



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Naturschutz, Erholungsgebiete,  
Landwirtschaft und Forsten

Referat 4.1  
Im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0040/2023/BL  
Ihr Schreiben vom: 26.07.2024  
Unser Zeichen: 4.4.3 [REDACTED]  
München, 05.08.2024

Auskunft erteilt:

E-Mail:

[REDACTED]@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 / 6221 [REDACTED]

Fax: 089 / 6221 [REDACTED]

Zimmer-Nr.:

F 2.17

## 1. Gemeinde Baierbrunn

Flächennutzungsplan  mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 58/22

Für den Bereich nördlich der Hausergasse

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme:

19.08.2024

## 2. Träger öffentlicher Belange

2.1  Keine Äußerung

2.2  Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3  Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

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

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

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

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

Wir bitten um die Aufnahme folgendes Hinweises:

Zum Schutz von Vögeln ist bei Glasflächen, welche eine Fläche von 6 m<sup>2</sup> überschreiten auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen, welche eine Anflugrate von unter 10 % aufweisen. Es wird hierbei auf Studien der Wiener Umwelthanwaltschaft zum Thema Vogelanzflug verwiesen (<http://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen/vogelanprall-an-glasflaechen/kategorie-a>).

Gez.



Anlagen



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

**Bauen**

Sachgebiet 4.1.1.3  
Bauleitplanung  
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0040/2023/BL  
Baierbrunn  
Ihr Schreiben vom: 26.07.2024  
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung  
München, 13.08.2024

Auskunft erteilt:

E-Mail:

██████████@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221-██████████

Fax: 089 6221-44161719

Zimmer-Nr.:  
F 1.62

**Vollzug der Baugesetze;  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

**Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung**

**1. Verfahren der Gemeinde Baierbrunn**

Bebauungsplan Nr. 58/22  
für das Gebiet nördlich der Hausergasse  
in der Fassung vom 11.07.2024

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im beschleunigten Verfahren  
Schlusstermin für Stellungnahme: im Amt 19.08.2024 bei der Gemeinde 02.09.2024

**2. Stellungnahme**

Zu B 8.2  
Hier könnte ergänzt werden, dass Gehölze gleichwertig hinsichtlich der Wuchsordnung nachgepflanzt werden müssen.

Zu B 8.5 Pflanzenliste

Über der Liste steht: „Laub-Bäume, großkronig“, es finden sich aber auch ein mittelkroniger in der Liste und großkronige Bäume sollen laut Festsetzung 8.1 gar nicht gepflanzt werden. Die Überschrift sollte also berichtigt werden in: „**Heimische Laubbäume**“.

Öffnungszeiten  
Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do 14:00 – 17:30 Uhr  
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0  
Telefax 089 6221-2278  
Internet www.landkreis-muenchen.de  
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen  
KSK München Starnberg Ebersberg  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München  
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04  
SWIFT-BIC PBNKDEFF

Nachdem in dem Bebauungsplangebiet laut Abwägung- und Billigungsbeschluss vom 16.07.2024 keine Bäume 1. Wuchsordnung gepflanzt werden sollen, wäre es konsequent, die Bäume 1. Wuchsordnung aus der Pflanzenliste zu streichen. Folgende Bäume müssten dann entfallen:

Acer platanoides – Spitz-Ahorn  
Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn  
Alnus glutinosa – Schwarz-Erle  
Quercus petraea – Trauben-Eiche  
Quercus robur – Stiel-Eiche  
Tilia cordata – Winter-Linde  
Tilia platyphyllos – Sommer-Linde

Bei Salix alba ist wohl ein Kopierfehler passiert, da dort als deutsche Name „Silber-Eiche“, statt korrekt: „Silber-Weide“ steht. Diese kann bleiben, da sie es nur selten schafft zum Großbaum heranzuwachsen.

Juglans regia – Walnuss ist ein Baum 2. Wuchsordnung (mittelkronig) und kann also auch bleiben.

Dann ist leider bei den Namensverbesserungen etwas schiefgegangen:

Wie bereits in der vorherigen Beteiligung angemerkt, wird Carpinus betulus - **Hainbuche** zusammen geschrieben, da es sich um ein Birkengewächs und keine echte Buche handelt. Dies war im Ursprungsplan richtig geschrieben. Auch die **Eberesche** bleibt zusammengeschieden, da es sich um keine echte Esche handelt.

Nachdem ohne Großbäume die Artenauswahl bei den Bäumen stark reduziert ist, könnten noch folgende heimische Laubbäume ergänzt werden:

Alnus incana – Grau-Erle  
Alnus spaethii – Purpur-Erle  
Populus tremula – Zitter-Pappel  
Prunus avium - Vogel-Kirsche  
Sorbus domestica – Speierling  
Acer monspessulanum - Felsen-Ahorn  
Cornus mas – Kornelkirsche (als Strauch und auch als Hochstamm erhältlich)

Bei der Sträucher-Liste sind auch wieder einige deutsche Namen falsch:

Cornus mas – **Kornelkirsche** (hier auch wieder zusammen geschrieben, da es sich um einen Hartriegel und keine echte Kirsche handelt).  
Corylus avellana – Haselnuss  
Lonicera xylosteum – **Gewöhnliche Heckenkirsche** (Lonicera ist Heckenkirsche und keine echte Kirsche)  
Rhamnus catharticus – **Kreuzdorn** (auch hier zusammen)  
Ribes alpinum - **Alpen-Johannisbeere** (hier wurde die Verbesserung übersehen)  
Viburnum opulus – Wasser-Schneeball (auch hier wieder auseinander und groß weiter, da es ein echter Schneeball ist).

Zu D.1 Hinweise zur Grünordnung

Folgende Hinweise könnten ergänzt werden:

*Ein qualifizierte Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan ist entsprechend dem Kriterienkatalog der Gemeinde zu entwickeln und mit dem Bauantrag einzureichen.*

*Bei baulichen Maßnahmen und der Gartengestaltung im Kronen- und /oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und*

*Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.*





Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

## Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten

An das

Sachgebiet 4.1.1.3  
Bauleitplanung

- im Hause -

Ihr Zeichen: 4.1-0040/2023/BL  
Ihr Schreiben vom: 26.07.2024

Unser Zeichen: 4.4.1-0040/2023/BL  
München, 16.08.2024

Auskunft erteilt:

E-Mail:

@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 / 6221-

Fax: 089 / 6221-

Zimmer-Nr.:

F 2.48

1.	<b>Gemeinde Baierbrunn</b>
<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr. 58/22 i.d.F. vom 19.12.2023 für das Gebiet nördlich der Hausergasse
<input type="checkbox"/>	mit Grünordnungsplan dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung
<input checked="" type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme: 19.08.2024 (intern) (§ 4 Abs. BauGB)
<input type="checkbox"/>	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)
2.	<b>Träger öffentlicher Belange Sachgebiet Immissionsschutz</b>
2.1	<input type="checkbox"/> keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
<input type="checkbox"/>	Einwendungen
<input type="checkbox"/>	Rechtsgrundlagen
<input type="checkbox"/>	Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)



**Öffnungszeiten**  
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr  
Wir bitten Sie, Termine zu vereinbaren.

**Telefon** 089 6221-0  
**Telefax** 089 6221-2278  
**Internet** www.landkreis-muenchen.de  
**E-Mail** poststelle@lra-m.bayern.de

**Dienstgebäude / Erreichbarkeit**  
Frankenthaler Str. 5-9  
U-Bahn, S-Bahn: U2, S3, S7  
Straßenbahn Linie 17  
Bus Linien 54, 139, 144, 147  
Haltestelle Giesing-Bahnhof

Tiefgarage im Haus  
Zufahrt über Frankenthaler Str.

**Bankverbindungen**  
**KSK München Starnberg Ebersberg**  
(BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS  
**Postbank München**  
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804  
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04  
SWIFT-BIC PBNKDEFF



2.5



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

1. Die Markierung zum Planzeichen 3.10 (bez. Festsetzung 10.4) ist im Plan teilweise schlecht erkennbar. Bei der WE 2 ist zum Beispiel unklar, ob die im Gutachten geforderten Bereiche komplett markiert wurden.
2. Eine Kennzeichnung der anderen im Gutachten markierten Bereiche zu den Festsetzungen 10.2 und 10.3 fehlt.
3. Anstelle des Hinweises Nr. 3.2 empfehlen wir folgende Formulierungen aufzunehmen:
  - Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen stationärer Anlagen wie Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen sowie Mini-Blockheizkraftwerken ist der Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen, Stand 28.08.2023) heranzuziehen. Basierend auf diesem Leitfaden sollen geeignete Standorte für die Anlagen unter Berücksichtigung der erforderlichen Mindestabstände zu schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Küchen sowie Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone) festgelegt werden.
  - Sollten die lokalen Gegebenheiten die Einhaltung der im Leitfaden festgelegten Mindestabstände nicht erlauben, ist eine fachliche Begutachtung durch einen nach § 29b BImSchG qualifizierten Sachverständigen erforderlich. Diese Untersuchung soll gewährleisten, dass die einschlägigen Immissionsgrenzwerte der TA Lärm in ihrer aktuell gültigen Fassung an schutzbedürftigen Räumen der Nachbarschaft nicht überschritten werden.
4. Eine Untersuchung der Erschütterungswirkungen (auf Basis der einschlägigen Richtlinien DIN 4150, Teil 2 und VDI 2719) empfehlen wir erneut, da einige Plangebäude lediglich 10-15 m von der Bahnstrecke entfernt sind.

Anlagen:



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München.

**Bauen**

Gemeinde Baierbrunn  
Bahnhofstraße 2  
82065 Baierbrunn

Ihr Zeichen:  
Ihr Schreiben vom: 25.07.2024  
Unser Zeichen: 4.1-0040/2023/BL  
Baierbrunn  
München, 28.10.2024

Auskunft erteilt:

E-Mail:

@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221-  
Fax: 089 6221-

Zimmer-Nr.:  
F 1.04

**Vollzug der Baugesetze;  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

**1. Verfahren der Gemeinde Baierbrunn**

Bebauungsplan Nr. 58/22  
für das Gebiet nördlich der Hausergasse  
in der Fassung vom 11.07.2024

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im beschleunigten Verfahren  
Schlusstermin für Stellungnahme: 02.09.2024

**2. Stellungnahme des Landratsamtes München**

- 2.1  Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
- 2.2  Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

**Öffnungszeiten**

Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr  
Bitte Termine vereinbaren

**Telefon**  
**Telefax**  
**Internet**  
**E-Mail**

089 6221-0  
089 6221-2278  
www.landkreis-muenchen.de  
poststelle@lra-m.bayern.de

**Bankverbindungen**

KSK München Starnberg Ebersberg  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

**Postbank München**

IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04  
SWIFT-BIC PBANKDEFF



2.3	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) <input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.4	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage  <p>1. Zu Festsetzung B 3.1.2 u. 3.1.3: Der Bebauungsplan enthält unter B 3.1.2 eine Überschreitungsregelung für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50 %.</p> <p>Unter B 3.1.3 möchte die Gemeinde weitere Überschreitungsregelung der GR für die Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten (Überschreitung von mehr als 50 % wird zugelassen bis max. 0,8 GRZ) ermöglichen.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchten wir auf Folgendes hinweisen: Im Bebauungsplan ist die Grundfläche als absolute Maßzahl festgesetzt. Bei der Festsetzung der zulässigen Grundfläche als absolute Größe sind alle Flächen einzubeziehen, die von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche durch konkrete Angaben zur Größe der Grundfläche (GR) muss daher die Hauptanlagen einschließlich der Bestandteile der Hauptanlagen wie Balkone, Terrassen usw. <b>sowie alle</b> Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze, Garagen usw.) erfassen. Insofern lückenhafte Festsetzungen können daher zur Unwirksamkeit der Festsetzung führen (Est/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger Stand Mai 2023, Rn. 18).</p> <p>Hinweis: Die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO finden nach der Rechtsprechung des BayVGH und teilweise nach den Kommentierungen hierzu nur unmittelbar Anwendung, wenn im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) als relativer Maßbestimmungsfaktor festgesetzt ist und <b>nicht</b> auch bei einer festgesetzten Größe der Grundfläche als absolute Größe.</p> <p>In der aktuellen Planfassung wurde für Garagen und Stellplätze eine Obergrenze der Überschreitung der Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 ergänzt. Wir weisen darauf hin, dass es zu der Kombination von GR/GRZ unterschiedliche Rechtsprechung gibt. Wir empfehlen der Gemeinde, bei einer Festsetzungssystematik zu bleiben. Bei Beibehaltung dieser Kombination trägt die Gemeinde das Rechtsrisiko.</p> <p>2. Zu Festsetzung B 2.3: Gem. unserer Stellungnahme wurde die Zahl der Wohnungen auch für die Doppelhaushälften und Hausgruppen ergänzt. Die städtebaulichen Gründe für die Begrenzung der Wohneinheiten müssten aber noch in der Begründung erläutert werden.</p>

3. Zu Festsetzung B 3.3.3:

In Teilbereichen des Bebauungsplanes sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig (z. B. Fl.-Nr. 23, 23/1 usw.). Wir möchten darauf hinweisen, dass bei einer möglichen Doppelhausbebauung der zuerst Bauende im Verhältnis mehr Baurecht in Anspruch nehmen könnte als die später aktiv werdenden Bauherrn. Wir bitten die Gemeinde deshalb zu prüfen, ob im Falle einer geplanten Doppelhausbebauung eine Festsetzung noch mit aufgenommen wird, dass die zulässige GR z. B. zu gleichen Teilen aufgeteilt werden soll.

Im Falle einer Doppelhausbebauung könnten nach einer möglichen Teilung Grundstückesteile (z. B. innere Bereich auf der Fl.-Nr. 23 und 23/1) nicht mehr erschlossen sein.

Wir bitten um Überprüfung.

4. Zu Festsetzung B 3.3.4 i. V. m. B 5.2:

Nach dem Beschluss der Gemeinde zu Ziffer 5 unserer letzten Stellungnahme vom 08.03.2024 wurde unter B 5.2 „Verkehrsfläche“ der Zusatz „A Eintragung der Abstandflächenübernahmen für die Grundstücke der Fl.-Nr. 23/4, 23/5 und 23/6 auf der Verkehrsfläche der Fl.-Nr. 23/3“ neu aufgenommen. Wir weisen darauf hin, dass es für die Regelung der Abstandflächenübernahme keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht gibt.

Wie bereits mitgeteilt, grenzt der Bauraum der Hausgruppe auf den Fl.-Nrn. 23/4, 23/5, 23/6 sowie die Bebauungen nördlich und westlich unmittelbar an die Fl.-Nr. 23/3 an. Damit ein Grenzanbau ermöglicht werden kann, müsste gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt und angegeben werden, wo an die Grundstücksgrenze angebaut wird. Wir bitten um erneute Überprüfung.

5. Zu Festsetzung B 3.10:

Eine Kennzeichnung der Schallschutzanforderungen außer an den überbaubaren Grundstücksflächen erscheint nach unserer Ansicht wohl zielführender zu sein, da für die Anforderungen an den Schallschutz baulichen Maßnahmen erforderlich sind. Wir bitten um Überprüfung und ggf. Klärung mit dem Gutachter, warum eine Festlegung z. B. entlang der Straßenbegrenzungslinien, auf den nicht überbaubaren Grundstücksbereichen, an Garagen usw. notwendig ist.

6. Zu Festsetzung B 4.1:

Hinsichtlich der Bauräume auf der Fl.-Nr. 26/2 und der Hausgruppe (Fl.-Nr. 23/4, 23/5 und 23/6) möchten wir erneut darauf hinweisen, dass im Bereich des westlichen Giebels der Bauraum bzw. die maximale Höhe nicht vollständig ausgeschöpft werden kann. Sofern hier ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandflächen gelten soll, müsste dies nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ausdrücklich festgesetzt und in der Begründung erläutert werden. Aus den vorliegenden Unterlagen geht nicht hervor, inwieweit dieser Punkt bei der Abwägung Berücksichtigung fand. Wir bitten um Überprüfung.

7. Zu Festsetzung B 4.2:

Wir bitten um Prüfung, ob für die Überschreitung der Baugrenzen für Balkone und Außentreppen die Festsetzung so beibehalten bleiben soll. Bei der jetzigen max. Breite von der Hälfte der Hausseiten können möglicherweise massive Balkone und Außentreppen an den Gebäudeseiten entstehen. Wir bitten um Überprüfung.

8. Zu Festsetzung B 4.3:  
Aus den Planunterlagen ist weiterhin nicht erkennbar, wo die Stellplätze für die Fl.-Nrn. 23/4, 23/5 und 23/6 nachgewiesen werden sollen. Laut Beschluss werden die Garagen nicht als Gemeinschaftsgaragen nachgewiesen, sondern sollen separat gebaut, nachgewiesen und mittels Dienstbarkeiten gesichert werden. Da der Stellplatznachweis nicht auf den Grundstücken selbst erbracht werden kann, müssen zum Zeitpunkt des Bauvollzugs rechtlich gesichert sein. In der Begründung sind entsprechende Ausführungen mit aufzunehmen, wie die Stellplatzsituation zukünftig gelöst werden soll.
9. Die Planzeichen B 4.4 und B 4.5 und die Festsetzungen B 11.1 und 11.2 sind unter den Hinweisen mitaufzunehmen, da es hierzu keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht gibt.
10. Das Planzeichen B 4.6 überdeckt sich mit den Flächen für Garagen nach B 4.3. Wir empfehlen innerhalb der Garagenflächen den Pflanzstreifen zu entnehmen. Zudem wurde auf der Fl.-Nr. 23/2 u.23/10 die Fläche für Garagen nicht vermaßt bzw. ist nicht erkennbar.
11. Zu Festsetzung B 5.5:  
Nach Rücksprache mit der Gemeinde bitten wir um Überprüfung hinsichtlich der Festlegung der Sichtdreiecke. In Hinblick auf diese Festsetzung zur Freihaltung von Bebauungen können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB grds. Sichtdreiecke im Bebauungsplan festgelegt werden. Die Festlegung stellt jedoch für den jeweiligen Eigentümer einen gravierenden Eingriff in sein Eigentumsrecht dar (vgl. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG). Es bedarf daher entsprechender gewichtiger städtebaulicher Gründe (ggfs. auch aus Gründen der Verkehrssicherheit), um nach den Abwägungsgrundsätzen die Freihaltung von der Bebauung auf bestimmten Flächen festsetzen zu können. Die Planunterlagen/Begründung enthalten insbesondere für das Grundstück der Fl.-Nr. 26/3 im Bereich des Forstenrieder Wegs diesbezüglich keine Angaben (auch nicht zu genauen Größe).  
  
Die dargestellten Sichtdreiecke im Bereich der Wolfratshausener Str./Forstenrieder Weg liegen im Bebauungsplan auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. teilweise außerhalb des Geltungsbereiches. Die Sichtdreiecke sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahmen im Plan zu kennzeichnen und zu vermaßen. Für die außerhalb des Umgriffs liegenden Sichtdreiecke, empfehlen wir auf die Farbgestaltung zu verzichten.  
  
Wir bitten um eine entsprechende Überprüfung.
12. Zu Festsetzung B 6.5:  
Für den Bezug auf „Generalsanierungen“ in Festsetzung B 6.5, Satz 1, gibt es keine Rechtsgrundlage; dieser Begriff ist herauszunehmen. Wie bereits in Punkt 17 unserer Stellungnahme vom 08.03.2024 festgestellt wurde, kann die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB nur auf die Errichtung von Gebäuden bezogen werden; Satz 2 der Festsetzung wurde entsprechend ergänzt. Für den ersten Satz gibt es keine Rechtsgrundlage.
13. Zu Hinweis D 4:  
Die Begründung sollte bzgl. der Anwendbarkeit der Abstandsflächensatzung und der gesetzlichen Regelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO noch ergänzt werden.

14. In der Begründung (Ziffer 6.6. Seite 8) wird ausgeführt, dass Solaranlagen an den Dachflächen zulässig sind. Die Begründung sollte entsprechend der Festsetzung angepasst werden.
15. In den Verfahrensvermerken kann bei der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB der Klammerzusatz § 4 Abs. 2 BauGB entfallen, da für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ein eigener Verfahrensvermerk vorliegt.
16. Auf der Fl.-Nr. 26/3 wurde zwischen dem westlichen Bauraum und dem südlichen Bauraum auf der Fl.-Nr. 25 und 25/2 eine Vermaßung (20,50 m) eingefügt. Diese Vermaßung endet in Mitten des Bestandsgebäudes. Wir bitten diesbezüglich um Überprüfung.

2.5 Zum Naturschutz, zur Grünordnung und zum Immissionsschutz wird auf die beiliegenden Stellungnahmen verwiesen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind.

gez.

\_\_\_\_\_  
Technische/r Sachbearbeiter/in

Anlagen:

- 1 Stellungnahme des Sachgebiets 4.1.2.4 - Grünordnung vom 13.08.2024
- 1 Stellungnahme des Fachbereichs 4.4.1 – Immissionsschutz vom 05.08.2024
- 1 Stellungnahme des Fachbereichs 4.4.3 – Naturschutz vom 16.08.2024