

Gemeinde Planegg

Landkreis München

Bebauungsplan Nr. 11 A-2

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Teiländerung „Wohn- und Geschäftshaus im Bereich Bahnhofstraße/Marktplatz“

Planfassung 12.12.2024 - Entwurf

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB in der Zeit vom 24.01.2025 bis 28.02.2025.

A Eingegangene Stellungnahmen

	Verfasser		Datum	Art
1	AVACOMM systems GmbH			keine Rückmeldung
2	Bayerischer Bauernverband			keine Rückmeldung
3	Bayernwerk AG			keine Rückmeldung
4	BUND Naturschutz in Bayern			keine Rückmeldung
5	Deutsche Telekom Technik GmbH			keine Rückmeldung
6	Gemeinde Gräfelfing			keine Rückmeldung
7	Gemeinde Krailling		18.02.2025	Keine Einwände
8	Gemeinde Neuried		10.02.2025	Keine Einwände
9	Handwerkerskammer für München und Oberbayern		14.02.2025	Keine Einwände
10	Industrie- u. Handelskammer f. München u. Oberbayern			keine Rückmeldung
11	Katholische Kirchenstiftung St. Elisabeth			keine Rückmeldung
12	Kreisheimatpfleger für das LRA München			keine Rückmeldung
13	Landesamt für Denkmalpflege			keine Rückmeldung
14	Landeshauptstadt München	Referat für Stadtplanung und Bauordnung	11.02.2025	zur Kenntnis genommen
14.1	BA 20 Hadern		11.02.2025	Keine Einwände

15.1	Landratsamt München	Bauen	14.04.2025	Hinweis
15.2	Landratsamt München	Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten	04.02.2025	Einwand
15.3	Landratsamt München	Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten	06.02.2025	Hinweis
15.4	Landratsamt München	4.1.2.4 Grünordnung	04.02.2025	Hinweis
16	M-Net Telekommunikation GmbH		22.01.2025	Keine Einwände
17	Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH			keine Rückmeldung
18	Regierung von Oberbayern	Landesplanungsbehörde	03.02.2025	Keine Einwände
18.1	Regierung von Oberbayern	Brandschutz	28.01.2025	Keine Einwände
18.2	Regierung von Oberbayern	Luftamt Südbayern SG 315		keine Rückmeldung
19	Regionaler Planungsverband		19.02.2025	Keine Einwände
20	Staatliches Bauamt	Freising	21.01.2025	Keine Einwände
21	Staatl. Vermessungsamt	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung		keine Rückmeldung
22	Große Kreisstadt Germering		24.02.2025	Keine Einwände
23	SWM Infrastruktur GmbH (Stadtwerke München)			keine Rückmeldung
24	Vodafone Kabel Deutschland GmbH			keine Rückmeldung
25	Wasserwirtschaftsamt München		24.02.2025	Hinweis
26	Zweckverband zur Wasserversorgung	Würmtal	13.02.2025	Hinweis

B Stellungnahmen ohne Anregungen, Bedenken, Einwände oder Hinweise

	Verfasser			
7	Gemeinde Krailling		18.02.2025	Keine Einwände
8	Gemeinde Neuried		10.02.2025	Keine Einwände
9	Handwerkerskammer für München und Oberbayern		14.02.2025	Keine Einwände
14.1	BA 20 Hadern		11.02.2025	Keine Einwände
16	M-Net Telekommunikation GmbH		22.01.2025	Keine Einwände
18	Regierung von Oberbayern	Landesplanungsbehörde	03.02.2025	Keine Einwände
18.1	Regierung von Oberbayern	Brandschutz	28.01.2025	Keine Einwände
19	Regionaler Planungsverband		19.02.2025	Keine Einwände
20	Staatliches Bauamt	Freising	21.01.2025	Keine Einwände
22	Große Kreisstadt Germering		24.02.2025	Keine Einwände

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat Planegg nimmt zur Kenntnis, dass o.g. Träger öffentlicher Belange keine Anregungen, Einwände, Bedenken oder Hinweise zur gegenständlichen Planung vorzubringen haben bzw. deren Belange durch gegenständliche Planung nicht berührt sind.

C **Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken, Einwendungen oder Hinweise**

15.1 **Landratsamt München – Bauen**

Stellungnahme

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

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung aufgestellt. In der Begründung ist noch zu erläutern, ob die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB vorliegen und ob ggf. Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB bestehen.

Abwägung zu 1.

Die Änderung des Bebauungsplans erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB und kann daher im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die damit verbundenen Verfahrenserleichterungen nach § 13 Abs. 2 BauGB finden Anwendung. Die zugrundeliegenden Voraussetzungen sowie etwaige Ausschlusskriterien für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden in der Begründung unter Punkt 2 Verfahren ausführlich ergänzt.

2. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB); dies gilt auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne i.S.d. § 12 BauGB. In der Begründung (S. 8, Punkt 3.1, letzter Absatz) wird erläutert, dass der vorliegende Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen kann und in der Satzung keine Art der Nutzung festgesetzt wird. Wir weisen darauf hin, dass die Gemeinde bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung die Grundzüge des Flächennutzungsplanes zwar nicht einhalten muss; sie hat sich aber in der Abwägung mit dieser Frage auseinanderzusetzen (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/ Runkel, 157. EL November 2024, BauGB § 8 Rn. 23, beck-online). In der Begründung sind deshalb noch Erläuterungen zur Entwicklung der vorliegenden Planung aus dem Flächennutzungsplan und dazu, ob ggf. von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen wird, zu ergänzen.

Abwägung zu 2.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, bei dem von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden kann, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Darüber hinaus handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der auf das konkrete vorliegende Bauvhaben ausgelegt wird, wodurch die Art der Nutzung per se festgesetzt wird. Eine Gebietsart muss daher nicht festgesetzt werden und wird im vorliegenden Fall auch nicht festgesetzt. Die konkrete Nutzung wird damit über den Bebauungsplan Festsetzung Nr. A.2 festgesetzt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im FNP ein Mischgebiet (MI) vorgesehen. Die vorliegende Planung mit den vorgesehenen Nutzungen entspricht in ihren Grundzügen den Darstellungen und Zielen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP), wird aber aus den oben ausgeführten Gründen dennoch nicht als Mischgebiet festgesetzt (u.a. auch wegen eines anderen ange-

streben Mischverhältnissen der vorgesehenen Nutzungen Wohnen) Die grundlegenden städtebaulichen Ziele des FNP's (→ gemischt genutzte Gebäude entlang der Bahnhofstraße) werden mit der vorliegenden Planung eingehalten und umgesetzt.

Es erfolgt eine Ergänzung in der Begründung, warum von den Darstellungen des FNP's abgewichen wird bzw. die Gebietsart nicht festgesetzt wird.

3. Ziff. A 1.1 und A 1.2: Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geht über den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinaus. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Einbezogen werden dürfen aber nur Flächen, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich sind und die zu keiner substantiellen Veränderung des Planbereichs führen. Die städtebauliche Erforderlichkeit für die Einbeziehung weiterer Flächen ist gegeben, wenn es sich um eine sachnotwendige Ergänzung in Bezug auf das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans handelt (vgl. OVG Münster, Urteil vom 04.05.2012 – 2 D 11/11.NE). Wir empfehlen der Gemeinde, die städtebaulichen Gründe und insbesondere, warum es sich um eine sachnotwendige Ergänzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan handelt, in der Begründung darzulegen.

Abwägung zu 3.

Die städtebaulichen Gründe für die sachlich notwendige Erweiterung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Vergleich zum Vorhaben- und Erschließungsplan werden in der Begründung unter Punkt 6.1 "Geltungsbereich" wie folgt ergänzt:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) geht an drei Seiten über den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) aufgrund folgender städtebaulich sachlicher Erfordernisse hinaus:

a. Östlicher Bereich:

- Drei Bestandsbäume entlang der östlichen VEP-Grenze.
- Wurzelraum, Bodenabdeckung und Krone ragen teilweise in den VEP hinein.

→ Erweiterung des Geltungsbereichs zur Sicherung des Baumbestands und zur Festsetzung erforderlicher Schutzmaßnahmen.

b. Südlicher Bereich:

- Geplante Freischankflächen (u.a. Café) entlang der südlichen VEP-Grenze.
- Notwendige gestalterische Abstimmung mit dem angrenzenden öffentlichen Spielplatz am Marktplatz.
- Sicherung von Einzelbäumen und Pflanzflächen auf dem Marktplatz

→ Einbeziehung des Spielplatzes zur planungsrechtlichen Sicherung möglicher Anpassungen und Pflanzfläche/Einzelbäume

c. Nördlicher Bereich:

- Einbeziehung eines Teilstücks der Bahnhofstraße.

→ Sicherstellung der verkehrlichen Anbindung und Integration der geplanten Stellplätze.

→ Möglichkeit zur Umgestaltung bzw. Optimierung des Straßenraums

4. Ziff. A 2.1.3: Hier wird im 2. und 3. Obergeschoss „Wohnen“ zugelassen. In den Vorhaben- und Erschließungsplänen werden für die oberen beiden Geschosse hingegen die Bezeichnungen „Grundriss Dachgeschoss 1“ und „Grundriss Dachgeschoss 2“ verwendet. Diese Bezeichnungen müssten mit der Formulierung unter A 2.1.3 in Übereinstimmung gebracht werden.

Abwägung zu 4.

Zur Wahrung der Einheitlichkeit mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Bezeichnungen der Satzung um „Dachgeschoss 1“ und „Dachgeschoss 2“ ergänzt.

5. Ziff. A 3.1.1: Da im Plangebiet lediglich ein Wert der zulässigen Grundfläche festgesetzt wird, kann bei der Erläuterung des Planzeichens die Angabe „z. B. 920 m²“ entfallen.

Abwägung zu 5.

Da im Plangebiet lediglich ein Wert der zulässigen Grundfläche festgesetzt wird, entfällt in der Erläuterung der Planzeichen die beispielhafte Angabe „z. B. 920 m²“.

6. Ziff. A 3.2 und A 3.3: Hier müsste jeweils der Bezug zur Grundfläche nach A 3.1.1 ergänzt werden, damit beide Festsetzungen eindeutig formuliert sind.

Abwägung zu 6.:

Die Grundfläche ist nun unter der Ziffer 3.1 ausgewiesen. Die zulässigen Überschreitungen der Grundfläche durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen), gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 2 BauNVO sowie gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO wurden als 3.1.1, 3.1.2 und 3.1.3 nummeriert. Durch diese Untergliederung wird deutlich, dass es sich um Teilregelungen handelt, die sich auf die unter 3.1 festgesetzte Grundfläche beziehen.

Klarstellung: Es erfolgt außerdem eine Anpassung der Überschreitungsgröße in Festsetzung 3.1.3: Die Gesamt-Grundfläche hatte sich bislang nur auf die unterirdischen Bauteile bezogen. Künftig wird die Gesamt-Grundfläche incl. aller baulichen Anlagen (unter- und oberirdisch) angegeben. Der Grad der Versiegelung erhöht sich dabei jedoch nicht, es erfolgt lediglich eine andere Aufsummierung.

7. Ziff. A 3.4, A 3.5 und A 3.6: Bei der Erläuterung der Planzeichen kann jeweils auf die Beispielangabe verzichtet werden, da genau die angegebenen Werte festgesetzt werden.

Abwägung zu 7.:

Die unter A 3.4, A 3.5 und A 3.6 aufgeführten Beispielangaben entfallen.

8. Ziff. A 4.1:
- Nach dieser Festsetzung soll an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze die geschlossene Bauweise, im Übrigen die offene Bauweise, gelten. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet (§ 22 Abs. 3 BauNVO). In der Begründung (S. 13, Punkt 5.3) wird diesbezüglich erläutert, dass an diesen Grundstücksseiten ein grenzständiger Anbau erwünscht ist. Dies widerspricht allerdings den Darstellungen in den Vorhaben- und Erschließungsplänen „Grundriss Erdgeschoss“ und „Grundriss Obergeschoss“, in denen an der Südseite ein Abstand von 0,405 m bzw. 0,585 m eingezeichnet ist. Wir bitten diesbezüglich um Überprüfung der Planung. Die Vorhaben- und Erschließungspläne und der vorhabenbezogene Bebauungsplan sind in Übereinstimmung zu bringen.

- b. Zur Begründung (S. 13, Punkt 5.3, erster Absatz) weisen wir darauf hin, dass Festsetzungen zur Bauweise grundsätzlich nur Hauptgebäude betreffen können. Eine Regelung zur Bauweise für Nebenanlagen ist nicht möglich. Die Erläuterungen zur Bauweise im letzten Satz in Bezug auf Nebengebäude müssten daher geändert werden.

Abwägung zu 8.:

Ziff. A. 4.1

Die Stellungnahme wird beachtet:

- a) Die Ziffer 4.1 wird dahingehend ergänzt, dass eine Grenzbebauung/geschlossene Bauweise ausschließlich entlang der Westgrenze zulässig ist. Im Übrigen ist eine offene Bauweise zulässig.
- b) Die Erläuterungen zur Bauweise in Bezug auf Nebengebäude werden gestrichen.

9. Ziff. A 4.2: Zur eindeutigen Lagebestimmung der Baugrenzen sind die Abstände der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen bzw. zur Straßenbegrenzungslinie zu vermaßen (z. B. Maß von Bauraum „A“ zur nördlichen Grundstücksgrenze, hier gibt es nach den Vorhaben- und Erschließungsplänen einen Abstand von 0,48 m; Maß von der Südgrenze Bauraum zu Fl.Nr. 78, Vor- und Rücksprünge des Bauraumes, usw.). Die Vermaßung der Baugrenzen ist im vorliegenden Fall erforderlich, da der Bebauungsplan die Abstandsflächen regeln soll (s. A 4.6).

Abwägung zu 9.:

Die genauen Maße der Abstände der Gebäude zu den Grundstücksgrenzen im Norden und Süden sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) und können diesem entnommen werden (siehe Anhang – VEP als Bestandteil des Bebauungsplans). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt im Maßstab 1:500 vor, somit wird ein gewisser maßlicher Puffer mit vorgesehen und nicht alle Detailmaße eingetragen. Diese Aufgabe übernimmt der VEP. Der Bauraum, einschließlich Bauraum A, liegt unmittelbar an der Grundstücksgrenze und weist keinen Abstand auf. Die Baugrenzen sind großzügig bis zur Grundstücksgrenze dargestellt und bleiben in dieser Form erhalten.

Die Baugrenze im Süden wird den Darstellungen des VEP's angepasst, da eine geschlossene Bauweise (Grenzbebauung) an dieser Stelle nicht vorgesehen ist.

10. Ziff. A 4.2, A 4.3, A 4.4, A 4.5:

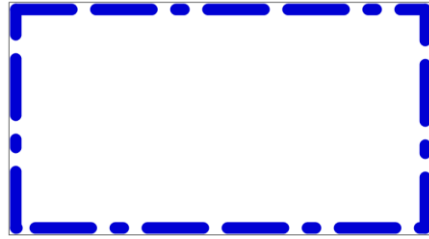
- a. Die Bauräume „T“, „A“ und „B“ sollten in der Planzeichnung direkt an die Baugrenzen nach A 4.3 anschließen und ohne Abstand eingezeichnet werden. In der Planzeichnung wird hier ein Abstand zwischen den jeweiligen Baugrenzen dargestellt. Aus den Vorhaben- und Erschließungsplänen geht jedoch hervor, dass kein Abstand zwischen den jeweiligen Gebäudeteilen entstehen soll (z. B. soll der Bereich „A“ in den Obergeschossen vom Hauptbaukörper überbaut werden). Auf die Darstellung von nebeneinanderliegenden Baugrenzen sollte deshalb jeweils verzichtet werden.
- b. Die Bauräume „T“, „A“ und „B“ sind jeweils in ihrer Längen- und Breitenausdehnung zu vermaßen. Wir bitten um Ergänzung.

Abwägung:

Ziff. A 4.2, A4.3, A4.5 und A 4.5

- a) Die Bauräume „T“, „A“ und „B“ liegen unmittelbar nebeneinander und weisen keinen Abstand zueinander auf (s. Bildschirmfoto unten). Die dazwischenliegende schwarze Linie verdeutlicht lediglich, dass die blaue Baugrenze jeweils

direkt an die benachbarten Bauräume anschließt – sie stellt lediglich eine grafische Darstellung der Baugrenze dar. Die blaue Baugrenze ist innerhalb der schwarzen Linie gelegen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.



- b) Die Vermessung der Bauräume „T“, „A“ und „B“ wird jeweils in ihrer Längen- und Breitenausdehnung in der Planzeichnung ergänzt. Es erfolgt eine Ergänzung der Planzeichnung.

11. Ziff. A 5.1: Die Fläche ist noch in ihrer Längenausdehnung zu vermaßen, da diese in ihrer Gesamtlänge entlang der Grundstücksgrenze zulässig sein soll.

Abwägung zu 11.:

Die Bemaßung der Länge der Nebenanlage war bereits in der Planzeichnung enthalten. Zur besseren Übersichtlichkeit wurde sie zusätzlich ergänzt bzw. hervorgehoben.

12. Ziff. A 5.2: Da für Nebenanlagen auch Flachdächer zulässig sind, müsste in Satz 2 noch der obere Bezugspunkt für Flachdächer ergänzt werden.

Abwägung zu 12.:

Die Stellungnahme wird beachtet. Es erfolgt eine Ergänzung des oberen Bezugspunkts der Flachdächer.

13. Ziff. A 5.3: Es wird festgesetzt, dass für das gesamte Vorhaben 45 Stellplätze nachzuweisen sind. Hierzu weisen wir auf die geänderte Rechtslage der BayBO hin. Außerdem sollte die festgesetzte Stellplatzzahl in der Begründung noch näher erläutert werden.

Abwägung zu 13.:

Der vorliegende Bebauungsplan trifft eine Festsetzung zur Regelung der Kfz-Stellplätze. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans, wonach ein Stellplatz je 55 m² Geschossfläche nachzuweisen ist. Dieser Schlüssel ist für die Nutzungen in der Bahnhofstraße bisher ausreichend und kann daher aus Sicht der Gemeinde auch auf die vorliegende Planung übertragen werden.

Die Geschossflächenberechnung wurde entsprechend § 19 (3) BauNVO zwischenzeitlich überprüft und angepasst. Die Geschossfläche im 1. Dachgeschoss ist demnach ebenfalls bis an die Außenmaße des Gebäudes zu ermitteln. Dadurch erhöht sich die Geschossfläche rechnerisch geringfügig (faktisch ohne eine Erhöhung der bisherigen tatsächlichen Wohn-/Nutzfläche).

Auf Grundlage der Geschossfläche von 2.594,4 m² ergibt sich damit künftig ein Bedarf von insgesamt 47 Stellplätzen (bisher: 45 Stellplätze)

Dabei wird festgesetzt, dass mindestens 9 dieser Stellplätze ebenerdig und ohne den Einsatz von Parkliftsystemen anfahrbar sein müssen, um eine barrierefreie und unmittelbar zugängliche Nutzung z.B. für Besucher zu gewährleisten. Alle erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, wodurch eine

effiziente Flächennutzung sowie eine städtebaulich verträgliche Lösung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs erzielt wird.

14. Ziff. A 6.1.5: Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind u. a. an Brüstungselementen zulässig. U. E. sollten hier die transparenten Geländer nach A 6.1.3 ausgeschlossen werden, da die Transparenz nach Anbringen von Solarelementen nicht mehr gegeben wäre. Wir bitten die Gemeinde um Überprüfung.

Abwägung zu 14.:

Die Stellungnahme wird beachtet. Die in Ziffer 6.1.3 genannten transparenten Geländer werden künftig von der Regelung, wonach Anlagen zur Nutzung von Solarenergie unter anderem an Brüstungselementen zulässig sind, ausgenommen.

15. Die Angaben in den Vorhaben- und Erschließungsplänen müssen mit den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan übereinstimmen. Wir bitten diesbezüglich um Überprüfung der Planunterlagen (u. a. abweichende Maße zwischen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplänen, z. B. Abstand der östlichen Außenwand zur Grundstücksgrenze oder Tiefe der Terrassen von Haus 1, öffentliche Parkplätze im Bereich der Bahnhofstraße usw.).

Abwägung zu 15.:

Die Tiefe des Bauraums A.4.3 (T) Terrasse wird entsprechend berichtigt. Die sonstigen Maße werden überprüft. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit seinen Bauräumen mehr Puffer bietet und maßlich nicht so ins Detail geht wie der VEP (z.B. Baugrenze im Norden und Osten). Detailmaße sind dem VEP zu entnehmen, da dieser Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Die Baugrenzen im Süden werden entsprechend angepasst, siehe Abwägung zu 9.

Die Umgestaltung der Parkplätze entlang der Bahnhofstraße wird durch die vorgeschlagenen Parkplätze dargestellt. Die dazugehörige Symbolisierung befindet sich unter Hinweis Nr. 9. Eine Anpassung ist hier nicht erforderlich.

16. Die Vorhaben- und Erschließungspläne sind als Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes jeweils gesondert auszufertigen, d. h. auf jedem Vorhaben- und Erschließungsplan müssten noch die Verfahrensvermerke aufgebracht werden. Alternativ können die Vorhaben- und Erschließungspläne auch in der Satzung zum Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erklärt werden. Hierbei müssten die Vorhaben- und Erschließungspläne einzeln benannt und mit Fassungsdatum aufgelistet werden.

Abwägung zu 16.:

Die Stellungnahme wird beachtet. Auf jedem Vorhaben- und Erschließungsplan werden folgende Verfahrensvermerke künftig ergänzt:

- Die textliche Ergänzung:
„Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11-A...“
- Eine Unterschriftenzeile für den Bürgermeister
- Eine Zeile zur Eintragung des Datums

17. In der Begründung (S. 12, Punkt 4) wird dargelegt, dass die geplante Tiefgarage an die im Bereich des Marktplatzes bestehende Tiefgarage angebunden werden

kann und keine eigene Zufahrt benötigt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan „Grundriss Untergeschoss“ ist der Anschluss an die bestehende öffentliche Tiefgarage entsprechend dargestellt. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet sich der Vorhabenträger nach § 12 Abs. 1 BauGB u. a. die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Vor Satzungsbeschluss muss der Vorhabenträger belegen, dass er rechtlich und tatsächlich zur Durchführung der Maßnahmen in der Lage ist, wozu er sich mit Abschluss des Durchführungsvertrages verpflichtet hat. Im vorliegenden Fall ist u. E. die rechtliche Sicherung der Fläche der bestehenden Tiefgaragenzufahrt zugunsten des Vorhabenträgers Voraussetzung für die Umsetzung des geplanten Vorhabens. In der Begründung ist zu erläutern, wie dies sichergestellt werden soll.

Abwägung zu 17:

Die bestehende Zufahrt zur Tiefgarage stellt eine wesentliche Erschließungsfunktion für das Plangebiet dar. Zur rechtlichen Sicherung dieser Erschließung wird im Durchführungsvertrag eine entsprechende Regelung einschließlich dinglicher Sicherung zugunsten des Vorhabenträgers getroffen. Im Durchführungsvertrag wird geregelt:

- Erstellung Durchbruch, Anpassungen an Bestandswand
- Vorlage Ausführungsplanung bei Gemeinde 1 Monat vor Baubeginn
- Kostentragung von Überprüfungsmaßnahmen, wenn die Gemeinde diese für erforderlich hält
- Aushändigung von Planunterlagen
- Sicherstellung der Zufahrbarkeit der Bestandstiefgarage während Neubaumaßnahme
- Wiederherstellung von in Anspruch genommenen Flächen des öffentlichen Raums
- Brandschutzkonzept

In der Begründung erfolgt hierzu eine Ergänzung unter Punkt 6.5 Stellplätze und Nebenanlagen.

18. Begründung (S. 20, Punkt 5.11): Wir empfehlen der Gemeinde, die Flächenbilanz um die zulässige Grundfläche sowie die Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu ergänzen.

Abwägung zu 18.:

Die Stellungnahme wird beachtet. Es erfolgt eine Ergänzung der Flächenbilanz. Darüber hinaus wird künftig bzgl. der Überschreitung durch § 19 (4) Nr. 3 (=unterirdische Bauteile) hinsichtlich der Gesamtversiegelung angegeben. Siehe hierzu auch Abwägung zu 6.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beachtet die Stellungnahme. Die Planunterlagen bzw. Satzung werden entsprechend der Abwägung geändert und ergänzt

15.2 Landratsamt München – Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten

Stellungnahme

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

Es sollen vier Bäume entlang der Bahnhofstraße entfernt werden. **Die Bäume entlang der Bahnhofstraße weisen vereinzelt Spalten, Astlöcher, Nischen und Tagesverstecke bzw. Brutplätze von einzelnen Fledermäusen auf (S. 4).** Sind Fledermäuse und Bäume mit Quartierstrukturen (Höhlen, Spalten) vorhanden, ist davon auszugehen, dass **alle diese Strukturen essenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind. Denn es kann in der Regel nicht belegt werden, dass ein Quartier nicht genutzt wird.** Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher ausschließen zu können, ist untenstehendes Vorgehen zu beachten und in die Satzung aufzunehmen.

Rechtsgrundlagen

§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Werden durch Eingriffe Bäume mit Quartierstrukturen beseitigt, müssen daher die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) beachtet werden. Auch eine **Entwertung** von Quartieren (z. B. wenn künstliches Licht die weitere Nutzung einer Baumhöhle verhindert) entspricht rechtlich einer Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Bei Fällungen von Gehölzen mit **Quartiersstrukturen sind im Voraus entsprechende (CEF-) Maßnahmen zu leisten.** Diese können gerne mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Ein Vorkommen des Juchtenkäfers im Vorhabengebiet kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sämtliche Gehölze, (besonders ältere Bäume) sind auf verdächtige Strukturen dieser Art zu prüfen. Die verdächtigen Strukturen sind mit einem Endoskop von einer fachlich geeigneten Person durchzuführen. Sollten Strukturen des Juchtenkäfers nachgewiesen werden können, ist unbedingt die untere Naturschutzbehörde zu informieren und weitere Maßnahmen sind abzustimmen.

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

Artenschutz:

Aus den Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (ONUBE GmbH Stand: 29.11.2022) konnten Habitatsstrukturen an den älteren Ross-Kastanien am westlichen Ende der Bahnhofstraße nachgewiesen werden. Diese sind während der Baumaßnahmen zu schützen und zu erhalten. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18920 zum Schutz von Gehölzen einzuhalten (ZTV Baum, R SBB, DIN 18920). Einzelne Quartiere im übrigen Untersuchungsgebiet können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher ausschließen zu können, sollte das Gebäude vor Abbruch erneut auf ein Vorkommen von Fledermäusen **und gebäudebrütender Arten** durch eine fachlich geeignete Person abgesucht werden. Hierbei sollten alle geeigneten Strukturen, z. B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potentielle Spalten- und Höhlenquartiere untersucht werden. **Der Abbruch hat direkt im Anschluss zu erfolgen.**

Abwägung

Von unlösbaren artenschutzrechtlichen Konflikten ist nicht auszugehen, da die Relevanzprüfung der ONUBE GmbH aus Bruckmühl mit Stand vom 29.11.2022 (Begehung am 01.07. und am 13.07.2022; am 29.06: unmittelbare Umgebung) keinerlei Hinweise auf aktuell genutzte Habitatstrukturen von Arten mit besonderer Planungsrelevanz gibt und nur von einzelnen Quartieren relevanter Arten im gesamten Untersuchungsgebiet auszugehen ist. Beim Plangebiet selbst (Bahnhofstr. 13-17) handelt

es sich um bebaute und stark versiegelte Grundstücke. Artenschutzrechtlich bedeutendere Strukturen, wie die älteren Ross-Kastanien am westlichen Ende der Bahnhofstraße mit zahlreichen Astlöchern unterschiedlicher Tiefe und einigen größeren Spalten, sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Im Plangebiet nicht vollständig auszuschließen ist jedoch das Vorkommen von Fledermäusen in Gebäuden und Baumhöhlen sowie von Gebäude- und Höhlenbrütern der Artengruppe Vögel. Bei der Überprüfung von potenziellen Quartieren ist auch der Eremit (Juchtenkäfer) zu berücksichtigen.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und weitere Untersuchungen zu ggf. vorkommende Arten sowie gegebenenfalls erforderliche CEF-Maßnahmen erfolgen auf der Ebene der Ausführungsplanung.

Es wird folgender Hinweis in die Satzung aufgenommen:

„Abriss- und Rodungsarbeiten sind möglichst Ende September bis Ende November durchzuführen (Schutz Fledermäuse und Vögel). Außerhalb dieser Zeitspanne ist unmittelbar vor dem Abbruch/ der Rodung durch einen qualifizierten Sachverständigen auch im Näheren Umfeld der Arbeiten zu prüfen, ob Gebäude und Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden. Ganzjährig ist im Zusammenhang mit Rodungsarbeiten eine Überprüfung von potenziellen Quartieren des Eremiten (Juchtenkäfer) durchzuführen. Über betroffene Arten ist die Untere Naturschutzbehörde vor Durchführung der Abriss- und Rodungsmaßnahmen zu informieren.“

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beachtet die Stellungnahme. Die Planunterlagen bzw. Satzung wird entsprechend Abwägung geändert.

15.3 Landratsamt München – Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten

Stellungnahme

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

Der Satzungsentwurf selbst enthält keine Festsetzungen zum Immissionsschutz, lediglich unter B.17 „Immissionsschutz“ den Hinweis, wonach einzelne Ereignisse, Veranstaltungen am Marktplatz zu dulden seien. Darüber hinaus enthält die Begründung unter Nr. 5.7 „Immissionsschutz“ bestimmte Vorgaben.

Wir empfehlen der Gemeinde unter A. des Satzungsentwurfs mit einer Überschrift „Immissionsschutz“ folgende Festsetzungen mit aufzunehmen:

1. „An Fassaden mit Lärmbeurteilungspegeln nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) von 49 dB(A) und mehr sind zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht zulässig, eine ausreichende Belüftung ist durch anderweitige Maßnahmen (z.B. Lüftung über Fassaden mit geringerem als vorgenannten Lärmpegel, Einbau hochwertiger Schalldämm-Lüfter) sicherzustellen. Dies gilt auch für südöstliche Gebäudefassaden, die der Zu- und Abfahrt der Tiefgarage direkt zugewandt sind.

2. In Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels sind die erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau, Teil 1 und Teil 2, zu ermitteln und baulich umzusetzen. Auf Nr. 4.4.5.7 DIN 4109-2 (Überlagerung mehrerer Schallimmissionen) wird hingewiesen.“

Da u. E. (im Rahmen des Bauvollzugs) ohnehin eine schalltechnische Untersuchung erforderlich ist, empfehlen wir, auch die Nutzbarkeit (Kommunikation) von Freisitzflächen (Dachterrasseneinschnitte) bzw. Balkonen entlang der Bahnhofstraße wie auch an der, der TG-Zufahrt (Frequentierung?) zugewandten Fassade prüfen zu lassen, ggf. sind Schallschutzoptimierungen (höhere schalldichte Attikas, Brüstung / Gestaltung Schallbeugungskante, verglaste Vorbauten etc.) vorzunehmen. Hinweis hierzu: Mit Überschreiten von Außenlärmpegeln von ca. 60 dB(A) ist uneingeschränkte Kommunikation – pauschal – häufig nicht mehr möglich.

Hinweis für den Bauvollzug

Mit Blick auf die gewollte Belebung des Marktplatzes durch u. a. Freischankflächen, Gastronomie etc., empfehlen wir, dies durch Art, Lage, Umfang, Betriebszeiten etc. nachbarschaftsverträglich (vorhandene und neu hinzukommende Wohn-nutzung) zu gestalten.

Abwägung

In der Analyse der baulichen Gegebenheiten entlang der Bahnhofstraße ergibt sich, dass bereits im Bestand eine signifikante Anzahl an Gebäuden mit Balkon- und Loggia-Ausstattungen vorhanden ist.

Die Bahnhofstraße findet ihren Abschluss im Westen am S-Bahnhof. In östlicher Richtung, nach einer Wegstrecke von ca. 280 m, erfolgt die Anbindung der Bahnhofstraße an die Staatsstraßen St 2063 (Pasinger Straße) bzw. St 2344 (Münchener Straße). Es lässt sich feststellen, dass der Abschnitt der Bahnhofstraße, welcher zur Sackgasse im Westen führt, eine geringere Befahrbarkeit aufweist als der zuvor beschriebene Abschnitt. Zusätzlich ist bereits jetzt auf der gesamten Bahnhofstraße, beginnend von der Brücke am Planegger Wellenbad bis zum Bahnhof, eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h angeordnet. Diese Maßnahme dient sowohl der Erhöhung der Verkehrssicherheit als auch der Reduzierung von Lärm- und Emissionsbelastungen in diesem Bereich.

Nach sorgfältiger Prüfung und Abwägung aller relevanten Faktoren wurde festgestellt, dass die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich ist. Bei der Ausführungsplanung sind die einschlägigen Vorschriften und Regeln der Technik zu beachten, die von einem Fachgutachter/Bauphysiker für die einzelnen Bauteile zu ermitteln sind.

Die ansonsten vorgeschlagenen Festsetzungen zu den Lärmbeurteilungspegeln werden in die Satzung aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beachtet die Stellungnahme. Die Satzung wird entsprechend der Abwägung geändert.

15.4 Landratsamt München – Grünordnung

Stellungnahme

- zu A 8.2 und A 8.6

Für die Baumneupflanzungen wurde keine Wuchsordnung festgelegt.

Wir weisen darauf hin, dass es damit auch zulässig ist, dass alle neuen Bäume als Kleinbäume gepflanzt werden dürfen. Sollte das nicht gewünscht sein, müsste die Festsetzung noch entsprechend ergänzt werden, dass z.B. mindestens die Hälfte der zu pflanzenden Bäume als Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen sind.

- zu A 8.7

Hier könnte ergänzt werden, dass die Ersatzpflanzungen **gleich- oder höherwertig hinsichtlich Wuchsordnung und ökologischem Wert** sein müssen.

Aufgrund aktueller Erkenntnisse empfehlen wir zusätzlich folgende Formulierung (am besten als Festsetzung), um nachhaltig zu pflanzen, Kosten in der Pflege zu sparen und zugleich Schäden durch Trockenperioden, Hitze- und Starkregeneignisse zu minimieren:

Der durchwurzelbare Raum für Neupflanzungen bei jeweils mind. 1,5 m Tiefe der Baumgrube wird wie folgt festgesetzt:

- Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m³
- Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24 - 36 m³
- Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20 - 24 m³

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

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

Sofern Baumgruben nicht spartenfrei gehalten werden können, ist ein Mindestabstand von 1,5 m zwischen Stammmittelpunkt und Wurzelschutzplatten oder ähnlichen Schutzvorkehrungen seitlich der Rohrleitungstrasse zu empfehlen.

- zu B 12

Es könnte noch folgender Hinweis ergänzt werden:

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 B12.2 Pflanzenliste:

Bei Sorbus aria könnte man noch hinzufügen, dass sie nicht an beengten Stellen (vor Fassaden, an Straßen,) gepflanzt werden sollte, da sie bei Schnittmaßnahmen sehr anfällig für den Zottigen Schillerporling ist und in Folge des Pilzbefalls häufig ausfällt.

Sorbus aucuparia fällt häufig aus. Die Eberesche kommt mit den Hitzeereignissen und Trockenperioden nicht gut zurecht. Sie sollte aus der Liste genommen werden. Wir empfehlen stattdessen Sorbus domestica und Sorbus torminalis.

Auch Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Fagus sylvatica, Prunus avium und Tilia platyphyllos machen besonders in Gebieten mit hoher Flächenversiegelung

immer mehr Probleme, sodass zu überlegen ist, ob man sie aus dieser Empfehlungsliste nicht besser herausnimmt.

Ein wichtiger Service ist die Einteilung der Baumarten nach Wuchsordnung, damit die passende Baumart dem Pflanzgebot entsprechend ausgewählt werden kann.

Beispiel für eine entsprechende Pflanzenliste:

Artenliste mit heimischen, standortgerechten Gehölzen

Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Endwuchshöhe):

Acer platanoides – Spitz-Ahorn

(Betula pendula – Sand-Birke)

Quercus petraea - Trauben-Eiche

Quercus robur - Stiel-Eiche

Tilia cordata – Winter-Linde

Ulmus carpinifolia – Feld-Ulme

Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Endwuchshöhe):

Acer campestre – Feld-Ahorn

Alnus incana – Grau-Erle

Alnus spaethii – Purpur-Erle

Carpinus betulus – Hainbuche

Carpinus betulus ‘Fastigiata’ – Säulen-Hainbuche

Pinus sylvestris – Wald-Kiefer

Populus tremula – Zitter-Pappel

Pyrus pyraister – Wild-Birne

(Prunus avium - Vogel-Kirsche)

Quercus robur ‘Fastigiata’ – Säulen-Eiche

Salix alba - Silber-Weide

Sorbus domestica – Speierling

Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Endwuchshöhe):

Acer monspessulanum - Felsen-Ahorn

Cornus mas – Kornelkirsche

Malus sylvestris - Wild-Apfel

Sorbus aria – Mehlbeere (nicht an Straßen oder nahe an Fassaden, da schnitt-unverträglich!)

Sorbus torminalis – Elsbeere

Sträucher:

Amelanchier ovalis – Echte Felsenbirne

Berberis vulgaris – Gemeine Berberitze

Corylus avellana – Haselnuss

Cornus mas – Kornelkirsche

Cornus sanguinea – Blut-Hartriegel

Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn

Crataegus laevigata – Zweigriffliger Weißdorn

Euonymus europaeus – Gewöhnliches Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster

Prunus spinosa – Schlehe

Ribes alpinum – Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis – Kriech-Rose
Rosa gallica – Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia – Bibernell-Rose
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Rosa rubiginosa – Wein-Rose
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball
Klettergehölze:
Clematis alpina – Alpen-Waldrebe
Clematis vitalba – Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix – Gewöhnlicher Efeu
Lonicera caprifolium – Echtes Geißblatt
Rosa arvensis – Kriech-Rose
Rubus fruticosus – Brombeere

Unter den Hinweisen sollte zugleich aufgenommen werden, dass die Normen und Richtlinien bei der Gemeinde zur Einsichtnahme bereitliegen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Notwendigkeit einer mind. 1 m tiefen Pflanzgrube für Bäume 3. Ordnung wird als Festsetzung übernommen. Die Empfehlung eines Mindestabstandes von 1,5 m zwischen Stammmitte und Wurzelschutzplatten oder ähnlichen Schutzvorkehrungen seitlich der Rohrleitungstrasse wird als Hinweis in die Satzung übernommen.

Die vorgeschlagene Pflanzliste mit Sortierung nach der Baumordnung und den Angaben zu DIN 18916 und ZTV-Vegtra-Mü wird als Hinweis ergänzt.

Die Begrenzung der Wuchsordnung erweist sich als nicht erforderlich. Die Wahl der Wuchsordnung ist im Sinne der Gestaltungsfreiheit dem Eigentümer überlassen. Es wird auf die Ausführungsplanung verwiesen. Dieser Punkt wird als Empfehlung in der Satzung unter Hinweise aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beachtet die Stellungnahme entsprechend der Abwägung. Die Hinweise werden in den Planunterlagen redaktionell ergänzt. Die Tiefe der Baumgrube wird um 20 cm vergrößert und auf 1 m festgesetzt.

18 Regierung von Oberbayern

Stellungnahme

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung:

Die Gemeinde Planegg beabsichtigt mit der o.g. Bauleitplanung die planungs-rechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Aufwertung der östlichen Bahnhofstraße bei räumlich-funktioneller Einbindung des Marktplatzes zu schaffen. Dazu soll das Baurecht auf den drei Einzelgrundstücken Bahnhofstraße 13-17 zusammengefasst und zugunsten eines größeren Wohn-/Geschäftshauses geändert werden. Im

Zuge dessen sollen auch seit längerem anstehende Anpassungsmaßnahmen in Bezug auf die öffentliche Verkehrsfläche und die Nachverdichtung bislang untergenutzter Grundstücke einbezogen werden.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Planegg ist die Fläche beidseitig entlang der Hauptstraße bzw. Bahnhofstr. als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Da der vorliegende Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden. Die Art der Nutzung wird jedoch ohnehin nicht festgesetzt, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, in dem vom Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB abgewichen werden kann. Die vorgesehenen Nutzungen werden daher individuell und geschossweise festgesetzt.

Bewertung:

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans der Region München in einem Hauptsiedlungsbereich. Diese Flächen kommen für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht (vgl. RP 14 B II G 2.1). Die o. g. Bauleitplanung trägt dem Ziel 3.2 des Bayerischen Landesentwicklungsprogramms (LEP) sowie dem Ziel B II 4.1 sowie dem Grundsatz B II 1.2 des Regionalplans der Region München (RP 14) Rechnung, wonach in Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind und die Siedlungsentwicklung flächen-sparend erfolgen soll.

Die Planung kann daher einen Beitrag zu einer freiraumschonenden Siedlungsentwicklung leisten und ist aus landesplanerischer Sicht zu begrüßen.

Ergebnis:

Die o.g. Bauleitplanung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die [Stellungnahme zur Kenntnis](#), dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung entspricht. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

19. Regionaler Planungsverband**Stellungnahme**

Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die [Stellungnahme zur Kenntnis](#), dass die Planung den Zielen der Regionalplanung entspricht. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

25. Wasserwirtschaftsamt München**Stellungnahme**

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

1. Überflutungen infolge von Starkregen / Tiefgarage:

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

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

2. Niederschlagswasser

Der Überflutungsnachweis ist noch nicht abschließend im Entwässerungskonzept erbracht. Daher folgender Vorschlag:

„Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.“

Durch den hohen Überbauungsgrad mit wenig belebten Oberboden sollte das Schwammstadtkonzept und das Konzept einer blau-grünen Infrastruktur intensiver berücksichtigt werden. Anfallendes Regenwasser soll lokal gespeichert und mehrfach genutzt werden. Flächen sollten multifunktional (z.B. Versickerung über den belebten Oberboden und Schaffung einer Grüninsel) genutzt werden. Weitere Informationen zur wassersensiblen Siedlungsentwicklung erhalten Sie beispielsweise hier: <https://www.lfu.bayern.de/werkzeuge/klimaanpassung/module.htm?m=1>

Hinweis:

„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.“

Zusammenfassung

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

Das Landratsamt München erhält einen Abdruck des Schreibens per E-Mail.

Abwägung

Zur Überflutungen infolge von Starkregen Tiefgarage:

Die Zufahrt der Tiefgarage befindet sich nicht im Plangebiet. Es können daher keine Festsetzungen zur Zufahrt getroffen werden. Der Hinweis zur wasserdichten Ausführung wird beachtet und in die Planunterlagen als Hinweis mit aufgenommen.

Da sich der Gebäudeentwurf erst im Stadium des Vorentwurfs befindet, liegt auch demzufolge (noch) kein Überflutungsnachweis vor (wurde im Gutachten gefordert, der Zeitpunkt für die Durchführung wurde jedoch nicht festgelegt). Dieser kann, nach

Abstimmung mit dem WWA, erst – bei Bedarf – auf Ebene der Ausführungsplanung erstellt werden.

Zum Niederschlagswasser:

Im Rahmen der Erstellung des Vorhabens- und Erschließungsplans wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Dieses lag den Planunterlagen bei der Beteiligung bei. Der vorgeschlagene Punkt wird als Hinweis in die Satzung aufgenommen.

Das Gutachten wird außerdem nach Rücksprache mit dem WWA hinsichtlich der aktuellen Regeln der Technik (insbesondere DWA-A 138-1) angepasst (eine direkte Einleitung des Niederschlagswasser in Rigolen ist nicht zulässig).

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beachtet die Stellungnahme entsprechend der Abwägung. Es erfolgt eine Anpassung der Planunterlagen.

26. Zweckverband zur Wasserversorgung Würmtal

Stellungnahme

Zu dem vorgelegten Bebauungsplan bestehen von Seiten der Abteilung Wasserversorgung keine Einwände.

Das Baugebiet ist bereits voll erschlossen. Die Versorgungsleitungen sind verlegt. Das Hydrantennetz entspricht dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist sichergestellt. Wasserschutzgebiete unseres Verbandes werden nicht berührt.

Bei der Neupflanzung von Bäumen bitten wir, zwischen Wasserleitungen (Versorgungsleitungen und Anschlussleitungen) und Stammachse einen horizontalen Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, bitten wir Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Arbeitsblatt GW 125 herzustellen.

Abwägung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser durch den Zweckverband Würmtal ist bereits sichergestellt.

Die Hinweise auf die Schutzabstände und Schutzmaßnahmen werden in die Planunterlagen als Hinweis aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beachtet die Stellungnahme entsprechend der Abwägung. Die Hinweise werden in der Begründung redaktionell ergänzt.