

## Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 13.05.2025

**Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 32, 4. Änderung "Gebiet südlich der Münchner Straße westlich der Jakob-Wagner-Straße- verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch – Beha**

### I. Vortrag

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.03.2025 bis 20.03.2025 ging eine Stellungnahme ein.

Im Rahmen der verkürzten Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4 a BauGB in der Zeit vom 06.03.2025 bis 20.03.2025 gingen nachfolgende Anregungen und Einwendungen ein:

Lfd. Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange	Einwendungen / Anregungen		Hinweis	Keine Antwort
		Ja	Nein		
	<b>Behörden/Institutionen</b>				
2	Landratsamt München (LRA) - Untere Bauaufsichtsbehörde	X			
3	LRA - Untere Naturschutzbehörde	X			
4	LRA - Brandschutzdienststelle	X		X	
	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde		X		
5	Staatliches Bauamt Freising	X		X	
	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten		X		
	Gemeinde Kirchheim		X		
	Stadt Haar		X		
	Gemeinde Vaterstetten		X		
	Handwerkskammer		X		
	Industrie- und Handelskammer				
	Regionaler Planungsverband				
	Polizeiinspektion Haar		X		
7	Autobahn GmbH	X			
	Deutsche Telekom Technik GmbH		X		
	Erzbischöfliches Ordinariat München		X		
	Vodafone Deutschland		X		

Finanzielle Auswirkungen:

nein  ja: Planungs- und Gutachtenkosten

Veranschlagung:

im Verwaltungshaushalt 2024  
 nein  ja, möglich

im Vermögenshaushalt  
Haushaltsstelle: 6100.6555

## 1. Private Einwendung

### 1.1 Einwendung / Anregung vom 22.03.2025

In der Anlage senden wir Ihnen unsere Rückmeldung im Rahmen der verkürzten öffentlichen Auslegung.

Meine Frau und ich waren bei der Info-Veranstaltung im Rathaus und wir möchten der Einladung folgen, Vorschläge bzw. Korrekturanmerkungen zum Bebauungsplan 32 zu machen. Das sind unsere Punkte:

1. Richtigstellung zur Entwidmung des Eschenwegs im Jahr 2012
2. Korrektur zum schützenswerten Baumbestand auf unserem Grundstück
3. Zulässige Dachformen im neuen Bebauungsplan
4. 5-Meter-Fläche vor Garagen

Zu 1.

Wenn wir den Planentwurf richtig lesen, ist das Flurstück 90/3 als öffentliche Verkehrsfläche (gelb) gekennzeichnet. Das Flurstück wurde aber vollständig entwidmet und ist Privatgrund. Siehe Anlagen 1a-c.

Unsere Bitte: Bitte streichen Sie das Flurstück 90/3 als öffentliche Verkehrsfläche

Zu 2.

Der Baum Nr. 60 (Silberweide) existiert nicht, weil er im Sturm umgefallen ist. Direkt daneben, auf dem Nachbar-Flurstück 90/25 haben wir eine Kirsche gepflanzt (jetzt ca. 6 m hoch). Siehe Anlage 2.

Unser Vorschlag: Bitte nehmen Sie die Kirsche in das Baumkataster auf.

Zu 3.

Die Dachform unseres Hauses weicht von den neuen Vorgaben ab. Wir halten diese Dachform aber deswegen für sinnvoll, weil sie bei geringerer Firsthöhe optimale Raumhöhe im Wohnbereich ermöglicht. Bitte schauen Sie sich dazu die Anlage 3 an. Beim Treppenhaus reicht eine geringere Raumhöhe aus und das Dach kann an dieser Hausseite tiefer gezogen sein (was sich zwangsläufig aus der Verschiebung des Firstes ergibt). Das Raumvolumen lässt sich durch diese Dachform „optimieren“ (weniger zu beheizender Raum).

Unser Vorschlag: Bitte nehmen Sie diese Dachform als zulässig in den neuen Bebauungsplan auf.

Zu 4.

Die 5-Meter-Fläche vor Garagen ist als Muss-Regel formuliert, die u.a. wohl sicherstellen soll, dass genügend Stellplätze geschaffen werden. Das hat aber unter Umständen zur Folge, dass neue Garagen sehr weit in den Gartenteil eines Grundstücks hineinreichen.

Unser Vorschlag: Bitte formulieren Sie das als Kann-Regel, solange genügend Stellplätze errichtet werden.

Über eine Rückmeldung zu unseren Vorschlägen würden wir uns freuen.

Gerne kommen wir auch zu Ihnen ins Rathaus.

## **1.2 Stellungnahme der Verwaltung**

Eine gleichlautende Stellungnahme wurde bereits bei den Auslegungen vom 04.02.2023 als auch am 15.02.2023 eingereicht und damals im Rahmen der Abwägung behandelt.

Der Gemeinderat fasste am 27.07.2023 folgende Beschlüsse:

„Zu 1)

*Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 90/3 wurde in der Planfassung vom 01.12.2022 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.*

*Da das Grundstück Privatgrund ist, wurde die öffentliche Verkehrsfläche auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 90/3 entnommen und stattdessen die Fläche als eine zugunsten der Eigentümer ausgewiesene Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen.*

*Am östlichen Rand der Fl.-Nr. 90/3 wurde die Straßenbegrenzungslinie ergänzt um aufzuzeigen, dass die Erschließung (Eschenweg) gesichert ist.*

*Die Stellungnahme wurde bereits entsprechend abgehandelt. Eine Änderung oder Ergänzung ist somit nicht erforderlich.*

Zu 2)

*Der Baum Nr. 60 (Silberweide) soll nicht mehr als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt werden, da diese nicht mehr existiert. Die neugepflanzte Kirsche auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 90/25 soll gem. Festsetzung 9.1 als bestehender, zu erhaltender Baumbestand festgesetzt werden.*

Zu 3)

*Die Anlage 3 der Stellungnahme zeigt ein symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 20°. Gemäß der Festsetzung 6.3. beträgt die Dachneigung von Sattel- und Walmdächern 25-45°. Da bereits im Bestand Gebäude mit einer Dachneigung von 20° bestehen, soll die Festsetzung 6.3 dahingehend angepasst werden, dass die Dachneigung von Sattel- und Walmdächern 20-45° beträgt. Dies hat insofern keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild bzw. die Dachlandschaft, da die Bestandssituation abgebildet wird und keine auffällig abweichende Firsthöhe resultiert. Dachaufbauten sind allerdings weiterhin erst ab einer Dachneigung von 28° zulässig.*

*In der Begründung soll zudem erläutert werden, dass es sich bei symmetrischen Sattel- und Walmdächern um eine winkelgleiche Ausführung der Dächer handelt.*

Zu 4)

*Gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung besteht die Möglichkeit einen weiteren nachzuweisenden Stellplatz, welcher derselben Wohneinheit zugeordnet ist, im Stauraum der Garage unterzubringen. Durch diese Möglichkeit soll ein Anreiz geschaffen werden, die Flächenversiegelung durch den für eine Wohneinheit notwendigen Stellplatzbedarf gering zu halten. Die Gemeinde möchte an der Festsetzung A 5.3 festhalten, dass der Stauraum als weitere Stellplatzfläche genutzt wird, auch wenn die Garagen folglich damit tiefer im Grundstück liegen, um die versiegelte Fläche möglichst gering zu halten.“*

## **1.3 Beschluss:**

Da der Gemeinderat die vorgebrachten Punkte bereits abschließend behandelt hat, wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

Der Gemeinderat verweist auf die in der Beschlussfassung vom 27.07.2023 erfolgte Abwägung zu den vorgebrachten Anregungen. Der Gemeinderat sieht keine Veranlassung zu einer geänderten städtebaulichen Beurteilung und erachtet daher über die Beschlussfassungen hinaus keine Notwendigkeit einer Anpassung des Bebauungsplanes.

Abstimmungsergebnis: \_\_\_\_\_ dafür : \_\_\_\_\_ dagegen

## **2. Landratsamt München, Bauleitplanung**

### **2.1 Einwendung / Anregung vom 06.05.2025**

1. Ziff. A.5.8: Wir weisen erneut darauf hin, dass die Zuordnungsangabe zu ergänzen ist. Für die Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche nach § 9 I Nr. 22 BauGB gilt zusätzlich, dass sie nur zulässig ist, wenn zugleich die Grundstücke, deren Bedarfsdeckung die Anlage dienen soll, festgelegt werden. Der Bebauungsplan muss die Beziehung der Fläche für Gemeinschaftsanlagen zu den begünstigten Grundstücken zum Ausdruck bringen (BVerwG NVwZ 1989, 663). Die Angabe in der Begründung (Ziff. 4.7.1) ist nicht ausreichend. Wir empfehlen, die Definition des Planzeichens in Ziff. A.5.8 in „Gemeinschaftsanlage für Parkplatznutzung VR-Bank Fl.-Nr.87 “ abzuändern.

#### **Beschluss:**

Der Stellungnahme des Landratsamts München wird entsprochen. Das Planzeichen in Ziff A.5.8 wird geändert und die Nr. 4.7.1 der Begründung wird ergänzt.

Abstimmungsergebnis: \_\_\_\_\_ dafür : \_\_\_\_\_ dagegen

2. Ziff. A.5.1, Ziff. A.5.2, Ziff. D.5 in den Festsetzungen, Ziff. 4.4 in der Begründung: Wir weisen auf die Änderungen im gemeindlichen Satzungsrecht, insbesondere hinsichtlich der Stellplatzsatzungen, ab dem 1. Oktober 2025 hin.

Eine bestehende Stellplatzsatzung gilt fort, wenn die in der Anlage zur GaStellV festgelegten Höchstzahlen nicht überschritten werden. Außerdem besteht eine Stellplatzsatzung fort, wenn sie Bestandteil eines Bebauungsplans, der bis zum 30.09.2025 in Kraft getreten ist, ist. Alle anderen Satzungen – insbesondere solche, in denen ganz oder teilweise höhere Stellplatzzahlen als in der neuen Anlage zur GaStellV angeordnet werden – treten mit Ablauf des 30.09.2025 außer Kraft.

Verweist ein Bebauungsplan auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde ist folgendes zu beachten: Über einen statischen Verweis bleiben die zum Zeitpunkt des Erlasses der Satzung maßgeblichen, ggf. auch höheren, Stellplatzzahlen in Kraft. Ein dynamischer Verweis führt dazu, dass die aktuellen Stellplatzzahlen der Anlage zur GaStellV gelten.

Wir verweisen auf die Vollzugshinweise zur BayBO 2025 sowie den Fragen- und Antwortkatalog zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr und bitten um Berücksichtigung dieser Änderungen.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamts München wird ohne Änderung des Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Aufgrund des Ersten

Modernisierungsgesetzes Bayern wird die geltende Stellplatzsatzung erst ab 01.10.2025 außer Kraft gesetzt. Die Gemeinde Feldkirchen beabsichtigt bis dahin eine den rechtlichen Vorgaben entsprechende neue Stellplatzsatzung zu erlassen.

Abstimmungsergebnis: \_\_\_\_\_ dafür : \_\_\_\_\_ dagegen

3. Ziff. A.7.4: Die Beschränkung der Nutzungszeiten der Werbeanlagen von 06:00 bis 22:00 Uhr ist nach u.E. mangels Rechtsgrundlage herauszustreichen. Als Rechtsgrundlage käme § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Betracht. Hiernach ist u. a. die Festsetzung von baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen zulässig. Es ist schon aufgrund des Wortlauts ausgeschlossen, in einem Bebauungsplan Bestimmungen über die Einzelheiten des Betriebs zu treffen, wie z. B. über Art und Umfang der Produktion, Betriebsabläufe und Produktionsgestaltungen. Ebenso sind Regelungen der Betriebs- bzw. Produktionszeiten ausgeschlossen.

**Beschluss:**

Der Satz zur Beschränkung der Nutzungszeit in Festsetzung 7.4 wird gestrichen. Die Beschränkung der Nutzungszeiten der Werbeanlage wird hinsichtlich der gewerblichen Genehmigung geprüft.

Abstimmungsergebnis: \_\_\_\_\_ dafür : \_\_\_\_\_ dagegen

4. Ziff. D.4: Das Planzeichen zu den Höhenlinien ist in der Planzeichnung zu ergänzen.

**Beschluss:**

Das Planzeichen wird in der Planzeichnung ergänzt.

Abstimmungsergebnis: \_\_\_\_\_ dafür : \_\_\_\_\_ dagegen

5. Ziff. D.6.5: Das Datum des Baumgutachtens für den erhaltenswerten Baumbestand ist anzupassen, da das Datum des Baumgutachtens in Ziff. D.6.5 von dem Datum des Baumgutachtens in Ziff. D.6.6 abweicht.

**Beschluss:**

Das Datum des Baumgutachten lautet 31.07.2018. Die Festsetzung D 6.6 ist redaktionell zu korrigieren.

Abstimmungsergebnis: \_\_\_\_\_ dafür : \_\_\_\_\_ dagegen

6. Wir bitten um Überprüfung und Anpassung der Ziffern in den Festsetzungen. Es sollte z.B. „A.10.7“ anstelle „A.10.8“ lauten. In D.5 sollte es z.B. „A.5.1 bis A.5.5“ heißen.

**Beschluss:**

Das Festsetzungsziffern werden von geprüft und im Bedarfsfall angepasst.

Abstimmungsergebnis: \_\_\_\_\_ dafür : \_\_\_\_\_ dagegen

7. Ebenso bitten wir um Überprüfung und Anpassung der Ziffern in der Begründung. Es sollte z.B. bei Ziff.4.8 Abs. 2 (S. 24) „unter dem Hinweis D.6.3“ heißen. Bei Ziff. 4.9 Abs. 4 (S. 26) sollte es z.B. „vgl. Festsetzung A.11.1 sowie Hinweis D.8“ heißen.

**Beschluss:**

Der Stellungnahme des Landratsamts München wird vollumfassend gefolgt. Die angegebenen Ziffern werden geändert.

Abstimmungsergebnis: \_\_\_\_\_ dafür : \_\_\_\_\_ dagegen

8. Das Fassungsdatum der Begründung ist anzupassen. Hierbei ist auch auf die Angabe des Fassungsdatums auf den oberen Seitenrändern zu achten.

**Beschluss:**

Durch die erst zum jetzigen Zeitpunkt seitens des Landratsamtes vorgebrachten Einwendungen ist eine erneute verkürzte Behördenbeteiligung erforderlich. Daher ist Änderung der Daten der Planfassung und der Begründung unumgänglich.

Abstimmungsergebnis: \_\_\_\_\_ dafür : \_\_\_\_\_ dagegen

9. Zur Planzeichnung: Auf Fl.-Nr. 97 ist die Maßangabe des Bauraums zur südlichen Grundstücksgrenze lesbar zu machen.

**Beschluss:**

Die Lesbarkeit der Maßangabe des Bauraums zur südlichen Grundstücksgrenze wird geprüft und ggf. verbessert.

Abstimmungsergebnis: \_\_\_\_\_ dafür : \_\_\_\_\_ dagegen

**3. Landratsamt München, Grünordnung**  
**3.1 Einwendung / Anregung vom 11.03.2025**

Nachdem seit der letzten Beteiligung sich bereits wieder einige wichtige neue Erkenntnisse und Änderungen ergeben haben, empfehlen wir noch folgende Anpassungen vorzunehmen:

zu D Hinweise 6.2

Die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV e.V.) hat die neuen „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (R SBB), Ausgabe 2023, herausgegeben. Diese ersetzen die „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP 4), Ausgabe 1999. Zusätzlich sollte auf die gültige Baumschutzverordnung der Gemeinde Feldkirchen hingewiesen werden.

Dies ist vor allem deshalb wichtig, da durch die im Dezember 2024 beschlossenen Gesetze „Erstes und Zweites Modernisierungsgesetz Bayern“ die Rechtsgrundlagen für Pflanzgebote gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 für Baumerhalt gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 BayBO ab 01.10.2025 ersatzlos entfallen.

Wir bitten um Aktualisierung der Formulierung wie folgt:

Bei baulichen Maßnahmen und der Gartengestaltung im Kronen- und /oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die gültige Baumschutzverordnung der Gemeinde Feldkirchen, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von

Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.

Bei Baumneupflanzungen sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, die Bestandteil der VOB sind, die DIN 18916 sowie die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) zu beachten.

zu D 6.7

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

- Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m<sup>3</sup> (bei mind. 1,50m Tiefe)
- Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24 - 36 m<sup>3</sup> (bei mind. 1,50m Tiefe)
- Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20 - 24 m<sup>3</sup> (bei mind. 1,50m Tiefe)

### 3.2 Beschluss:

Der Hinweis D 6.2 wird entsprechen der Stellungnahme des Landratsamts wie nachstehend geändert.

*„Bei baulichen Maßnahmen und der Gartengestaltung im Kronen- und /oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die gültige Baumschutzverordnung der Gemeinde Feldkirchen, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.*

*Bei Baumneupflanzungen sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, die Bestandteil der VOB sind, die DIN 18916 sowie die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) zu beachten.“*

Abstimmungsergebnis: \_\_\_\_\_ dafür : \_\_\_\_\_ dagegen

Der Anregung zum Hinweis D 6.7 wird ebenfalls vollumfänglich entsprochen. Die Wurzelraumvolumina werden wie folgt angepasst:

- Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m<sup>3</sup> (bei mind. 1,50m Tiefe)
- Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24 - 36 m<sup>3</sup> (bei mind. 1,50m Tiefe)
- Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20 - 24 m<sup>3</sup> (bei mind. 1,50m Tiefe)

Abstimmungsergebnis: \_\_\_\_\_ dafür : \_\_\_\_\_ dagegen

## 4. Landratsamt München, Brandschutz

### 4.1 Einwendung / Anregung vom 11.03.2025

im Rahmen der erneuten verkürzten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, darf ich Ihnen im Anhang unser Kompendium zum Brandschutz zusenden.

#### **4.2 Beschluss:**

Das Kompendium für den Brandschutz wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung unter dem Punkt 4.9.5 wird bereits auf das Kompendium für den Brandschutz im Bebauungsplanverfahren mit Stand vom 07/2020 hingewiesen. Das vom Landratsamt München erneut zugesandte Kompendium hat jedoch den Stand September 2023. Dies wird redaktionell unter den Hinweis Nr. 13.4 ausgebessert.

Abstimmungsergebnis: \_\_\_\_\_ dafür : \_\_\_\_\_ dagegen

### **5. Staatliches Bauamt Freising**

#### **5.1 Einwendung / Anregung vom 10.03.2025**

Mit oben genanntem Schreiben haben wir erneut die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 in der Fassung vom 16.01.2025 zur Stellungnahme erhalten.

In unseren Stellungnahmen vom 24.01.2023, 17.10.2023 und 26.03.2024 zum Bebauungsplan hatten wir darauf hingewiesen, dass die noch fehlenden Sichtfelder in der Planzeichnung darzustellen sind.

Unser Hinweis blieb auch im laufenden Verfahren unberücksichtigt. Zudem geht aus dem Auszug der Niederschrift vom 16.01.2025 hervor, dass unsere Stellungnahme zurückgewiesen wurde. Die hierfür angeführten Gründe sind aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nicht nur die Jakob-Wagner-Straße, sondern auch der Eschenweg, die Stichstraße auf dem Grundstück mit FINr. 100 sowie mehrere weitere Zufahrten im Zuge der Kreisstraße M 18 (Münchner Straße).

Die Nichtbeachtung der Sichtfelder wurde zudem damit begründet, dass sich die betroffenen Straßen innerhalb eines Zone 30 Bereichs befinden und daher kein Erfordernis zur Berücksichtigung der Sichtdreiecke bestehe.

Gemäß der Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen (Rast 06) existiert keine Differenzierung hinsichtlich freizuhaltender Sichtfelder zwischen Straßen mit Zone 30 und anderen Straßen. Auch für diese sind an den Einmündungen in eine übergeordnete Straße gemäß Kapitel 6.3.9.3, Tabelle 59 freizuhaltende Sichtdreiecke zu gewährleisten. Die Sicherstellung freizuhaltender Sichtfelder an Kreuzungen und Einmündungen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich. Sie ermöglicht es den Verkehrsteilnehmern andere Fahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger frühzeitig zu erkennen und trägt maßgeblich zur Unfallvermeidung bei. Die Verantwortung für die Freihaltung der Sichtdreiecke obliegt dem Straßenbauastträger der einmündenden Straße. Wir bitten Sie daher, die geltenden Regelungen der Richtlinien zu berücksichtigen und die noch fehlenden Sichtfelder entlang der Kreisstraße M 18 im Bebauungsplan darzustellen. Sollte eine Abstimmung erforderlich sein oder sollten Fragen bzw. Unklarheiten auftreten, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

#### Stellungnahme des staatl. Bauamts Freising vom 17.10.2023

Mit oben genannten Schreiben haben Sie uns die 4. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 32 in der Fassung vom 27.07.2023 zur Stellungnahme vorgelegt.

Die Bedingungen und Auflagen unserer Stellungnahme vom 24.01.2023 zur 4. Änderung des Bebauungsplanes wurden berücksichtigt.

Wir bitten lediglich die im Bebauungsplan dargestellten Sichtflächen zu ergänzen. Sie sind mit den Abmessungen 5/70 m sowie 3/30 m (bevorrechtigte Radfahrer) in allen Zufahrten und Einmündungen der gemeindlichen Straßen im Geltungsbereich des Bauleitplanes zu ergänzen.

Anschlussmail vom 26.10.2023:

Unsere Stellungnahme vom 17.10.2023 mit /ZS2310-4622-Feldkirchen/BPI32 behält weiterhin Gültigkeit.

## **5.2 Stellungnahme der Verwaltung**

An Einmündungen von Straßen sind sogenannte „Sichtdreiecke“ freizuhalten, wenn diese im Bebauungsplan vorgeschrieben sind. Das Sichtdreieck beschreibt ein Sichtfeld, das ein Verkehrsteilnehmer zur Verfügung haben soll, wenn er von einer untergeordneten in eine übergeordnete Straße einbiegen will.

In der Gemeinderatssitzung vom 16.01.2025 und 07.02.2024 wurde dieser Punkt bereits wie folgt abgewogen:

16.01.2025

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

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

07.02.2024

*Im Entwurf vom 27.07.2023 wurden die Sichtflächen mit den Abmessungen 5/7m sowie 3/30m (bevorrechtigte Radfahrer) im Einmündungsbereich Jakob-Wagner-Straße – Münchner Straße (klassifizierte Kreisstraße) bereits ergänzt.*

*Auf eine weitere innergebietliche Darstellung der Sichtflächen im Bereich der gemeindlichen Straßen soll verzichtet werden.“*

### Beschlussvorschlag:

Auch wenn seitens der Gemeinde Feldkirchen die Notwendigkeit der Sichtdreiecke nicht gesehen wird, wird der Anregung entsprochen und der Bebauungsplan-Entwurf entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis: \_\_\_\_\_ dafür : \_\_\_\_\_ dagegen

## **6. Stellungnahme der Autobahn GmbH**

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

Anknüpfend an unsere Stellungnahmen vom 06.02. und 25.10.2023 bestehen keine Einwände unsererseits.

Das Fernstraßen-Bundesamt wurde zu den anbaurechtlichen Belangen im internen Verfahren beteiligt und teilt hierzu Folgendes mit:

„Obwohl sich die o. g. 4. Änderung des B-Plan 32 der Gemeinde Feldkirchen außerhalb

der 100 m - Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn A 94 befindet und somit durch das Vorhaben keine fernstraßenrechtlichen Belange nach § 9 FStrG berührt werden, möchten wir folgende Anmerkungen abgeben:

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach § 9 Abs. 1 und 6 FStrG oder § 9 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 FStrG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf §§ 33, 46 StVO wird verwiesen.“

Auf Grund der örtlichen Situation (ca. 5 m hoher Lärmschutzwall mit aufgesetzter Wand entlang der BAB) besteht keine Sichtbeziehung zwischen Autobahn und dem Vorhaben. Rein vorsorglich teilen wir mit:

Das Plangebiet ist aufgrund der Autobahnnähe erheblichen Lärm- und sonstigen Immissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärm- bzw. Immissionsschutzmaßnahmen hat der Antragsteller/Vorhabensträger auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH und deren Mitarbeiter. Dies gilt vor allem auch für die zukünftig geplanten Ausbaumaßnahmen.

## **6.2. Beschluss:**

Der gegenständliche Bebauungsplan weist einen Abstand von ca. 115 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand zur BAB A94 auf und befindet sich somit nicht in der Baubeschränkungszone, allerdings befindet sich das Plangebiet im hinsichtlich Lärmschutz abwägungsrelevanten Einzugsbereich des im Bundesverkehrswegeplan und im Fernstraßenausbaugesetz enthaltenden achtstreifigen Ausbaus der A 99 in dessen Zuge auch ein Umbau des Autobahnkreuzes München – Ost erfolgte. Diese Informationen wurden bereits in der Begründung ergänzt.

Eine Aufnahme der Stellungnahme in die Begründung ist bereits erfolgt, so dass weitere Änderungen nicht erforderlich sind.

Abstimmungsergebnis: \_\_\_\_\_ dafür : \_\_\_\_\_ dagegen

Dieser Hinweis zu den Werbeanlagen wurde bereits mit Stellungnahme vom 07.02.2023 vorgebracht. Um negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn A 94 zu vermeiden wurde deshalb ein Hinweis unter 11.1 im Bebauungsplan aufgenommen.

Nach Ansicht der Gemeinde sind weitergehende Änderungen oder Ergänzungen im

Bebauungsplan nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: \_\_\_\_\_ dafür : \_\_\_\_\_ dagegen

Zum Schallschutz wird festgestellt, dass dem Bebauungsplan die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner zugrunde liegt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sich aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung im gesamten Bebauungsplangebiet erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz nach DIN 4109 ergeben. Die Änderung des Bebauungsplans bedingt keinen zusätzlichen Anspruch auf aktive Lärmschutzmaßnahmen. Vielmehr sind die einschlägigen Richtwerte durch passive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen. Darauf wird auch unter Punkt 8 der Hinweise eingegangen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist daher nach Ansicht der Gemeinde nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: \_\_\_\_\_ dafür : \_\_\_\_\_ dagegen

## **II. Beschlussempfehlung**

Der Gemeinderat hat Kenntnis von den eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus dem Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB genommen und diese entsprechend gewürdigt.

Der entsprechend vorheriger Beschlussfassungen geänderte Bebauungsplan Nr. 32, 4. Änderung für das Gebiet „Südlich der Münchner Straße und westlich der Jakob-Wagner-Straße“ mit Begründung in der Fassung vom 05.06.2025 wird erneut gebilligt. Nach Einarbeitung der Änderung ist die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB sowie § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen. Die Dauer der Auslegung wird auf zwei Wochen verkürzt. (§ 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Abstimmungsergebnis: \_\_\_\_\_ dafür : \_\_\_\_\_ dagegen