



**Landratsamt
München**



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

Bauen

Gemeinde Kirchheim
Münchner Straße 6
85551 Kirchheim bei München

Ihr Zeichen: III-6102-100-CM
Ihr Schreiben vom: 09.05.2018
Unser Zeichen: 4.1-0027/2018/BL
Kirchheim b. München
München, 18.09.2018

Auskunft erteilt:
Frau Weiderer- Winnerl

E-Mail:
weidererr@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221-2571
Fax: 089 6221-442571

Zimmer-Nr.:
F 1.04

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

1. Verfahren der Gemeinde Kirchheim b. München

Bebauungsplan Nr. 100
für das Gebiet Kirchheim 2030
in der Fassung vom 08.05.2018

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 29.06.2018

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 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

2.3 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)

2.4 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 vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt sich nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde. Vorsorglich weisen wir auf § 8 Abs. 3 BauGB und die eventuelle Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 2 BauGB hin. Die Gemeinde führt zwar im Parallelverfahren die 30. Flächennutzungsplanänderung durch; es gibt aber zwischen der Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplanentwurf Unstimmigkeiten hinsichtlich der Gemeinbedarfsflächen. Um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, sind die beiden Planungen in Übereinstimmung zu bringen.
2. Die für die Planung erforderlichen Ausgleichsflächen sind entweder in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes aufzunehmen und die erforderlichen Maßnahmen festzusetzen, oder deren Sicherung wird anderweitig nachgewiesen (vgl. § 1 a Abs. 3 BauGB). In diesem Fall ist der Begründung noch eine Karte beizugeben, aus der die Lage der Ausgleichsflächen ersichtlich ist; außerdem sind die erforderlichen Maßnahmen in der Begründung zu erläutern.
Die nach der artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlichen Ausgleichs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen sind ebenfalls in die Satzung des Bebauungsplanentwurfes aufzunehmen (vgl. beiliegende Stellungnahme des Fachbereichs 4.4.3 – Naturschutz vom 06.07.2018).
3. Die neue Bebauung im Osten ist ohne Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft geplant. Nachdem die bereits bestehende und nunmehr geplante Bebauung den künftigen Ortsrand darstellen, empfehlen wir der Gemeinde auch hier, wie an der Westseite, eine Ortsrandeingrünung vorzusehen, die einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.
In diesem Zusammenhang empfehlen wir der Gemeinde, die Erweiterung nach Osten nochmals zu überdenken, da dadurch der Ortsrand immer weiter nach Osten verschoben wird. Städtebaulich sinnvoller wäre es, die im Osten geplante Wohnbebauung südlich der neuen Planstraße 1 zu situieren. Die Gemeinbedarfsfläche könnte dann in den Bereich des WR 18 verschoben werden.
4. Die in der Planzeichnung festgesetzten Gehwege (Planzeichen A 7.15) und Wohnwege (Planzeichen 5.6), die möglicherweise zur Anfahrbarkeit für die Feuerwehr erforderlich sind, verfügen teilweise über keine Wendemöglichkeit. Nach der Aussage in der Begründung (Seite 50) ist die Rettung teilweise nur durch tragbare Leitern sichergestellt bzw. sind Hubwagen hierfür erforderlich (vgl. hierzu auch den Hinweis E 6). Wir empfehlen der Gemeinde die Planung im Hinblick auf die Anforderungen an die Zugänglichkeit für den Einsatz von

Rettungskräften nochmals zu überprüfen und auch mit der zuständigen Feuerwehr abzustimmen, damit gewährleistet ist, dass die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt und auch in allen Baugebieten die entsprechenden Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen vorgesehen werden können.

Das gilt sinngemäß auch für die Erreichbarkeit der einzelnen Wohngebiete und Gemeinbedarfsflächen durch Müllfahrzeuge. Die Lage der geplanten Aufstellflächen für die Mülltonnen und die Querschnitte der Straßen bzw. Wendemöglichkeiten, die von Müllfahrzeugen befahren werden müssen, sollten ebenfalls nochmals mit dem zuständigen Entsorger abgeklärt werden.

5. Die Gemeinbedarfsfläche 7 dient u. a. der Unterbringung eines Horts. In der vorliegenden Planung wird der Hort durch die Straßenverkehrsfläche von der Grund- und Mittelschule, als auch vom Gymnasium räumlich getrennt. Eine Lösung für den Hort auf der gleichen Straßenseite wie die Schulen, wäre hinsichtlich der Erreichbarkeit für die Kinder wünschenswert; außerdem könnten dann eventuell Freiflächen der Schulen vom Hort mitgenutzt werden.
6. Nach der vorliegenden Planung wirkt nur das geplante Gymnasium mit seiner Wandhöhe von 20.50 m als städtebauliche Dominante innerhalb des geplanten Parks. Wir empfehlen der Gemeinde zu prüfen, auch für das Rathaus eine höhere Wandhöhe vorzusehen, damit sich das Rathaus von der östlich angrenzenden Bebauung deutlich abhebt und damit neben dem Gymnasium innerhalb des geplanten Parks eine zusätzliche städtebauliche Dominante bildet.
7. Auf allen Verfahrensunterlagen, insbesondere Begründung, Umweltbericht, Satzung und Planzeichnung, ist für die Beschreibung des Bereiches, für den der Bebauungsplan aufgestellt werden soll, die gleiche Bezeichnung zu verwenden. In den uns vorliegenden Unterlagen wurde auf der Planzeichnung zusätzlich noch der Bereich „nördlich der Räterstraße, Heimstettner Straße“ angegeben. Dieser fehlt in der Begründung, dem Umweltbericht und der Satzung.
8. Aus der Planzeichnung ist nicht zweifelsfrei erkennbar, ob der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 81 mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 100 überplant werden soll oder nicht (wurde in Geltungsbereich einbezogen, ist farbig angelegt, aber Planzeichen C1). Aus der Planzeichnung und der Satzung muss klar erkennbar sein, ob auch dieser Bereich entsprechend überplant werden soll bzw. in den Geltungsbereich einbezogen werden soll, oder nicht. Soll dieser Bereich in den Geltungsbereich einbezogen werden, dann ist der Bereich in der Planzeichnung vollständig darzustellen (in der vorliegenden Planzeichnung wurde der Plan in diesem Bereich abgeschnitten!). In diesem Bereich sind dann auch die gleichen Planzeichen wie im übrigen Bereich zu verwenden (z. B. Darstellung der Baugrenze, Farbe der Maßzahlen usw.); der Hinweis bei den Planzeichen „derzeit ausschließlich im Bebauungsplan Nr. 81“, kann dann entfallen. Sofern der Bebauungsplan nicht überplant werden soll, ist er aus dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes Nr. 100 herauszunehmen und auch nicht mehr farbig anzulegen.
9. In der Begründung (Seite 19) und bei den textlichen Festsetzungen wurden noch die Bebauungspläne 52 und 81 aufgeführt, die vom Umgriff der vorliegenden Planung tangiert werden. Auf der Planzeichnung fehlen diese beiden Pläne. Die Unterlagen sind diesbezüglich in Übereinstimmung zu bringen.
10. Bei Ziffer A 2.6 (Wandhöhe) sollte aus Gründen der Rechtseindeutigkeit noch angefügt werden, dass es sich hierbei um die maximale Wandhöhe handelt.

11. Im WR 5 ist beim östlichen Bauraum für den mit Planzeichen A 7.14 abgegrenzten Bereich noch die zulässige Wandhöhe bzw. Geschossigkeit in die Planzeichnung einzutragen.
12. Beim westlichen Bauraum von WR 5 wurde ebenfalls das Planzeichen A 7.14 verwendet, aber es wurde für beide abgegrenzten Bereiche die gleiche Wandhöhe (9,60) festgesetzt. Um nochmalige Überprüfung wird gebeten. Sofern für den westlichen, abgegrenzten Bereich eine andere Zahl der Vollgeschosse bei gleicher Wandhöhe gelten soll, müsste hierfür noch das entsprechende Planzeichen in die Planzeichnung eingetragen werden.
13. Mit dem Planzeichen A 2.7 wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden geregelt. Rechtsgrundlage für eine solche Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Vorsorglich weisen wir auf folgendes hin:
Die Festsetzung ist grundsätzlich nur für Wohngebäude möglich oder für Gebäude, in denen die Wohnnutzung überwiegt. Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Parzelle, je Grundstück oder je Bauraum ist jedoch nicht durch § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gedeckt (vgl. BayVGH Urteil 12.09.2000 Az. 1 N 98.3549).
14. Vor dem nächsten Verfahrensschritt sind noch die NN-Koten für den unteren Bezugspunkt der Wandhöhe (Ziffer A 2.8 bzw. B § 5 Abs. 1) in die Planzeichnung aufzunehmen, da ansonsten der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe nicht definiert ist. Die Festsetzung wäre rechtlich zu unbestimmt.
Das gilt sinngemäß auch für die Höhenkoten nach Ziffer A 5.9 bzw. B § 5 Abs. 3.
Im Plangebiet sind Höhenunterschiede vorhanden. Um die noch festzusetzenden NN-Koten für die Wandhöhe bzw. die Straßen nachvollziehen zu können, sollten in der Planzeichnung außerdem noch die bestehenden Höhenlinien (Geländehöhen) eingetragen werden.
15. In der Planzeichnung sind teilweise Baugrenzen deckungsgleich mit der Straßenbegrenzungslinie dargestellt worden (vgl. WR 1, WR 3, WR 4, WR 13, WR 11). Sofern hier Grenzanbau zulässig sein soll, müsste für die jeweiligen Bereiche noch eine Festsetzung zur abweichenden Bauweise – einseitiger oder mehrseitiger Grenzanbau zulässig – aufgenommen werden, da ansonsten die Gebäude nicht an die Straßenbegrenzungslinie angebaut werden können.
16. Bei der Gemeinbedarfsfläche 7, im Bereich der Heimstettener Straße, ist aus der Darstellung in der Planzeichnung nicht erkennbar, ob die Baugrenze bzw. die Baulinie deckungsgleich mit der Straßenbegrenzungslinie sein soll. Um Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung wird gebeten.
17. Die Straßenbegrenzungslinie (A 5.1) wird in der Planzeichnung teilweise auch als grüne gestrichelte Linie dargestellt (z. B. nördlicher Fuß- und Radweg und Parkplatz im WR 18). Planzeichnung und Satzung sind diesbezüglich in Übereinstimmung zu bringen. Sofern die gestrichelte Linie eine andere Funktion erfüllt, müsste das Planzeichen noch in die Satzung aufgenommen werden.
18. Südlich der Gemeinbedarfsfläche 1, zwischen der öffentlichen Grünfläche und der Staatsstraße, ist noch die Straßenbegrenzungslinie zu ergänzen.
19. Aus der Planzeichnung ist die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche 1 nicht erkennbar. Sofern die Fläche unmittelbar an die Martin-Luther-Straße angrenzt und über diese erschlossen wird, sollte zumindest noch die Straßenbegrenzungslinie entlang der Martin-Luther-Straße in die Planzeichnung aufgenom-

men werden.

20. Bei den Planzeichen A 5.2, A 5.3, A 5.4, A 5.6 ist aus Gründen der Rechtsklarheit noch der Rechtscharakter dieser Flächen zu ergänzen.
21. Für die Festsetzung „Wohnweg oder öffentlich gewidmeter Wohnweg“ (Ziffer A 5.6) gibt es keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB können nur die Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden. Unter den Hinweisen könnte aber zur Erläuterung noch das Planzeichen für „Wohnweg“ aufgenommen werden.
22. Für die Wohngebiete WR 4(1) und WR 4 (2) ist die Zufahrt zur Tiefgarage (Planzeichen A 5.7) über die Fläche für Müllentsorgung (A 7.9) vorgesehen. Auch wenn es sich hierbei nur um eine temporäre Aufstellfläche für die Mülltonnen handelt, können Behinderungen für die Tiefgarage nicht ausgeschlossen werden. Um Konflikte zu vermeiden, sollte die Zufahrt zur Tiefgarage bzw. die Lage der festgesetzten Fläche „MA“ nochmals überprüft werden.
23. Das Planzeichen A 5.7 (Ein- und Ausfahrtsbereich) fehlt teilweise im WR 1 (2).
24. Die erforderlichen Sichtdreiecke (Ziffer A 5.8) sind noch in die Planzeichnung aufzunehmen. Auf die Stellungnahme des staatlichen Bauamtes Freising wird in diesem Zusammenhang Bezug genommen.
25. Für die hellgrünen Flächen ohne Signatur im Bereich der Gemeinbedarfsflächen und für die Grünfläche im Bereich des Spielplatzes westlich von WR 1 (1) fehlen unter Ziffer A 6 in der Satzung noch die Planzeichen.
26. Die Nummerierung A 6.5 wird in der Satzung zweimal verwendet. Aus Gründen der Rechtsklarheit sollte die Nummerierung angepasst werden.
27. Das Planzeichen A 6.5 (Fläche zu bepflanzen und zu begrünen) wird nur im Bereich der mit Planzeichen A 7.15 festgesetzten Fläche verwendet (östlich von WR 4 (2), die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet ist. Es kann deshalb u. E. nicht auf der gesamten Fläche das Planzeichen A 6.5 dargestellt werden, da ansonsten ein Widerspruch in den Festsetzungen besteht. Im Bereich des geplanten Gehweges müsste u. E. das Planzeichen A 6.5 herausgenommen werden.
28. Das Planzeichen A 6.5 (vorgeschlagene Fläche für Wohngärten) hat auf Grund der Formulierung nur Hinweischarakter und sollte daher unter C -Hinweise aufgenommen werden. Das gilt sinngemäß auch für das Planzeichen A 6.12 (vorgeschlagener Standort für Bäume).
29. Die Planzeichen A 6.6 – A 6.11 werden so in der Planzeichnung nicht verwendet. In der Planzeichnung werden teilweise dunkel- bzw. hellgrüne Kreise mit bzw. ohne innerem Kreis verwendet. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit sind die Planzeichen in der Satzung mit den Planzeichen in der Planzeichnung in Übereinstimmung zu bringen. Sind die Planzeichen nicht eindeutig zuordenbar, entfalten sie keine rechtliche Wirkung.
30. Bei einzelnen Baugebieten wurden durch Planzeichen (A 7.2, A 7.4, A 7.6) Gemeinschaftsstellplätze, Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftstiefgaragen festgesetzt. Gemeinschaftsanlagen für Garagen, Stellplätze usw. sind nur dann festzusetzen, wenn sie dem Stellplatznachweis mehrerer real geteilter Grund-

stücke dienen. Erfolgt keine Grundstücksteilung und dienen die Anlagen nur einem Grundstück, dann ist auch keine Festsetzung als Gemeinschaftsanlage erforderlich. Die Festsetzungen sollten daher diesbezüglich nochmals überprüft werden.

31. Bleibt es im Einzelfall bei der Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen, dann ist für die Gemeinschaftsanlagen noch die Zuordnung zu den Grundstücken festzusetzen, denen sie dienen sollen, da ansonsten die Festsetzung der Gemeinschaftsanlagen rechtlich zu unbestimmt ist.
Das gilt sinngemäß auch für andere mit Planzeichen festgesetzte Flächen z. B. für die Müllentsorgung (A 7.10), wenn es sich hierbei um Gemeinschaftsanlagen handelt.
32. Für die Planzeichen A 7.1 bis A 7.12 sollte entsprechend Nr. 15.3. PlanzV die Farbe rot (nicht braun) verwendet werden, damit die Planzeichen zweifelsfrei von den Planzeichen A 7.15 und A 7.16 unterscheidbar sind.
33. Aus der Planzeichnung muss eindeutig erkennbar sein, ob es sich um private Stellplätze oder um öffentliche Parkplätze handelt. Aus Gründen der Rechtsklarheit ist daher nur für private Stellplätze das Planzeichen A 7.1 „St“ zu verwenden, öffentliche Parkflächen werden mit dem Planzeichen „P“ gekennzeichnet (vgl. A 5.5). Um Überprüfung und Berichtigung (z. B. im Bereich der Planstraße 2) wird gebeten.
Sofern innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen private Stellplätze festgesetzt werden sollen, müsste die Straßenbegrenzungslinie um die privaten Stellplätze herumgeführt werden, da diese nicht Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche wären; ferner müssten die Stellplätze als private Gemeinschaftsstellplätze mit Zuordnungsangabe festgesetzt werden.
34. Nach der Aussage in der Begründung (Seite 27 unten) werden in bestimmten Wohngebieten die Stellplätze nur in Tiefgaragen oder Gemeinschaftsanlagen untergebracht. In der Planzeichnung fehlen jedoch bei einigen, der in der Begründung aufgeführten Wohngebiete (z. B. WR 12, WR 13, WR 10, WR 11, usw.) die Planzeichen für die Tiefgarage bzw. Gemeinschaftstiefgarage. Die Planzeichnung ist diesbezüglich nochmals zu überprüfen und zu ergänzen. Die Aussagen allein in der Begründung haben keine rechtliche Wirkung.
Sofern in einzelnen Baugebieten oberirdische Stellplätze unzulässig sein sollen, müsste das auch noch klar in einer Festsetzung gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zum Ausdruck gebracht werden. Die Festsetzung z. B. eines Bauraumes für Tiefgaragen allein ist nicht ausreichend, um oberirdische Stellplätze auszuschließen.
35. Das Planzeichen A 7.7 (Fläche für Fahrradabstellplätze) ist in der Planzeichnung nicht auffindbar.
36. Die mit Planzeichen A 7.9 (MA) festgesetzten Aufstellflächen für die Mülltonnen sollten im Hinblick auf die Entfernung zu den einzelnen Wohngebäuden nochmals überprüft werden.
37. Bei den festgesetzten Spielplätzen (A 7.11) sollte noch die Größe und die Altersangabe ergänzt werden.
38. Das Planzeichen A 7.13 (Knödellinie) ist zur Abgrenzung der Art der Nutzung noch zwischen dem WR 17 und der Gemeinbedarfsfläche 8 in der Planzeichnung einzutragen.
Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung sind in den Teilgebieten

des WR 9 jeweils gleich; die Verwendung des Planzeichens A 7.13 ist zwischen den einzelnen Teilgebieten daher nicht nachvollziehbar. Um nochmalige Überprüfung wird gebeten.

39. Das Planzeichen A 7.14 dient der Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung. Damit aus der Planzeichnung widerspruchsfrei erkennbar ist, in welchem Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche welche Wandhöhe bzw. Zahl der Vollgeschosse zulässig sein soll, ist die Lage der Abgrenzungslinie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend zu vermaßen.
40. Ziffer A 7.17: Damit die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken ausreichend bestimmt ist, sind noch die Abstände der Bauräume zu den Grundstücksgrenzen, zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zur Geltungsbereichsgrenze (soweit wie möglich) zu ergänzen, da ansonsten die Abstände nur aus der Planzeichnung herausgemessen werden können. Ob die Planzeichnung zur Maßentnahme tatsächlich geeignet ist, ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar. Gegebenenfalls müsste hierzu auf der Planzeichnung bzw. in der Satzung ein entsprechender Hinweis und ein Maßstabsbalken aufgenommen werden.
Die Vermaßung ist auch erforderlich, da im vorliegenden Fall der Bebauungsplan die Abstandsflächentiefen regelt. Hierzu ist es notwendig, die Lage der Außenwände genau zu fixieren. Ist die Lage der Außenwände durch Vermaßung nicht ausreichend bestimmt und kann die Lage der überbaubaren Fläche auch durch Herausmessen nicht eindeutig ermittelt werden, müssten gegebenenfalls die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angewendet werden. Wir empfehlen der Gemeinde deshalb die Vermaßung nochmals zu überprüfen und die noch fehlenden Maße zu ergänzen. In dem Zusammenhang sollten auch die noch fehlenden Maße bei den öffentlichen Fuß- und Radwegen ergänzt werden.
41. Auch wenn der Bebauungsplan die Abstandsflächentiefen regelt, dürfen die ausreichende Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt werden (vgl. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO). In Ziffer 5.7 der Begründung (Seite 33) werden für verschiedene Wohngebiete und Gemeinbedarfslächen Besonnungsstudien empfohlen, da teilweise die gesetzlichen Abstandsflächentiefen unterschritten werden. Um Abwägungsfehler zu vermeiden, empfehlen wir der Gemeinde diese Besonnungsstudien im nächsten Verfahrensschritt der Begründung beizugeben.
42. Die Planzeichen A 7.19, A 7.20, C 15, C 17, C 18, sind in der Planzeichnung nicht auffindbar; sofern die Planzeichen den Geltungsbereich betreffen und rechtliche Wirkung entfalten sollen, sind sie in die Planzeichnung aufzunehmen oder die Planzeichen sind aus der Satzung zu streichen. Auf Planzeichen, die nicht den Geltungsbereich betreffen, kann in der Satzung verzichtet werden. Bei Ziffer A 7.19 müsste außerdem noch der untere Bezugspunkt ergänzt werden (...bezogen auf...).
43. Für das innerhalb der Planstraße 2 verwendete Planzeichen „HB“ fehlt in der Satzung das Planzeichen.
44. Die Nutzungsschablone für das WR 10 (1) ist auf der Planzeichnung vollständig darzustellen.
45. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 100 wurde in zwei Planabschnitte geteilt. Die beiden Planteile stimmen jedoch nicht lückenlos überein. Dadurch ist der Verlauf der Baugrenzen und Verkehrsflächen nicht eindeutig erkennbar. Im nächs-

ten Verfahrensschritt sind die Planenteile so darzustellen, dass der Verlauf der Baugrenzen und die Verkehrsflächen usw. zweifelsfrei ablesbar ist.

46. Auf der Planzeichnung ist vor den Festsetzungen durch Planzeichen noch eine Präambel aufzunehmen und nach dem Satzungsbeschluss sind auf der Planzeichnung noch ein Verfahrensvermerk mit Unterschriftsfeld für die Ausfertigung und ein weiterer Verfahrensvermerk über die Bekanntmachung anzufügen.
47. In Ziffer B § 1 1) a muss es statt „§ 4 BauNVO“ richtig „§ 3 BauNVO“ und in Ziffer B § 1 1) b statt „WR 6(19“ richtig „WR 6 (1)“ lauten.
48. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan der in mehreren Abschnitten über einen längeren Zeitraum umgesetzt werden soll. Für die Gemeinbedarfsflächen wurden sehr detaillierte Festsetzungen, insbesondere zur Anzahl der Kinderbetreuungseinrichtungen wie Kinderrippen, Kindergärten, Hortgruppen usw. getroffen (vgl. Gemeinbedarfsfläche 1, 2, 3, 6, 7, 8), obwohl nach unserer Auffassung der konkrete Bedarf über einen längeren Zeitraum noch nicht abschließend beurteilt werden kann. Für diese konkreten Festsetzungen fehlen in der Begründung außerdem die städtebaulichen Gründe. Wir empfehlen der Gemeinde diese detaillierten Festsetzungen nochmals zu überdenken und im Hinblick auf die abschnittsweise längerfristige Entwicklung der neuen Ortsmitte flexibler zu formulieren, um auf veränderte Anforderungen im Bedarf ohne Bebauungsplanänderung reagieren zu können.
49. Um Unstimmigkeiten mit der Planzeichnung zu vermeiden, sollte bei Ziffer B § 1 3), wie in der Planzeichnung, noch eingefügt werden „...mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Einrichtung für Kinder und Jugendliche“.
50. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO eröffnet die Möglichkeit, das Maß der baulichen Nutzung durch die absoluten Nutzungsmaße der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie der Größe der Geschossfläche zu bestimmen. Die räumliche Bezugsgröße für die zulässige Grund- und Geschossfläche ist allein das Baugrundstück. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit muss es daher bei den Ziffern B § 2 1) und B § 2 2), B § 2 3), B § 2 4) statt „pro Grundstück“ bzw. „pro Hauseinheit“ besser „pro Baugrundstück“ lauten.
51. Das Teilbaugebiet WR 12(3) wird doppelt, sowohl in B § 2 3) als auch in B § 2 4), aufgeführt. Nachdem im Teilbaugebiet WR 12(3) auch Stellplätze und Garagen festgesetzt worden sind, ist WR 12(3) aus Ziffer B § 2 3) herauszunehmen.
52. Für die Festsetzung B § 2 5) gibt es in dieser Form keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. § 20 Abs. 4 BauNVO regelt, welche baulichen Anlagen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben können. Erfüllen die in Festsetzung B § 2 5) aufgeführten baulichen Anlagen diese gesetzlichen Vorgaben nicht, dann werden sie bei der Ermittlung der Geschossfläche berücksichtigt. Die Gemeinde könnte aber für bestimmte bauliche Anlagen, die grundsätzlich bei der Ermittlung der Geschossfläche berücksichtigt werden, im Bebauungsplan eine Überschreitungsregelung mit Angabe einer max. Obergrenze treffen.
53. Das Teilbaugebiet WR 12 (3) ist bereits in den Festsetzungen B § 2 1) bis B § 2 4) berücksichtigt worden. Nach unserer Auffassung sind daher die Festsetzungen B § 2 6) ff entsprechend zu überarbeiten. In den Festsetzungen sind für das WR 12 die konkreten Teilbaugebiete (WR 12 (1), WR 12 (2)) anzugeben,

auf die sich die Festsetzung beziehen soll.

54. In den Ziffern B § 2 6), B § 2 7), B § 2 8) wird für bestimmte Baugebiete bzw. Teilbaugebiete eine einheitliche max. zulässige Grund- und Geschossfläche festgesetzt, unabhängig von der Anzahl der in den Baugebieten vorhandenen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.
55. Aus der Planzeichnung ist nicht erkennbar, ob die verschiedenen Baugebiete bzw. Teilbaugebiete aus einem oder mehreren Grundstücken (Flurnummern) bestehen bzw. eine Realteilung vorgesehen ist.
Vorsorglich weisen wir auf folgendes hin:
Die räumliche Bezugsgröße für die zulässige Grundfläche bzw. Geschossfläche ist allein das Baugrundstück. Nach ständiger Rechtsprechung ist das Baugrundstück grundsätzlich mit dem Buchgrundstück gleichzusetzen. Die Festsetzung der Grundfläche bzw. Geschossfläche für einen Bereich, der aus mehreren Buchgrundstücken besteht, ist in der Baunutzungsverordnung nicht vorgesehen und deshalb unzulässig. Das zulässige Nutzungsmaß ist den einzelnen betroffenen Grundstücken nicht eindeutig zuordenbar, es sei denn, durch Festsetzung werden die entsprechenden Buchgrundstücke (Flurnummern) als ein Baugrundstück festgesetzt, auf das sich die Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschossfläche beziehen soll. Damit die Festsetzung des Baugrundstücks eindeutig bestimmt ist, sollte in diesem Fall die gesamte maßgebende Fläche mit einem eigenen Planzeichen umgrenzt oder im Textteil der Satzung genau beschrieben werden.
Die Festsetzung ist diesbezüglich nochmals zu überprüfen und gegebenenfalls zu überarbeiten. In dem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, ob bei mehreren Bauräumen innerhalb eines Baugrundstücks das Nutzungsmaß nicht Bauraum bezogen festgesetzt werden sollte, da unter Umständen bei den ersten Bauräumen, die bebaut werden, im Verhältnis mehr Baurecht in Anspruch genommen werden kann und dann für den letzten Bauraum das verbleibende Nutzungsmaß nicht mehr ausreichend wäre.
56. Für das reine Wohngebiet WR 12 (3) wurde bereits in Ziffer B § 2 4) eine Festsetzung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO getroffen. Die Festsetzung in B § 2 8) kann nach unserer Auffassung nur für die Teilbaugebiete WR 12 (1) und WR 12 (2) gelten. Um Überprüfung und Anpassung der Festsetzung wird gebeten.
57. Das gilt sinngemäß auch für die Festsetzungen B § 2 9) und B § 2 10). Auch hier muss zwischen den einzelnen Teilbaugebieten des WR 12 differenziert werden. Nachdem im WR 12 (3) nur Hausgruppen zulässig sind und hierfür nur oberirdische Stellplätze und Garagen festgesetzt worden sind, gelten die vorgenannten Festsetzungen nur für die Teilbaugebiete WR 12 (1) und WR 12 (2). Die Festsetzungen sind deshalb zu überarbeiten.
58. Für die Festsetzung B § 2 10) gibt es in dieser Form keine Rechtsgrundlage. Für die integrierten Zu- und Ausfahrten und die Schallschutzloggien sind getrennte Festsetzungen in die Satzung aufzunehmen. Für die integrierten Zu- und Ausfahrten handelt es sich um eine Regelung nach § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO, wonach Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben können, wenn der Bebauungsplan das festsetzt.
Die Schallschutzloggien werden gemäß § 20 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche grundsätzlich berücksichtigt. Die Gemeinde kann aber für bestimmte bauliche Anlagen, die grundsätzlich bei der Ermittlung der Geschossfläche berücksichtigt werden, im Bebauungsplan eine Überschreitungsregelung

mit Angabe einer max. Obergrenze treffen.

59. Nach Ziffer B § 2 11) wird für die Gemeinbedarfsflächen das Maß der baulichen Nutzung durch die max. zulässige Grund- und Geschossfläche und die max. zulässige Wandhöhe bestimmt. Hier sollte vollständigshalber noch ergänzt werden, dass auch teilweise die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt worden ist. Die max. zulässige Grund- und Geschossfläche wurde in der Planzeichnung bisher nur für die Gemeinbedarfsflächen 1,2, 6 und 8 festgesetzt; für die Gemeinbedarfsflächen 3, 4, 5 und 7 fehlt die Festsetzung. Im Hinblick auf § 16 Abs. 3 BauNVO sind die fehlenden Zahlen zur Grund- und Geschossfläche noch zu ergänzen.
60. Bei der Festsetzung B § 3 3) handelt es sich nach unserer Auffassung um eine Festsetzung zum Maß der Nutzung, da mit der Festsetzung eine Aufteilung der zulässigen Grundfläche vorgenommen wird. Die Festsetzung sollte daher unter B § 2 aufgeführt werden. Die Aufteilung der Grundfläche ist aus der Planzeichnung nicht eindeutig nachvollziehbar. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit und um Missverständnisse im Bauvollzug zu vermeiden, empfehlen wir der Gemeinde die Festsetzung nochmals zu überprüfen und die zulässige Grundfläche für jeden Bauraum separat festzusetzen.

Nach der Begründung (Seite 31 Abs. 3) soll die Festsetzung die Verteilung der Geschossfläche auf die unterschiedlichen Gebäudeformen – Mehrfamilienhaus und Reihenhausbauung – sicherstellen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Reihenhäuser bzw. Hausgruppen im planungsrechtlichen Sinn eine Realteilung der Grundstücke erfordern und dass die Erschließung gesichert sein muss. Private Wegflächen bzw. Miteigentumsanteile sind hierfür nicht ausreichend. Die Erschließungswege müssten entweder als öffentliche Verkehrsflächen oder als private Verkehrsflächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der angrenzenden Hausgruppenhäuser belastet sind, festgesetzt werden, ansonsten wäre nur eine Teilung nach WEG möglich.

61. Die Festsetzung B § 3 4) ist hinsichtlich der Aussage zur Ludwigstraße und das Abrücken von der Baulinie zu unbestimmt und noch näher zu konkretisieren. Die Ludwigstraße verläuft nach der Planzeichnung nördlich der Staatsstraße 2082, aber auch offensichtlich im Bereich der Planstraße 2. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit empfehlen wir der Gemeinde in der Festsetzung besser die Baugebiete bzw. Teilbaugebiete konkret zu bezeichnen, für die die Festsetzung gelten soll.
Das Abrücken von der Baulinie ist nach der Begründung (Seite 31 Abs. 2) nur als Alternative für untergeordnete Vorbauten vorgesehen, damit ein witterungsgeschützter Hauseingang möglich ist. Nach der Formulierung in der Festsetzung wäre aber auch für andere Fälle ein Abrücken zulässig. Die Festsetzung ist entsprechend der Aussage in der Begründung zu konkretisieren.
62. Für eine Überschreitung der Baugrenze mittels eines Grundflächenwertes gibt es keine Rechtsgrundlage. Bei Ziffer B § 3 5) c. sollte deshalb noch die max. Länge angegeben werden, damit die Festsetzung ausreichend bestimmt ist. Das gilt sinngemäß auch für Ziffer B § 3 6) c und B § 3 7) c..
63. Die Ziffern B § 3 4), B § 3 5), B § 3 6), B § 3 7) enthalten Festsetzungen für die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen u. a. durch Wintergärten, Vordächer, Kellerlichtschächte. Nachdem es sich bei diesen Bauteilen um Bestandteile des Hauptgebäudes handelt, werden diese auch bei der zulässigen Grundfläche berücksichtigt. Sofern durch diese Bauteile die zulässige Grundfläche überschritten werden darf, müsste hierzu noch, analog den Ter-

rassen und Balkonen, eine Überschreitungsregelung mit Angabe einer Obergrenze in die Satzung aufgenommen werden.

64. Die Festsetzung B § 3 7) ist nochmals zu überprüfen. In der Aufzählung sind Baugebiete doppelt aufgeführt. Bei der Aufzählung der reinen Wohngebiete sind u. E. WR 9 und 10 herauszunehmen, da bei der Aufzählung der Teilbaugebiete die einzelnen Teilbaugebiete für das WR 9 und das WR 10 aufgeführt werden. In der Aufzählung der Teilbaugebiete müssten u. E. WR 5, WR 7, WR 11, WR 13, WR 14 herausgenommen werden, da diese bereits bei den reinen Wohngebieten aufgeführt würden.
65. Bei Ziffer B § 4 1) fehlt in der Aufzählung noch das Teilbaugebiet WR 12 (3). Für dieses Teilbaugebiet wurde durch Planzeichen ebenfalls offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig, festgesetzt.
66. In der offenen Bauweise darf die Länge der zulässigen Hausformen höchstens 50 m betragen. Aus der Planzeichnung ist erkennbar, dass der westliche Bau-raum vom WR1 (1) länger als 50 m ist (53,50 m). Damit die Planung wie dargestellt verwirklicht werden kann, müsste hierfür noch eine Festsetzung zur „abweichenden Bauweise, Gebäude länger als 50 m zulässig“, in die Satzung aufgenommen werden.
67. In einzelnen Wohngebieten bzw. Teilbaugebieten dürfen Wintergärten die Baugrenzen überschreiten. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit empfehlen wir der Gemeinde für die Wintergärten hinsichtlich der Abstandsflächen ebenfalls eine Regelung bei Ziffer B § 6 aufzunehmen. In diesem Zusammenhang sollte auch geregelt werden, inwiefern die Wintergärten an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden dürfen bzw. müssen oder welcher seitliche Abstand zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten ist.
68. In Ziffer B § 7 müsste u. E. noch das Teilbaugebiet WR 12 (3) eingefügt werden, da hier ebenfalls Hausgruppen festgesetzt worden sind. Für die Teilbaugebiete WR 4(1) und WR 8 (1) ist die Festsetzung nochmals zu überprüfen, da bei diesen Baugebieten in der Planzeichnung unterschiedliche Wandhöhen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt worden sind. Die festgesetzte höhere Wandhöhe könnte damit nicht verwirklicht werden; insofern besteht ein Widerspruch in den Festsetzungen.
69. Die Aufzählung der Wohngebiete bzw. Teilbaugebiete in Ziffer B § 8 1) ist zu überprüfen. Bei den Teilbaugebieten wurden auch die Wohngebiete WR 5, 7, 11, 13 und 14 aufgeführt. Das WR 9 und das WR 10 wurden unter den Wohngebieten und auch mit den einzelnen Teilbaugebieten aufgeführt. Für die Teilbaugebiete WR 4 (1), WR 4 (2), WR 8 (1) wurde durch Planzeichen Flachdach festgesetzt; diese Baugebiete sind aber in der Festsetzung nicht enthalten. Für das Teilbaugebiet WR 2 (1) fehlt in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone das Planzeichen „FD“. Nach dem Wortlaut der Festsetzung wird für die Gebäude innerhalb der Gemeinbedarfsflächen Flachdach festgesetzt. In der Planzeichnung fehlt aber bei den Gemeinbedarfsflächen 2, 5 und 7 das Planzeichen für Flachdach – „FD“.
70. Im Plangebiet sind auch geneigte Dächer mit max. 40° Dachneigung zulässig. Aus Gründen der Rechtsklarheit empfehlen wir der Gemeinde zu prüfen, ob für die geneigten Dächer nicht ebenfalls Festsetzungen zu den Dachaufbauten in die Satzung aufgenommen werden sollten, um ein ruhiges Erscheinungsbild der Gebäude zu gewährleisten.

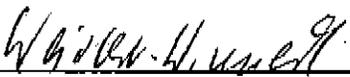
71. Die in Ziffer B § 8 9) festgesetzten nutzbaren Freibereiche auf den Flachdächern sind noch näher zu konkretisieren. Falls Dachterrassen etc. ermöglicht werden sollen, ist die für diese Bereiche festgesetzte Wandhöhe zu überprüfen, da diese inklusive einer Brüstungshöhe möglicherweise nicht ausreichend ist.
72. Zu Ziffer B § 9 2) 4. Spiegelstrich weisen wir darauf hin, dass für die Teilbaugelände 12 (1) und 12 (2) in der Planzeichnung keine Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt worden ist.
73. Die Festsetzung B § 9 3) „die Nebenanlagen sind teilbaugeländeweise einheitlich zu gestalten und im Rahmen der Baueingabe darzustellen“- halten wir für rechtlich bedenklich. Die Festsetzung ist nur umsetzbar, wenn ein Teilbaugelände aus einer Hand z. B. von einem Bauträger bebaut wird. Das gilt sinngemäß auch für die Ziffern B § 9 6) letzter Halbsatz und B § 11 3).
74. Die Ziffern B § 9 5) Satz 2, B § 9 5) a. Satz 2, B § 9 5) b. Satz 2 haben nur Hinweischarakter; für eine Festsetzung gibt es keine Rechtsgrundlage.
75. Nach der Aussage in der Begründung (Seite 34), dem Hinweis C 13 und Festsetzung § 14 1) sollen Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen werden. Für eine solche Festsetzung gibt es jedoch keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. Sofern die Gemeinde im Einzelfall auf den Nachweis von notwendigen Besucherstellplätzen verzichten will, z. B. bei gefördertem Wohnungsbau (Begründung Seite 43), dann müsste hierzu für die einzelnen betroffenen Baugelände in der Satzung eine ausdrückliche Festsetzung aufgenommen werden, aus der ablesbar ist, dass keine Besucherstellplätze nachgewiesen werden müssen, bzw. der Stellplatzschlüssel entsprechend reduziert werden.
76. Grundsätzlich sollen nach der Begründung (Seite 35) Tiefgaragenein- und -ausfahrten in die Gebäude integriert werden. Nach der Festsetzung B § 14 3) wären aber auch Tiefgaragenrampen außerhalb der Gebäude möglich, wenn diese eingehaust werden. Begründung und Satzung sind in Übereinstimmung zu bringen.
77. Für Ziffer B § 14 4) gibt es keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht; die Ziffer kann nur unter die Hinweise genommen werden, da sie die Bauausführung betrifft.
78. Der Verweis auf § 14 Abs. 5 in Ziffer B § 15 1) ist nicht nachvollziehbar. Sofern Ziffer § 14 5) auch für die Fahrradstellplätze gelten soll, müsste das eindeutig aus der Festsetzung erkennbar sein.
79. Die Anlage 1, auf die sich die Festsetzungen zum Immissionsschutz (B § 16) beziehen, ist in der vorliegenden Form nur schwer lesbar. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit ist hierfür ein anderer Maßstab zu wählen. Aus der Planzeichnung muss zweifelsfrei erkennbar sein, bei welchen Baugeländen bzw. Gebäuden welche Anforderungen an den Immissionsschutz erforderlich sind.
80. Bei Ziffer B § 17 2) Satz 1 handelt es sich nicht um eine Ausnahmeregelung im Sinne von § 31 Abs. 1 BauGB, sondern um einen Befreiungstatbestand gemäß § 31 Abs. 2 BauGB, der im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen ist. Die Formulierung kann daher nur unter die Hinweise genommen werden.
81. Die Aufzählung in Ziffer B § 19 3) bzw. B § 19 7) ist zu überprüfen; die reinen

Wohngebiete werden teilweise doppelt aufgeführt.

82. Auf Seite 29 vorletzter Absatz der Begründung sind die Zahlenangaben noch zu ergänzen.
83. Zu Ziffer 5.8 Satz 1 der Begründung (Seite 33 unten) weisen wir darauf hin, dass im vorliegenden Bebauungsplanentwurf bisher keine Doppelhausbebauung festgesetzt worden ist. Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass Doppelhausbebauung, wie die Bebauung mit Hausgruppen, im planungsrechtlichen Sinn eine Realteilung der Grundstücke bedingt. Bei einer Teilung nach Wohnungseigentumsrecht handelt es sich planungsrechtlich nicht um ein Doppelhaus oder eine Hausgruppe, sondern um ein Einzelhaus.
84. Nach Ziffer 5.17.2 der Begründung (Seite 49) ist die bestehende Brücke über die Staatsstraße wegen ihrer Breite für Radfahrer nicht geeignet. Die Zuwegung wird daher nur als Fußweg festgesetzt. Nach unserer Auffassung wurde aber das in der vorliegenden Planzeichnung nicht entsprechend berücksichtigt.
85. Die Punkte 5.22.2 „Abwasserbeseitigung“ und 5.22.3 „Energieversorgung“ der Begründung sind noch zu vervollständigen.
86. Ziffer 6 (Flächenangaben) der Begründung ist nochmals zu überprüfen und zu berichtigen. Nach überschlägiger Überprüfung haben wir festgestellt, dass die Werte in der Tabelle (z. B. beim WR 12 (1), WR 8, WR 9) nicht mit den in der Planzeichnung bzw. Satzung festgesetzten Nutzungszahlen übereinstimmen. Auch die Summe der Baugebiete bzw. die Fläche des Geltungsbereiches ist nochmals zu überprüfen.

Vordächer, Terrassen, Außentreppen, Wintergärten Balkone usw. werden als Bestandteile des Hauptgebäudes immer bei der zulässigen Grundfläche berücksichtigt. Aus Ziffer 6 muss daher auch ablesbar sein, ob die Obergrenzen des § 17 BauNVO zur zulässigen GRZ durch die Hauptgebäude einschl. der baulichen Anlagen, die Bestandteil des Hauptgebäudes sind, eingehalten werden. Hierzu ist noch eine Spalte in die Tabelle aufzunehmen.

- 2.5 Aus der Sicht des Immissionsschutzes erfolgt keine Äußerung.
Zur Grünordnung und zum Naturschutz wird auf die beiliegenden Stellungnahmen Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind.


Weiderer- Winnerl

Frau Weischer-Deckers
Telefon-Durchwahl: 089 6221-2540
Technische/r Sachbearbeiter/in

Anlagen:

- 1 Stellungnahme des Sachgebiet 4.1.2.4 - Grünordnung vom 19.06.2018
1 Stellungnahme des Fachbereich 4.4.3 – Naturschutz vom 06.07.2018