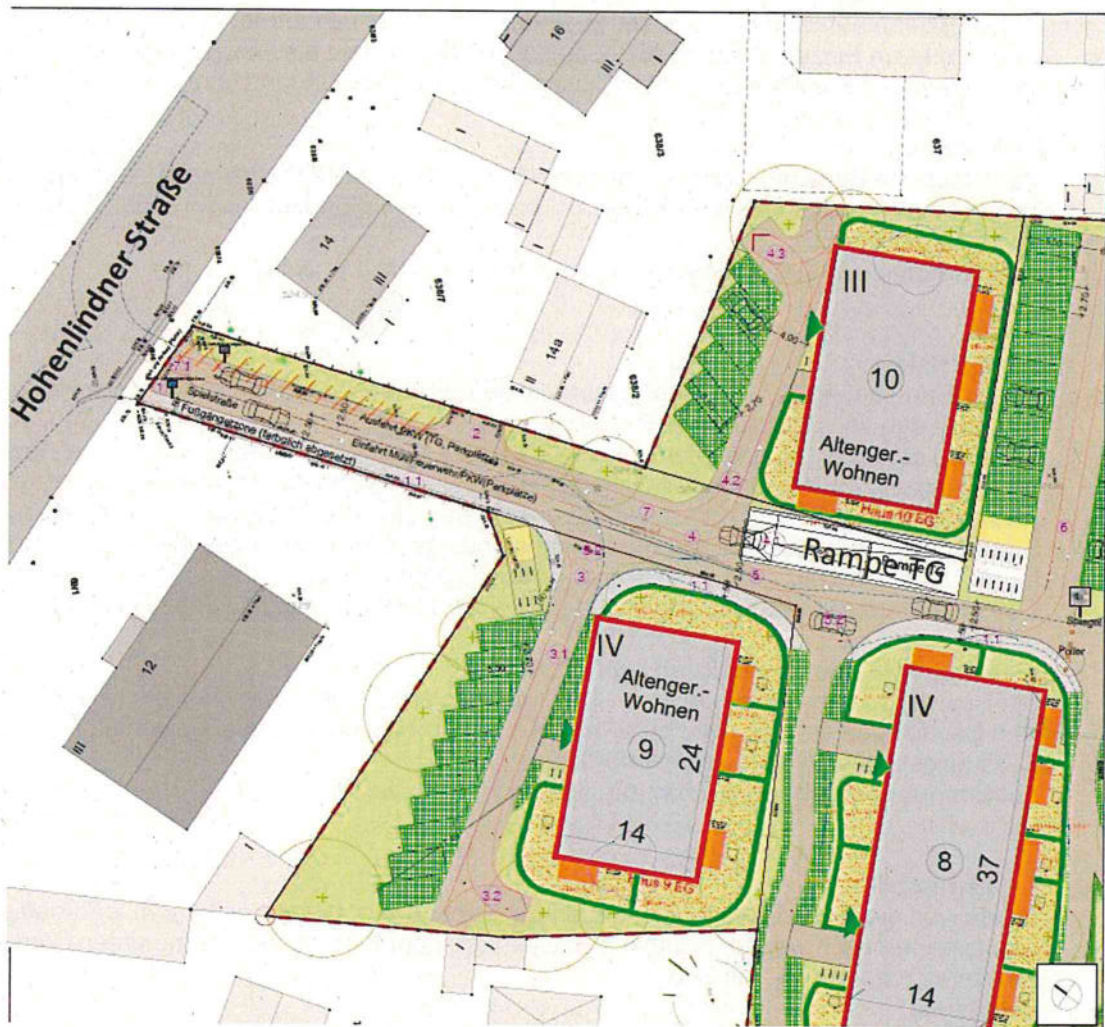
Dies bedeutet, dass die bestehende Zufahrt gleichzeitig von einem Müllfahrzeug und einem Pkw genutzt werden kann. Für diesen Begegnungsverkehr steht jedoch gemäß Planzeichnung kein ausreichender Platz zur Verfügung.

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.

#### **Beschluss:**

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 nunmehr 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 Fahrrichtungen - von der Jahnstraße zur Hohenlindner Str. sowie umgekehrt - sind verkehrlich möglich.

Da es sich bei der Straße um eine Spielstraße handelt ist der Gehweg zwar farblich abgesetzt, befindet sich aber auf dem gleichen Höhenniveau wie die Fahrbahn und ist 1,50 Meter breit, wodurch eine nutzbare Gesamtbreite von mind. 4,00 m besteht. Durch die Kennzeichnung Spielstraße haben Fußgänger Vorrang. Insgesamt ist mit einem geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen - ca. 50 PKW pro Stunde in beide Richtungen. 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 zweiseitig 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: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

## 2. 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.

### **Beschluss:**

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: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

## 3. 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.

### **Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss**

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: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

## 4. Lärmschutz

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

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie aus der schallimmissionstechnischen Stellungnahme zu entnehmen 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 Wohn- bzw. Schlafzwecke genutzten Räumen fensterunabhängige Belüftung einzubauen sind.

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

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

## 11. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Einwendungen / Anregung vom 16.04.2025

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

### Bodendenkmalpflegerische Belange:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im am südlichen Rand einer in der Vor- und Frühgeschichte dicht belegten Siedlungskammer um Kirchheim und Aschheim. Im Umfeld bezeugen zahlreiche Lesefunde und die Bodendenkmäler D-1-7836-0138 Siedlung der Bronzezeit" und D-1-7836-0135 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung" die vorgeschichtlichen Nutzungsphasen. Aufgrund der großen Zahl von Denkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessene Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)) Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

### Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen.
- Informationen hierzu finden Sie unter: 200526\_blfd\_denkmalvermutung\_flyer.pdf (bayern.de)
- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf).

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.  
Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

#### **Beschluss:**

In der Begründung wird auf die vermuteten Bodendenkmäler hingewiesen.  
Nach § 9 Abs. 6 BauGB sollen u. a. Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig und zweckmäßig sind. Aus diesem Grund wird der Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege dahingehend entsprochen, dass nachfolgende Formulierung als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

*„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Der Bauherr hat bereits einen Antrag auf eine denkmalrechtliche Erlaubnis gestellt. Dieser wurde von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege genehmigt und die Untersuchungen bereits vorgenommen.“*

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

## **12. Stadtwerke München**

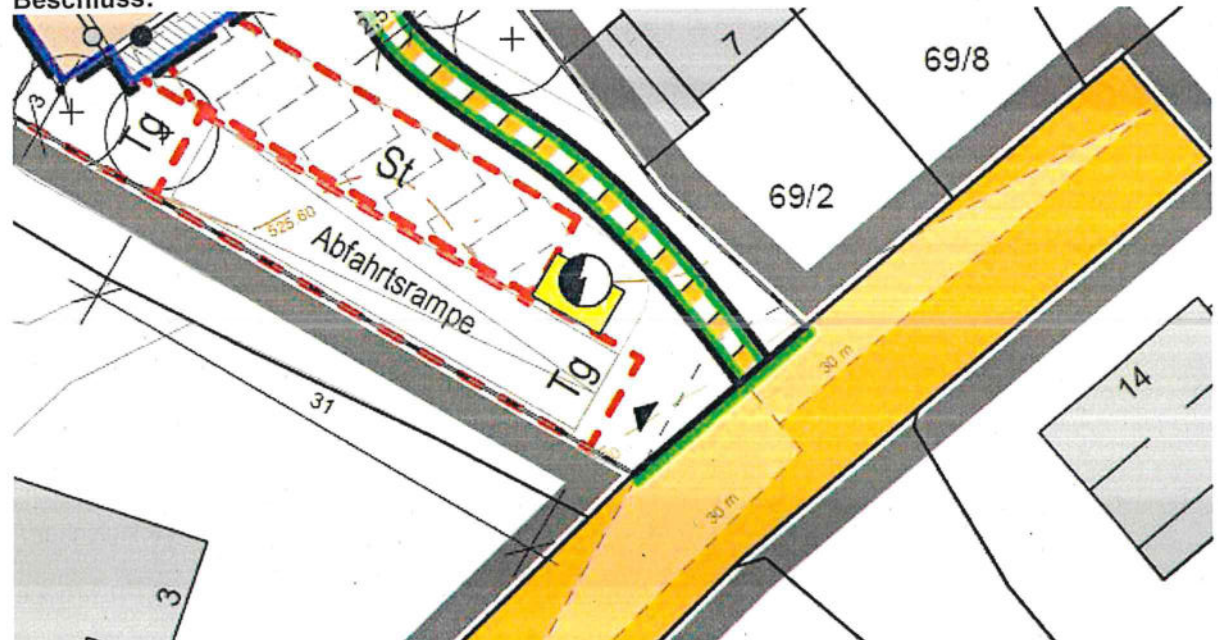
### **Einwendungen / Anregung vom 25.03.2025**

1.

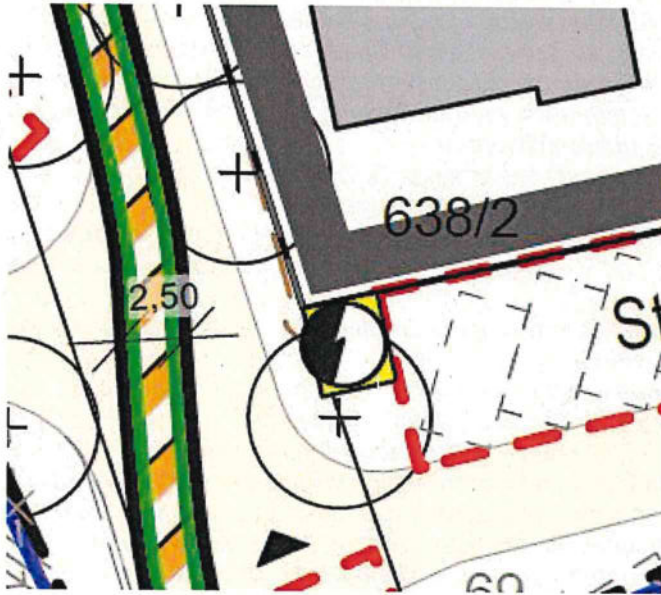
Im Planungsumfang befinden sich unsere Erdgas- und Stromversorgungsanlagen. Unsere bestehenden Erdgasversorgungsanlagen (grün eingezeichnet) und Stromversorgungsanlagen (rot eingezeichnet) sind aus dem Eintrag im beiliegenden Planentwurf und Bestandplanauszug zu ersehen. Die Standorte der gesetzten Trafostationen können bestehen bleiben. Die Fläche, die jeweils für eine Station vorzusehen ist, beträgt 7,50 m auf 4,50 m. Diese Fläche beinhaltet den Trafo, sowie an den Bedienseiten 2,0 m Wartungs- und Bedienflächen. An den kürzeren Seiten wurde diese auf 1,0m reduziert. Bedien- und Wartungsflächen sind barrierefrei herzustellen.

Des Weiteren ist für die gesetzte Trafostation zu beachten, dass der in unmittelbarer Nähe neu geplante Baum entfallen muss, da für Baumpflanzungen ein Mindestabstand von 2,5 m zu allen Kabeln, Leitungen und Schachtbauwerke der SWM gilt. Die Abstände werden zwischen der Baumachse und der Anlagenaußenkante gemessen. Grundlage ist die DIN 18920. Ebenso ist ein Wurzelschutz vorzusehen. Bei schützenswerten Bäumen ist ein Abstand zur neuen Trafostation von den Baumkronenbereich + 1,50m vorzusehen.

#### **Beschluss:**



Im Planentwurf ist Trafostation im Süden nahe der Jahnstraße festgesetzt. Ein weiterer befindet sich im nördlichen Bereich, nördlich des Hauses 10 und östlich des Hauses 9. Laut Bebauungsplan ist in der Nähe des südlichen Standorts kein zu pflanzender Baum vorgesehen. Der nördliche Baum wird hinsichtlich seiner Nähe zur geplanten Trafostation nochmals geprüft und ggf. an einer anderen Stelle geplant.



Vor der Bauausführung hat sich der Bauherr mit den einzelnen Spartenträgern fristgerecht in Verbindung zu setzen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

2.

Wir bitten ein Wege- und Leitungsrecht zur Trafostation einzutragen. Bitte stimmen Sie die Leitungstrassen zu den Trafostationen mit Herrn XXX ab.

**Beschluss:**

Im Rahmen der Bauausführung werden sowohl die Dienstbarkeiten als auch die Leitungstrassen abgestimmt werden. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht notwendig.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

3.

Folgende allgemeine Vorgaben bzgl. Leistungstrassen seitens der SWM bitten wir zu beachten:

- Diese sind frei von Bepflanzung und Überbauung (Müllhaus, Überdachung Fahrräder) zu halten
- Diese dürfen nicht unterkellert werden (Garage o.ä.)
- Der Abstand zu Gebäuden muss mindestens 1,00 m betragen
- Der Mindestabstand zu einem Baumstamm beträgt 2,50 m
- Es wird ein Arbeitsraum von Mindestens 4,00 m (dauerhaft) benötigt
- Die Trassenbreite beträgt ca. 0,80m – 1,00m
- Möglichst geradliniger Trassenverlauf (Bei Verlegung in Leerrohren dürfen insgesamt nicht mehr als 90° Biegeradius entstehen)
- Mindestabstand zu parallelverlegten Fremdsparten von 1,00 m

Im Rahmen der weiteren Konkretisierung zur Ausführungsplanung können sich eventuell weitere notwendige Folgemaßnahmen bzw. veränderte Spartenmaßnahmen ergeben.

Eine bauablaufbedingte Anpassung unserer Versorgungsleitungen im Planungsumfang sind vor Beginn der Baumaßnahmen zu überprüfen. Für eine eventuelle Stilllegungen und Umlagungen der Hausanschlussleitungen nutzen Sie bitte die entsprechenden Anträge, die Sie unter [www.swm.de](http://www.swm.de) erhalten. Die vorhandene Überdeckung unserer Versorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern. Schalten Sie uns weiterhin in das Verfahren mit ein.

**Beschluss:**

Die Hinweise werden in den Bebauungsplan wie folgt aufgenommen:

*„Telekommunikationsanlagen, Erdgas-, Wasser-, Abwasser- und Stromversorgungsanlagen in allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikations- und anderen Erschließungsanlagen wie Erdgas-, Wasser-, Abwasser- und Stromversorgungsanlagen vorzusehen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Sparten vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den einzelnen Spartenlinien jederzeit möglich ist.*

*Die vorhandene Überdeckung der Strom- und Erdgasversorgungsanlagen darf durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändert werden. Weiterhin dürfen Hausanschlussleitungen nicht mit Wintergärten o.ä. überbaut werden.*

*Im Falle einer Grenzbebauung und damit verbundenen Setzungen von Spund- bzw. Bohrpfahlwänden ist eine rechtzeitige Beteiligung der Spartenträger angezeigt.*

*Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (siehe hier u. a. Abschnitt 6) ist zu beachten.*

*Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Spartenlinien nicht behindert werden.*

*Für Baumpflanzungen gilt ein Mindestabstand von 2,5 m (zwischen der Baumachse und der Anlagenaußenkante) zu allen Kabeln, Leitungen und Schachtbauwerken.*

*Weiterhin ist für die Leitungen der SWM folgendes zu beachten:*

*Die Leitungen sind frei von Bepflanzung und Überbauung (Müllhaus, Überdachung Fahrräder) zu halten. Sie dürfen nicht unterkellert werden (Garage o.ä.). Eine Verlegung von Elektroleitungen über der Tiefgarage ist zulässig, sofern eine Überdeckung von mindestens 70 cm erfolgt. Der Abstand zu Gebäuden muss mindestens 1,00 m betragen. Es wird ein Arbeitsraum von mindestens 4,00 m (dauerhaft) benötigt. Die Trassenbreite beträgt ca. 0,80m – 1,00m. Möglichst geradliniger Trassenverlauf (Bei Verlegung in Leerrohren dürfen insgesamt nicht mehr als 90° Biegeradius entstehen). Mindestabstand zu parallelverlegten Fremdsparten von 1,00 m.“*

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

**13. Polizeiinspektion 27**

**Einwendung / Anregung vom 15.04.2025**

1.

Der Eigentümerweg wird mit einer Breite von 2,50 m angegeben. Aus hiesiger Sicht handelt es sich beim Eigentümerweg auch um einen Anfahrtsweg (Feuerwehruzufahrt) für Fahrzeuge von Rettungsdienst, Feuerwehr, usw. Insbesondere stellt die Breite von 2,50 m ein erhebliches Problem für Fahrzeuge der Feuerwehr dar. Im Regelfall haben die Fahrzeuge der Feuerwehr eine Breite von 2,55 m. Somit wäre eine Anfahrt mittels Großgeräts der Feuerwehr für eine Brandbekämpfung oder ähnliches nicht mehr möglich. Dies wurde auch nach Rücksprache durch die zuständige Feuerwehr bestätigt. Des Weiteren ist auf dem Plan keine Aufstellfläche für die Feuerwehr ersichtlich. Ebenso kann es durch die Nebengebäude und geplante Bepflanzung für die Feuerwehr zu Engstellen kommen. Im Rahmen dessen, darf auf die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ verwiesen werden.

**Beschluss:**

Gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr hat die lichte Breite der zu- oder Durchfahrten mind. 3 m und die lichte Höhe mind. 3,50 m zu betragen. Diese Flächen und Räume für die Feuerwehr wurden in der Planzeichnung bereits berücksichtigt. Sie sind als Hinweis-Planzeichen hellgelb und grau gestrichelt als „private Verkehrsfläche“ dargestellt. Unabhängig werden die Eigentümerwege vermaßt und auf 3 m bzw. teilweise auf 3,5 m verbreitert.

Im Übrigen wurden von der Brandschutzdienststelle des Landratsamtes mit Ausnahme des Verweises auf das Kompendium des Brandschutzes keine weitere Stellungnahme vorgebracht. Die Gemeinde erachtet daher die festgesetzten Flächen als ausreichend.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

2.

Im Bereich der Zufahrt über die Hohenlindner Straße sollte auch der Fußgänger- und Radverkehr beachtet werden, da der Gehweg für Fahrradfahrer freigegeben ist. Die Einfahrt ist entsprechend so zu gestalten, dass es ein Konfliktpotenzial ausgeschlossen bzw. minimiert wird.

**Beschluss:**

Die Zufahrt von der Hohenlindner Straße wurde überarbeitet und der bestehende Fuß- und Radweg berücksichtigt. Im Übrigen betrifft die Anregung die Bauausführung und nicht bereits die Ebene des Bebauungsplanes.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

3.

Eine Reduzierung der Stellflächen wird ebenfalls kritisch gesehen, da laut dem Statistischen Bundesamt die Zulassung von Fahrzeugen bundesweit gestiegen ist und der Trend zum Zweifahrzeug hingeht.

**Beschluss:**

Die Gemeinde Feldkirchen teilt die Ansicht der Polizeiinspektion. Dies wird auch in der aktuellen gemeindlichen Stellplatzsatzung abgebildet.

Bislang gab die gemeindliche Stellplatzsatzung bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen einen Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je Wohneinheit bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zwei Stellplätze bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche und drei Stellplätze ab 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche vor. Bei Gebäuden mit Altenwohnungen wurden 0,5 Stellplätze je Wohneinheit gefordert. Davon waren 20 % als Besucherstellplätze auszuweisen.

Tageseinrichtungen für Kinder benötigen drei Stellplätze je Kinderkrippe bzw. zwei Stellplätze je Kindergartengruppe. Bei einer Mittagsbetreuung und Hort sind je 15 Kinder zwei Stellplätze (davon 50% als Besucherstellplätze) herzustellen.

Auch wenn das Statistische Bundesamt recht hat, was den Trend zum Zweitauto angeht, hat sich die Bayerische Staatsregierung für einen anderen Weg entschieden. Bauen soll einfacher und billiger werden. Dieses Ziel verfolgen das erste und zweite Modernisierungsgesetz, die zum 01.01.2025 in Kraft getreten sind und zahlreiche Änderungen u.a. der Bayerischen Bauordnung vorgesehen haben.

Die Kommunen können künftig frei entscheiden, ob es in ihrem Gebiet eine Stellplatzpflicht geben soll oder nicht. Von den Stellplatzanforderungen für Wohnungen, die sich aus der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung ergeben, können sie nur noch nach unten abweichen, eine Mehrforderung ist nicht mehr möglich. Entgegen ersten Bestrebungen, die maximal ein Stellplatz pro Wohnung vorsahen, werden nun als Obergrenze zwei Stellplätze festgelegt. Bei nach BayWoFG geförderten Vorhaben beträgt die Obergrenze allerdings nur 0,5 Stellplätze. Die Kommunen haben neun Monate Zeit, ihre Satzungen anzupassen, so lange gelten diese fort.

Nachdem laut Gesetz dann nur noch max. zwei Stellplätze je Wohneinheit gefordert werden kann, könnte es zu einer Mehrung der Stellplätze kommen, es könnte jedoch aufgrund der unterschiedlichen Wohnungsgrößen auch sein, dass der Schlüssel in etwa im selben Bereich liegen, den der Bebauungsplan mit Reduzierung jetzt fordert.

Zwischenzeitlich wurde am 31.07.2025 aufgrund der Vorgaben der neuen Modernisierungsgesetze die Stellplatzsatzung neu erlassen.

Hinsichtlich der Stellplatzlängen und breiten weicht die Gemeinde Feldkirchen in ihrer jetzigen Stellplatzsatzung von den Vorgaben der GaStellV ab. Die Fahrzeuge werden inzwischen immer breiter und länger, so dass es auch in diesem Bereich zu immer mehr Konfliktpotential kommt. Deshalb wurden die Gestaltungsvorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen.

Im Rahmen des Bauantrages sind von Seiten des Bauherrn die geforderten Stellplätze nachzuweisen. Bislang wurde nur hinsichtlich der nachzuweisenden Besucherstellplätze ein festes Kontingent von 35 oberirdische Stellplätze gefordert. Aufgrund der integrierten Lage und der fußläufigen Erreichbarkeit sämtlicher Nachversorgungsangeboten befand das in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten, dass eine Reduktion der gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze um bis zu 5% realistisch sei und eine Anzahl von 35 Besucherstellplätzen ausreiche.

Abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung könnte in den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch ein anderer Stellplatzschlüssel aufgenommen werden. Hiervon wurde hinsichtlich der Anzahl der oberirdischen Stellplätze Gebrauch gemacht. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Form. Die Gemeinde erachtet es als nicht erforderlich, ergänzende, von der Stellplatzsatzung abweichende Regelungen im Bebauungsplan-Entwurf aufzunehmen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

#### **14. Telekom**

##### **Einwendung / Anregung vom 03.04.2025**

Zum oben genannten Bebauungsplan Nr. 113 nehmen wir wie folgt Stellung:

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 Ausbauentscheidung 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 anderer 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:**

Die Anregungen betreffen die Bauausführung und sind nicht auf Ebene des Bebauungsplanes abzuhandeln. Änderungen oder Ergänzungen sind daher nicht angezeigt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

#### **15. Vodafone**

##### **Einwendung /Anregung vom 08.04.2025**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

**Beschluss:**

Die Anregungen betreffen die Bauausführung und sind nicht auf Ebene des Bebauungsplanes abzuhandeln. Änderungen oder Ergänzungen sind daher nicht angezeigt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

**16. Autobahn GmbH**

**Einwendung / Anregung vom 11.03.2025**

Der Umgriff des gegenständlichen Bebauungsplanes hat einen Mindestabstand von ca. 256 m zur Autobahn A94 (gemessen vom äußeren Fahrbahnrand inkl. Äste) und befindet sich somit außerhalb des Geltungsbereiches des Fernstraßengesetzes (100 m - Baubeschränkungszone) nach § 9 Abs. 2 FStrG.

Dennoch möchten wir darauf hinweisen, dass auf Grund der unmittelbaren Autobahnnähe und trotz des bestehenden Lärmschutzes das Planungsgebiet evtl. erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt ist. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hat der Antragssteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes und deren Mitarbeitern.

**Beschluss**

Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

**17. Diakonie München und Oberbayern**

**Einwendungen / Anregung vom 17.04.2025**

Die Diakonie München und Oberbayern – Innere Mission München e.V., nimmt zur o.g. Bauleitplanung Stellung. Sie ist Eigentümerin des westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks, auf welchem eine Kinderbetreuungseinrichtung betrieben wird. Grundsätzlich besteht Einverständnis mit der Bauleitplanung.

Allerdings sollte bei der weiteren Ausarbeitung der Planung nicht unberücksichtigt bleiben, dass sich auf dem Grundstück der Diakonie u.a. Klettergerüste, Spielgeräte und Fußballtore befinden, die regelmäßig von Kindern genutzt werden. Es ist daher auch künftig mit Kinderlärm zu rechnen. Nach § 22 Abs. 1 a BImSchG gilt Kinderlärm zwar grundsätzlich als sozialadäquat und ist in der Regel hinzunehmen. Allerdings ist das dann nicht der Fall, wenn sich in unmittelbarer Nachbarschaft sog. sensible Nutzungen befinden, wie etwa Krankenhäuser oder Pflegeeinrichtungen. Nach unserer Kenntnis zählen hierzu auch kleinere Einheiten wie Pflegestationen oder Tagespflegeeinrichtungen. Da in einem WA Pflegeeinrichtungen allgemein zulässig sind, ist ein Konflikt hier nicht auszuschließen. Im Gegenteil drängt sich eine solche sensible ergänzende Pflegenutzung in Form teil oder vollstationärer Pflege je nach Betreibermodell sogar auf. Bitte seien Sie versichert, dass wir ein Miteinander aller Generationen ausdrücklich wünschen. Gerade deshalb erscheint es uns aber wichtig, dass die Nutzung des Kinderheims nicht beschränkt werden darf.

Um zukünftige Nutzungskonflikte zu vermeiden, regen wir an, in den Festsetzungen des Bebauungsplans sensible Nutzungen im Sinne des § 22 Abs. 1 a BImSchG ausdrücklich auszuschließen oder so anzuordnen, dass etwaige Konflikte ausgeschlossen sind.

**Beschluss**

Kinderlärm / Spielplatz:

In der Schallimmissionstechnischen Stellungnahme des Büros Kurz und Fischer wurden die Sport- und Spielanlage wie folgt bewertet: „Südwestlich des Plangebiets befindet sich eine Freizeitanlage mit Kinderspielplatz und Fußballtoren auf einer Wiese. Die Anlage ist nicht für Trainings- oder Spielbetrieb geeignet. Von der Größe der Anlage erscheint diese angemessen zur Deckung des Bedarfs

der umliegenden Wohngebiete, eine über das Umfeld hinausgehende anziehende Wirkung ist jedoch nicht erkennbar. Von daher können die Geräusche ausgehend von der Freizeitanlage als sozialadäquat und somit hinnehmbar angesehen werden."

Wie die Diakonie bereits selbst ausführt, bestimmt der § 22 Satz 1a BImSchG dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung sind.

Für das Bebauungsplangebiet ist vorgesehen, dass die Gebäude 9 und 10 ausschließlich einer altersgerechten Nutzung zugeführt werden. Diese Gebäude sind jedoch ca. 100 bis 150 m von den Spielgeräten und dem Fußballplatz entfernt situiert. Außerdem entfaltet das Gebäude 8 durch seine Lage gegenüber dem Gebäude 9 eine schalldämmende Wirkung.

#### Bolzplatz:

Das Spielfeld auf dem Gelände der Diakonie ist nicht als Bolzplatz in einem Bauleitplan festgesetzt. Dies dürfte u. a. seinen Grund in den dann notwendigen Schutzabständen zu Bolzplätzen gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz haben. Die Gemeinde geht auch aufgrund der Lage, der Nutzung und der ihr bekannten Rückmeldungen aus der Bevölkerung in diesem Fall lediglich von einem Ballspielfeld aus. Dies würde mit der o. g. sozialadäquaten Nutzungen einher gehen.

Selbst wenn man jedoch eine andere Ansicht vertritt, verweist die Gemeinde auf Ausführungen des Bayerischen Landesamt für Umwelt. Danach besteht ein Abstand von schutzbedürftigen Bebauungen in einem Allgemeinen Wohngebiet zu Flächen für Trendsportanlagen mit mind. 55 – 100 m festgelegt. Dies wird im vorliegenden Fall eingehalten.

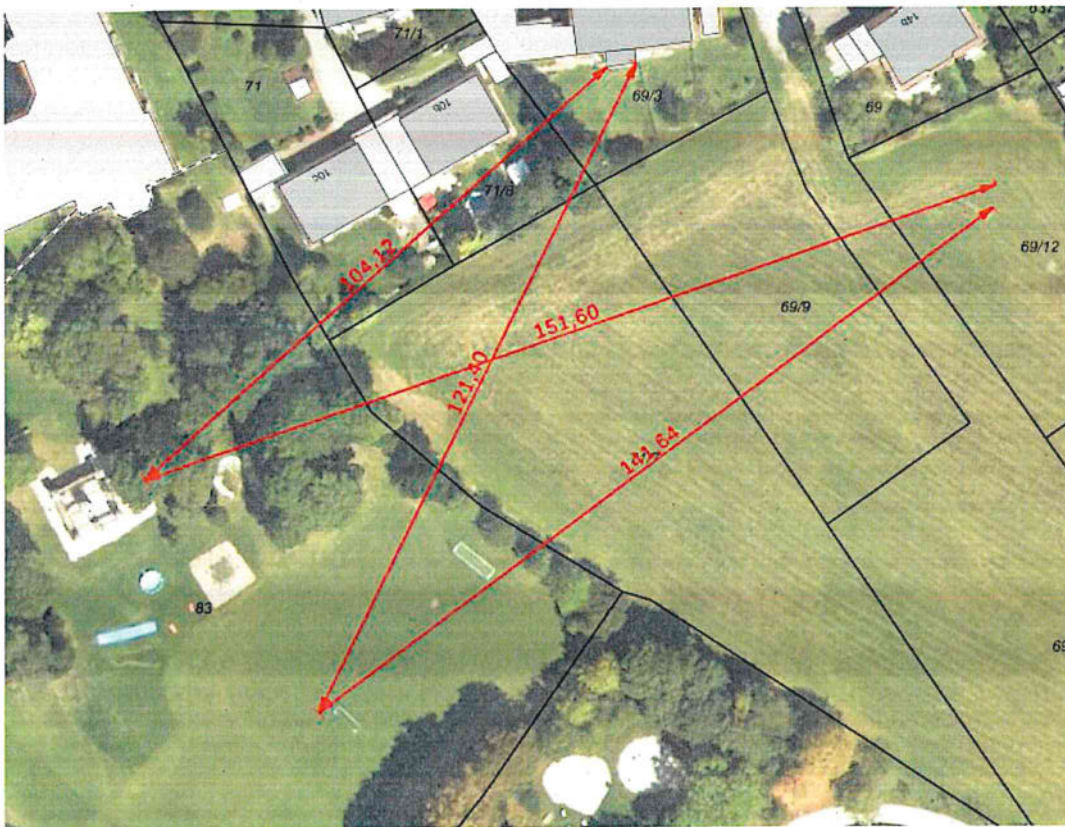


Tabelle 16 Anhaltswerte für Abstände in Abhängigkeit der Baugebietsnutzung

Sportart	Nutzungszeiten	Abstand zur schutzbedürftigen Bebauung		
		WR	WA	MI
Beachvolleyball	ganztags	75 m	50 m	35 m
	tags außerhalb der Ruhezeiten	50 m	35 m	20 m
	tags 6 h außerhalb der Ruhezeiten	45 m	25 m	15 m
Beachvolleyball mit Schiedsrichter	ganztags	105 m	70 m	45 m
	tags außerhalb der Ruhezeiten	70 m	45 m	30 m
	tags 6 h außerhalb der Ruhezeiten	60 m	40 m	25 m
Bolzplätze	ganztags	155 m	100 m	65 m
	tags außerhalb der Ruhezeiten	100 m	65 m	45 m
	tags 6 h außerhalb der Ruhezeiten	80 m	55 m	40 m

Eine Änderung des Bebauungsplans ist daher nach Ansicht der Gemeinde nicht erforderlich.  
**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

**Hinweise der Verwaltung:  
 Weitere Änderungen:**

Stellplatznachweis:

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auf die Satzung der Gemeinde Feldkirchen über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Aufgrund des neuen Modernisierungsgesetzes hat die Gemeinde Feldkirchen die Stellplatzsatzung neu erlassen und somit den Stellplatzschlüssel den Vorgaben der Staatsregierung angepasst. Vor dieser Änderung waren für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen der Stellplatzschlüssel gestaffelt. Bis zu einer Wohnfläche von 40 m<sup>2</sup> war ein Stellplatz nachzuweisen, bei Wohnflächen bis zu 100 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze und ab 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche mussten drei Stellplätze nachgewiesen werden. Davon waren 20 % als Besucherstellplätze zu errichten. Bei Gebäuden mit Altenwohnungen waren 0,5 Stellplätze je Wohneinheiten nachzuweisen. Auch hier kamen 20 % den Besuchern zugute.

Nach den Änderungen in der GaStellV (Garagen- und Stellplatzverordnung) und in der jetzt gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen sind je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen. Für Mietwohnungen für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, müssen 0,5 Stellplätze nachgewiesen werden. Die prozentuale Ausweisung von Besucherstellplätzen ist entfallen.

Somit hat der Investor je Wohnung zwei Stellplätze nach dem derzeit gültigen Recht nachzuweisen, selbst wenn es sich um Altenwohnungen oder kleine Einzimmerappartements handelt. Der Stellplatzschlüssel wäre ggf. höher als der bislang errechnete. Von Seiten des Investors wird deshalb gebeten, die Festsetzung dahingehend zu ändern, dass der Stellplatzschlüssel auf den Stand der Satzung von 20.06.2024 zu ändern.

Gesetzlich ist es durchaus möglich, andere Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Diese gelten dann vorrangig vor den Bestimmungen in den Satzungen.

### **Beratung zum Stellplatznachweis:**

Aus der Mitte des Gemeinderates wurde angemerkt, dass Tiefgaragenstellplätze von Besuchern eher nicht genutzt würden. Der Besucherverkehr wird aber sicherlich zunehmen. Die Verwaltung erklärte, dass mehr oberirdische Stellplätze immer städtebauliche, aber auch Auswirkungen auf die Größe von Versiegelungsflächen haben würden.

### **Beschluss:**

Die Festsetzung wird nicht geändert. Es gilt die Satzung vom 31.07.2025.

**Abstimmungsergebnis: mehrheitlich angenommen: Ja 6 Nein 5**

O.g. Beschlussfassung erfolgte über die Alternative 1. Eine anschließende Abstimmung über die ebenfalls vorgeschlagene Alternative 2, die wie folgt lautete:

*„Die Festsetzung 5.8 des Bebauungsplanes wird wie folgt abgeändert:*

*Pro Wohneinheit werden folgende Stellplatzzahlen festgesetzt:*

*1,0 Stellplätze / WE bei einer Wohnfläche bis 40 m<sup>2</sup>*

*2,0 Stellplätze / WE bei einer Wohnfläche unter 100 m<sup>2</sup>*

*3,0 Stellplätze / WE bei einer Wohnfläche ab 100 m<sup>2</sup>*

*0,5 Stellplätze / WE bei Gebäuden mit Alterswohnungen*

*Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.“*

war danach nicht mehr erforderlich.

### **Balkone:**

Aktuell ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Grundflächen der Balkone je Etage maximal 10 % der festgesetzten Grundfläche der jeweiligen Gebäude betragen dürfen.

In einigen Gebäudetypen ergeben sich aufgrund der hohen Anzahl kleiner Wohnungen je Etage Schwierigkeiten, ausreichend große Balkone vorzusehen – insbesondere mit Blick auf die erforderliche Länge zur Aufnahme von zwei Photovoltaikmodulen je Wohnung (Balkonkraftwerke).

In mehreren Fällen würde eine Anhebung dieser Grenze auf 13 % ausreichen; Von Seiten des Investors wurde angeregt, ggf. eine einheitliche Festsetzung mit 15 % aufzunehmen.

Bei einer Grundfläche von 390 m<sup>2</sup> wären max. 39 m<sup>2</sup> Grundfläche je Etage für die Balkone möglich. Gerade bei Gebäuden mit kleineren Wohneinheiten könnte diese Fläche für Balkone mit Standardmaßen zu knapp bemessen sein.

Die Verwaltung erachtet daher einer Erhöhung der prozentualen Flächen für die Balkone auf 15 % als städtebaulich angemessen und planerisch vertretbar.

### **Beschluss**

Der prozentuale Anteil der Fläche für Balkone je Etage wird auf 15 % geändert.

**Abstimmungsergebnis: mehrheitlich angenommen: Ja 10 Nein 1**

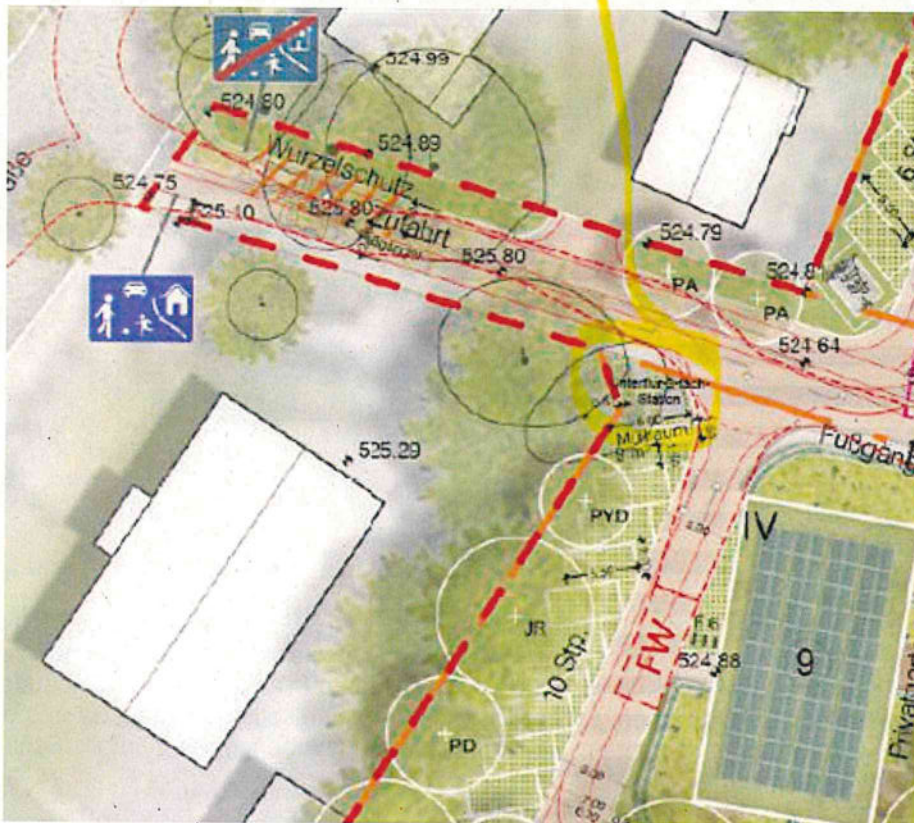
### **Wertstoffinsel:**

Durch die geplante Bebauung wird lt. Begründung zum Bebauungsplan ein Zuzug von ca. 400 Personen erwartet. In Rücksprache mit dem Umweltamt wird daher die Festsetzung einer zusätzlichen Wertstoffsammelstelle als sinnvoll erachtet.

Aufgrund dieser Größenordnung an Neubürger ist eine Wertstoffinsel sinnvoll und erforderlich.

Nachdem das Neubaugebiet möglichst Kfz-frei entwickelt wird, kämen als Standorte lediglich die Flächen nördlich der Gebäude 9 und 10 bzw. beim Kindergarten in der Jahnstraße in Betracht. Die Lage am Kindergarten erscheint – auch bei Unterflurcontainern – als nicht optimal, so dass ein Standort nördlich des Hauses 9 favorisiert wird. Dies ist jedoch noch abschließend zu klären.

Von Seiten des Umweltamtes wurde der Standort geprüft. Sofern Schutzmaßnahmen für die angrenzenden Bestandsgehölze ergriffen werden, ist gegen die geplante Situierung nichts einzuwenden.



Hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen durch eine Wertstoffinsel wird auf ein Gerichtsurteil des Verwaltungsgerichts Augsburg von 06.03.2023 verwiesen. Danach können sich zwar Unterlassungsansprüche für eine Wertstoffcontainer-Anlage gegenüber der Gemeinde ergeben. Diese Ansprüche scheidet allerdings aus, wenn die zu erwartenden Immissionen das Maß dessen, was zumutbar ist, nicht überschreiten. Da bei einem Containerstandort von einer sogenannten „Sozialadäquanz“ auszugehen ist, überschreiten die von ihm ausgehenden Immissionen nur in besonderen Fällen bzw. nur unter besonderen Umständen das typischerweise zulässige Maß.

#### **Beschluss**

Im Bebauungsplan ist eine Wertstoffsammelstelle für 3 Unterflurglascontainer im nördlichen des (nördlich Haus 9) festzusetzen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

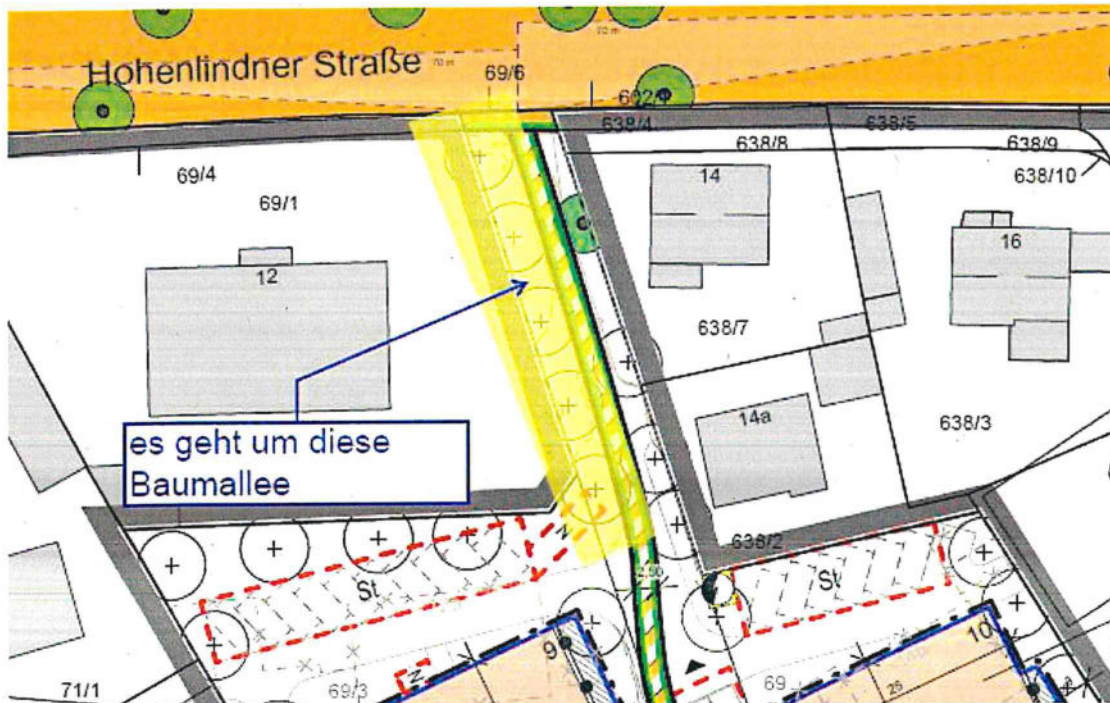
#### **Geplante Bepflanzung im Bereich der Erschließungsanlage**

Lt. Auskunft des Wasserversorgungsunternehmens gilt das Plangebiet als erschlossen, da es an der Hohenlindner bzw. Jahnstraße angrenzt. Die innere Erschließung ist zunächst für das Erfordernis der gesicherten Erschließung nicht von Belang.

Ebenfalls vom Wasserversorgungsunternehmen wurde ausgeführt, dass mit dem Bauträger eine Sondervereinbarung zur Regelung der Wasserversorgung abgeschlossen wird.

Hierzu wird es entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung der Bebauung geben, bei denen auch auf die vorgenannte Sondervereinbarung hingewiesen wird.

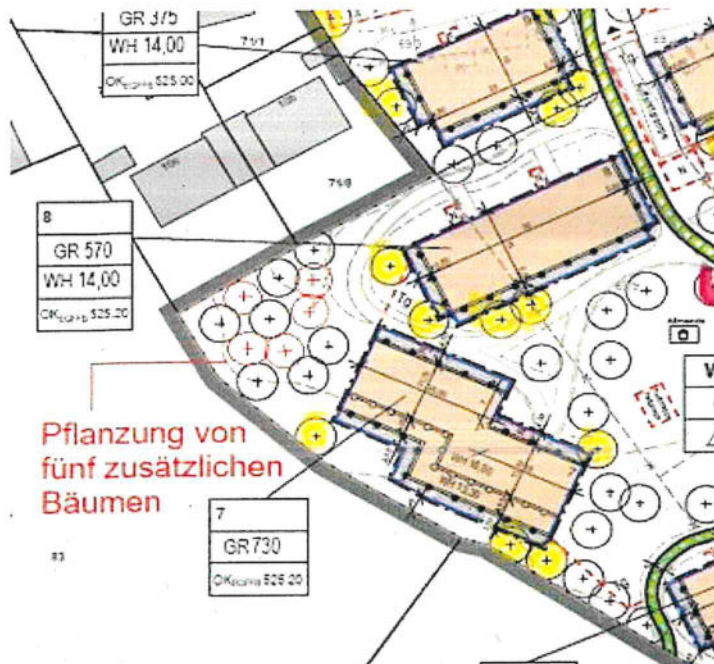
Allerdings wird gleichzeitig von Seiten der Ver- und Entsorgung München Ost angestrebt, die notwendigen Leitungen im geplanten öffentlich gewidmeten Weg zu verlegen. In dessen nördlichen Abschnitt des Bebauungsplanes Nr. 113 sind fünf zu pflanzende Bäume vorgesehen, die mit der Anordnung der notwendigen Spartenräume im Straßenraum nicht vereinbar sind. Hier ist eine Umpflanzung der zu pflanzenden Bäume erforderlich.



Zum jetzigen Zeitpunkt befindet sich in diesem Bereich bereits die Wasserleitungen (Hausanschlussleitungen). Gehölzpflanzungen über Wasser- oder Abwasserleitungen können zu Beschädigungen der Leitungen führen und folgenschwere Schäden an Infrastruktur und Gebäuden verursachen. In innerstädtischen Bereichen, wo der Platz begrenzt ist, sollten deshalb Bäume und Leitungen sorgfältig geplant und aufeinander abgestimmt werden, wobei gegebenenfalls Schutzmaßnahmen oder eine Anpassung der Baumart nötig sind.

Somit ist es in diesem Bereich nicht sinnvoll, Bäume zu pflanzen. Da die Anzahl der Bäume nicht reduziert werden soll, sind sie an einem anderen Standort zu situieren.

Aus Sicht des Umweltamtes würde sich dafür die Grünfläche westlich des Gebäudes mit der Nr. 7 eignen (siehe Abb. 2). Dort wäre auch die Pflanzung von Bäumen 1. und 2. Ordnung möglich, da dieser Bereich außerhalb der geplanten Tiefgarage liegt.



**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

### Löschwasserversorgung:

Sprinkleranlagen und Wassertanks sind nicht vorgesehen. Die Versorgung erfolgt über das öffentliche Netz zur allgemeinen Löschwasserversorgung.

Derzeit bestehen zwei Oberflurhydranten an der Hohenlindner Straße im Norden, sowie ein Hydrant im Süden, der jedoch aufgrund der geplanten Tiefgarageneinfahrt verlegt werden muss.

In den Anregungen der Träger öffentlicher Belange sind keine Forderungen hinsichtlich eines weiteren Hydrantenstandorts erhoben worden. Sofern erforderlich, könnten diese noch vorgesehen werden (z. B. in der Nähe des geplanten Unterflurcontainers).

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**

### Allgemeine Situierung der Bäume:

Laut Bebauungsplan ist je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 18.590 m<sup>2</sup> sind dies 93.

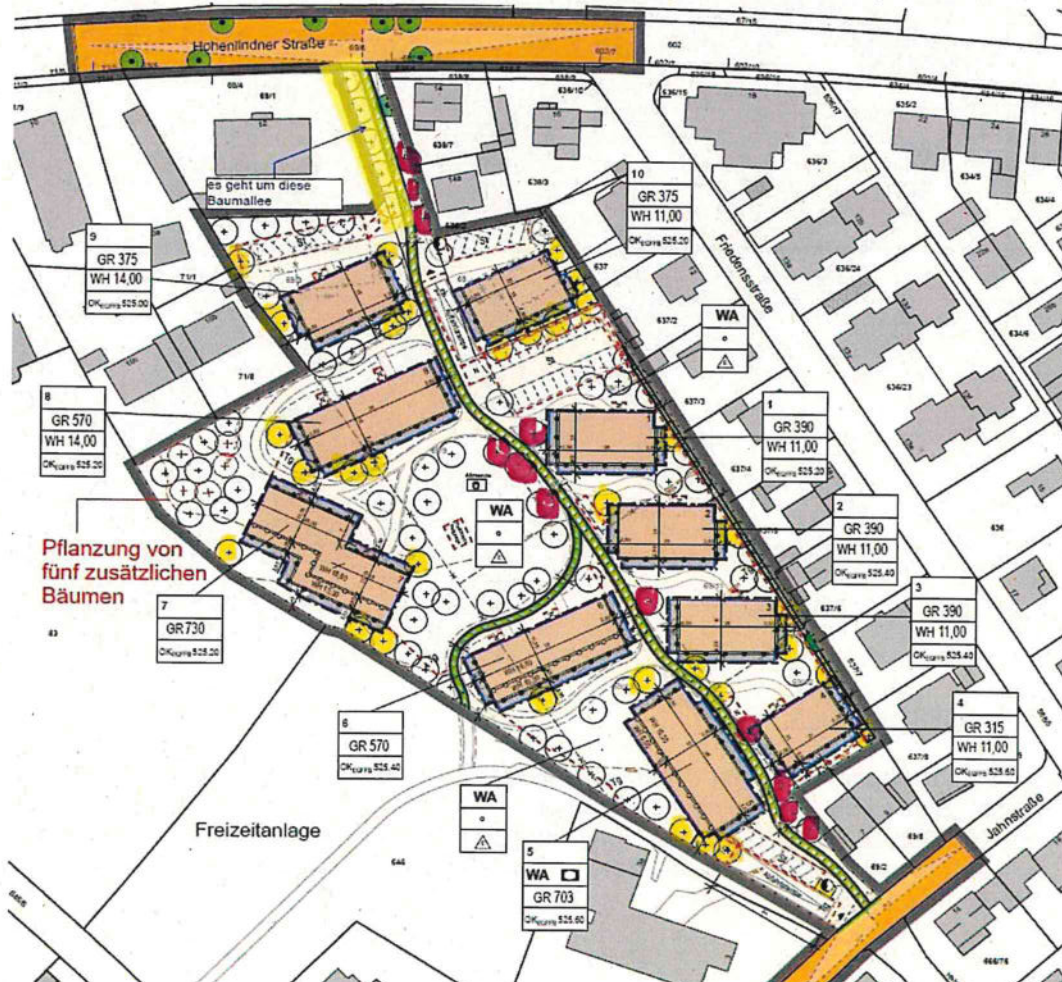
Im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 113 sind rund ein Drittel der Bäume (siehe Abb. 2 gelb markiert) mit einem Abstand der Baumkronen zu den Gebäuden von weniger als 1,5 Metern geplant.

Dies wird zwangsläufig zu Problemen führen, wenn Bäume mittelfristig an Fassaden wachsen, insbesondere in Bereichen von Fenstern.

Deshalb sind die gelb markierten Bäume mit einem größeren Abstand zu den Gebäuden zu pflanzen bzw. an einen anderen Standort zu verschieben.

Entlang der nördlichen Erschließungsstraße sind einige Bäume (siehe Abb. 2 rot markiert) so geplant, dass sie mit ihren Kronen in die Straße ragen. Dadurch kann es zu Einschränkungen bei der Arbeit der Müllabfuhr oder der Rettungsdienste bei der Durchfahrt kommen. Auch zwischen den beiden südlichsten Gebäuden (Nr. 4 und 5) ist der Platz so gering, dass dies zu Problemen bei der Entwicklung der Bäume führen kann.

Im Bereich der „Allmende“ im Zentrum des Plangebietes wäre hingegen ausreichend Platz, um die Bäume mit ausreichend Abstand zur Straße zu pflanzen. Die markierten Bäume sind daher in der Grünfläche zwischen den Gebäuden 3 und 4 zu situieren.



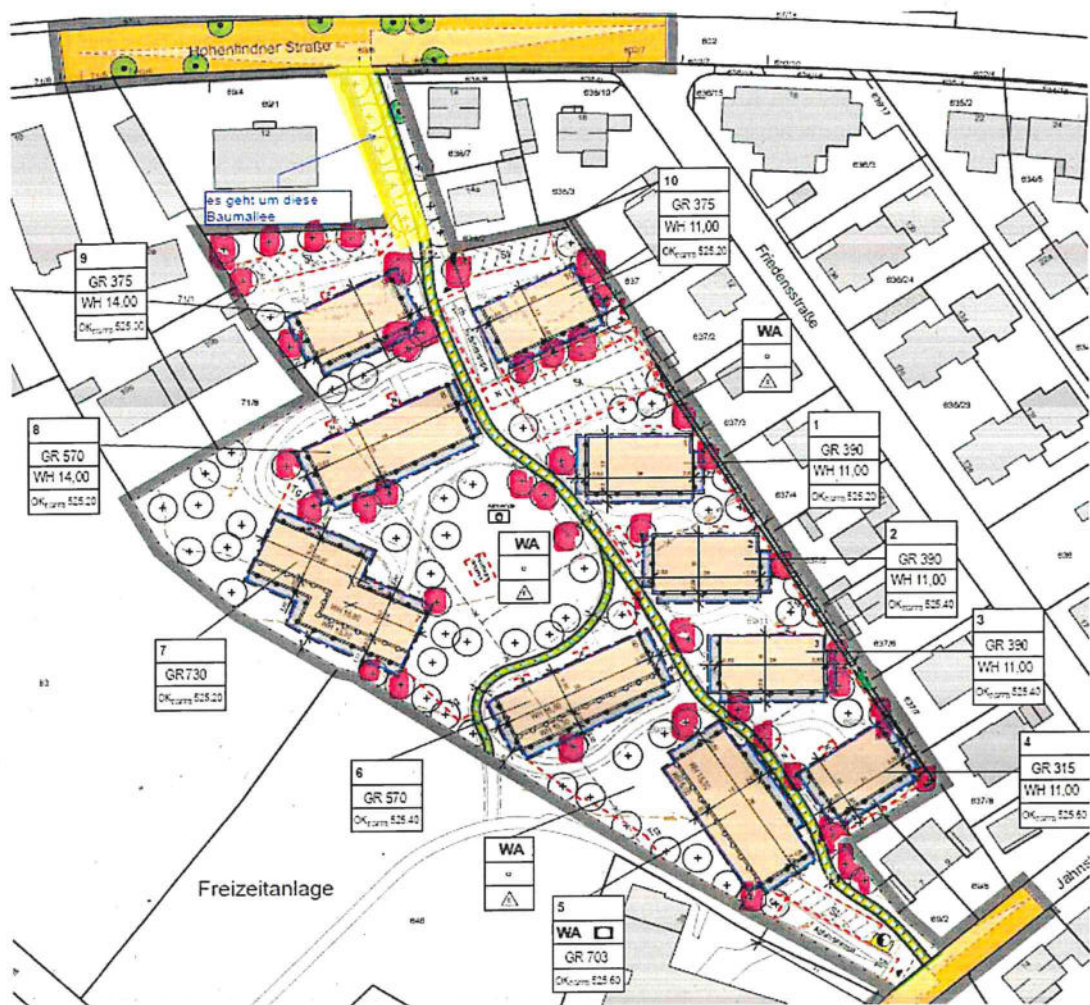
Bei den Häusern 7, 8 und 9 sind zwischen den Gebäuden und Feuerwehzufahrten jeweils mehrere Bäume geplant, welche mit ihren Baumkronen relativ weit in die Wege ragen. Sofern nicht ein Verzicht auf diese Bäume erwogen würde (dies hätte Änderungen hinsichtlich der Regelungen zur Anzahl der Bäume zur Folge), können auch diese Bäume im Bereich der „Allmen-de“ gepflanzt werden.

Nördlich der bei Haus 9 geplanten Stellplätze sind vier Bäume festgesetzt. Allerdings stehen auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück bereits entlang der Grundstücksgrenze mehrere Großbäume, deren Baumkronen weit in das Plangebiet ragen. Platz für weitere Bäume ist daher hier kaum mehr vorhanden.

Die in der Stellungnahme genannte Problematik verdeutlicht, dass sämtliche Bäume nochmal hinsichtlich ihres Standorts überprüft werden sollten, um zu vermeiden, dass Bäume zu nah an Gebäuden wachsen bzw. zu weit in Erschließungsstraßen reichen.

Da die Standorte der Bäume im Bebauungsplan als „vorgeschlagener Standort“ festgesetzt sind, ist im Zuge der Baueingabe zu überprüfen, an welcher Stelle ein Baum tatsächlich entwicklungsfähig ist.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen: Ja 11 Nein 0**



**Billigungsbeschluss:**

Der entsprechend vorheriger Beschlussfassungen geänderte Bebauungsplan Nr. 113 für das Gebiet „Südlich der Hohenlindner Straße bis zur Jahnstraße“ mit Begründung in der Fassung vom 02.10.2025 wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligungen sind erst nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabensträger durchzuführen, welcher unter anderem Regelungen folgende Regelung enthält:

- Herstellung der Erschließungsanlagen,
- Herstellung des Spielplatzes,
- Herstellung der Wertstoffsammelstelle
- Vergabe der Altenwohnungen in den Gebäuden 9 und 10
- Zeitliche Umsetzung des Gebietes

**Die Abstimmung über den Billigungsbeschluss wurde vertagt. Die offenen Punkte werden geklärt.**

Die Beschlussfähigkeit war zum Zeitpunkt des Beschlusses gegeben.

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Feldkirchen, den 6. Oktober 2025

  
Marion Ohnes

