



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

Gemeinderatssitzung

vom 24. Juli 2024

im Sitzungssaal des Rathauses Straßlach

Vorsitz:

1. Bürgermeister Hans Sienerth

Gremiumsmitglieder:

Bemerkung:

Florian Brunsch
Ralf Deterding
Dr. Albert Geiger
Sabine Hüttenkofer
Prof. Dr. Dr. h.c. Reinhold Lang
Frank Ritter
Christina Salzberger
Leonhard Schlickerrieder
Peter Schneider
Dr. Helmut Schwarz
Matthias Spindler
Niko Stoßberger
Monika Weikinn
Florian Zweckinger

Entschuldigt sind

Ina Steidle
Dr. Charlotte von Padberg

Verwaltung

Franz Gröbmair
Franz Kurz
Richard Schmidt

Gäste

Münchner Merkur
Süddeutsche Zeitung

Presse
Presse

Der Vorsitzende begrüßte die Anwesenden und eröffnete die Sitzung. Er stellte die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit nach Artikel 47 (2) GO fest.

Sitzungsdauer:

19:03 Uhr bis 20:28 Uhr

Tagesordnung öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 26.06.2024
2. Bekanntgabe von Beschlüssen, die in nichtöffentlicher Sitzung gefasst wurden
3. Bebauungsplan "Geschosswohnungsbau für seniorengerechtes Wohnen" - Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen im Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB; Billigungs- und Beteiligungsbeschluss gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
4. 27. Änderung des Flächennutzungsplanes (Seniorenwohnen) - Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB
5. Errichtung eines Mehrfamilienhauses durch die Gemeinde (Fl.Nr. 159/13 Gemarkung Straßlach) - Bodenbelagsarbeiten - Vergabe
6. Errichtung eines Mehrfamilienhauses durch die Gemeinde (Fl.Nr. 159/13 Gemarkung Straßlach) - Metallarbeiten - Vergabe
7. Errichtung eines Mehrfamilienhauses durch die Gemeinde (Fl.Nr. 159/13 Gemarkung Straßlach) - Fliesenarbeiten - Vergabe
8. Errichtung eines Outdoor-Aktivplatzes mit Fitnessgeräten für Senioren - neuer Standort
9. Antrag vom 28.06.2024 der Sportvereins Straßlach e.V. - Zuschuss für die Umrüstung der bestehenden Flutlichtanlage am Nebenplatz auf LED
10. Mieterhöhung der gemeindlichen Mietwohnungen aufgrund Index-Mietverträge
11. Mieterhöhung der gemeindlichen Mietwohnungen auf freiwilliger Basis
12. Festlegung der Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen im Mehrfamilienhaus Friedhofstraße 1
13. Zweckverband Staatliche weiterführende Schulen im Süden des Landkreises München - Investitionsumlage
14. Abschluss einer Zweckvereinbarung zur Fortsetzung der kommunalen Verkehrsüberwachung
15. Jahresrechnung 2023 - Beauftragung des Rechnungsprüfungsausschusses
16. Fortschreibung des Bedarfsplans zur Kinderbetreuung nach BayKiBiG für die Jahre 2024 bis 2026
17. Bestellung von Herrn Anton Wiedl zum Standesbeamten
18. Bekanntgaben des Vorsitzenden

19. Anfragen von Gemeinderatsmitgliedern

Um 19.00 Uhr vor Sitzungsbeginn bestand für die Bürger die Gelegenheit, Anfragen an die Verwaltung zu richten.

I. Öffentlicher Teil

1. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 26.06.2024

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Das mit den Unterlagen zur heutigen Sitzung versandte Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 26.06.2024 wird genehmigt.

Anwesend: 15 Stimmen für ja: 15 Stimmen für nein: 0

2. Bekanntgabe von Beschlüssen, die in nichtöffentlicher Sitzung gefasst wurden

Der Vorsitzende gab folgende Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung vom 26.06.2024 bekannt:

- Errichtung eines Mehrfamilienhauses durch die Gemeinde (Fl.Nr. 159/13 Gemarkung Straßlach) - Trockenbauarbeiten – Vergabe
- Seniorenwohnen Straßlach - Genehmigung der Notarurkunde vom 18.06.2024 zur Bestellung von Dienstbarkeiten (Geh- und Fahrrecht sowie Leitungsrecht)
- Anfrage zum Verkauf einer Teilfläche aus dem Grundstück Kreuzweg 3 (Fl.Nr. 488 Gemarkung Straßlach)

3. Bebauungsplan "Geschosswohnungsbau für seniorengerechtes Wohnen" - Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen im Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB; Billigungs- und Beteiligungsbeschluss gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

1.1 Allgemeines – keine Stellungnahmen

Auf die frühzeitige Beteiligung wurde mit Bekanntmachung vom 29.12.2023 hingewiesen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben der Gemeinde Straßlach-Dingharting vom 02.01.2024 benachrichtigt.

Im Rahmen der Anhörung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind von folgenden Beteiligten keine Stellungnahmen eingegangen:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

- Bayersicher Waldbesitzerverband e.V.
- Bayernwerk AG
- Bischöfliche Finanzkammer
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Deutsche Telekom
- Deutscher Gewerbeverband
- Energienetze Bayern GmbH
- Evangelisch-Lutherisches Dekanat Bad Tölz
- Evangelisch-Lutherisches Pfarramt
- Gemeinde Oberhaching
- Gemeinde Schäftlarn
- Katholisches Pfarramt
- Kreisjugendring München
- Landesamt für Finanzen
- Landesbund für Vogelschutz
- Kreisheimatpfleger
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
- Polizeiinspektion Grünwald
- Regionalverkehr Oberbayern
- Verein Erholungsgebiete

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die oben genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt wurden und keine Stellungnahmen abgaben.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

1.2 Allgemeines – keine Einwände

Im Rahmen der Anhörung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde von folgenden Beteiligten keine Einwände vorgetragen:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Erzbischöfliches Ordinariat München
- Gemeinde Baierbrunn
- Gemeinde Egling
- Gemeinde Grünwald
- Gemeinde Sauerlach
- Handelsverband Bayern
- Isartalverein e.V.
- Regionaler Planungsverband München
- Staatliches Bauamt Freising

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die oben genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt wurden und schriftlich erklärten, dass keine Einwendungen vorgebracht werden.

2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Nachfolgende Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden fristgerecht abgegeben:

2.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg-Erding, Schreiben vom 08.01.2024

2.1.1 Stellungnahme:

Für die Beteiligung am o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Bereich Landwirtschaft:

Wir verweisen in diesem Verfahren auf die Stellungnahme zur 27. Flächennutzungsplanänderung mit dem Aktenzeichen AELF-EE-F2-4611-29-1, die denselben Sachstand behandelt.

Bereich Forsten:

Es bestehen keine Einwände

2.1.2 Abwägung:

Der Hinweis bzgl. der hochwertigen Böden wird dankend zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde nimmt bzgl. der Oberbodenabtrags Kontakt zu den Landwirten in der Gemeinde auf, um diesen ggf. auf ertragsärmere Standorte zu verteilen. Eine Regelung im Bebauungsplan ist wegen fehlender Rechtsgrundlage nicht möglich. Auf die möglichen landwirtschaftlichen Emissionen aus den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.

2.2 Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 05.02.2024

2.2.1 Stellungnahme:

Mit E-Mail vom 03.01.2024 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Zu ingenieurgeologischen Untersuchungen des Baugrunds nimmt das LfU keine Stellung. Von Geogefahren ist das Planungsgebiet nach aktuellem Stand nicht betroffen.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an die örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes München (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt München wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

2.2.2 Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.

2.3 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 08.02.2024

2.3.1 Stellungnahme:

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zu o.g. Planvorhaben.

Der Gemeinde Straßlach-Dingharting möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Geschosswohnungsbau für seniorengerechtes Wohnen schaffen. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst und von einer Fläche für Landwirtschaft in ein „Sondergebiet“ festgesetzt.

Grundsätzlich bestehen von unserer Seite aus keine Einwände. Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass sich angrenzend an das Plangebiet ein Gewerbegebiet befindet. Die hier ansässigen Betriebe dürfen durch die weiteren Planungen nicht in ihrem ordnungsgemäßen Bestand und Wirtschaften eingeschränkt oder gar gefährdet werden. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des dazugehörigen Betriebsverkehrs.

2.3.2 Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Schallgutachten erstellt, welches die gewerblichen Betriebe in der Umgebung berücksichtigt. Dieses hat gezeigt, dass die heranrückende Bebauung des Seniorenwohngebäudes zu keinen Einschränkungen für die Gewerbebetriebe führt. Die wesentlichen Aussagen des Schallgutachtens werden in der Begründung des Bebauungsplanes ergänzt.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Die Verfahrensunterlagen werden gem. Würdigung der Stellungnahme ergänzt. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes darüber hinaus ist nicht erforderlich.

2.4 INFRASTRUKTUR-GESELLSCHAFT, Schreiben vom 03.01.2024

2.4.1 Stellungnahme:

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 08.12.2023 bzgl. des oben genannten Bebauungsplans möchten wir wie folgt Stellung beziehen:

Gemäß § 5 der Zweckvereinbarung zwischen der Münchner Stadtentwässerung und der Infrastrukturgesellschaft Straßlach-Dingharting (ISO) zur Abwasserbeseitigung hat sich die ISO dazu verpflichtet bei der Ortsplanung der Gemeinde Straßlach-Dingharting den in § 2 der Zweckvereinbarung genannten Stundenabfluss nicht zu überschreiten.

Gemäß § 2 Abs. 2 der Zweckvereinbarung ist die Abnahmeverpflichtung der Münchner Stadtentwässerung auf 4.900 Einwohnerwerte begrenzt. Die Einwohnerwerte werden anhand der nachfolgenden Einwohnergleichwerte berechnet:

1. Beherbergungsstätten, Internate, 1 Bett	=1 Einwohner
2. Camping- und Zeltplätze, 2 Personen	=1 Einwohner
3. Fabriken, Werkstätten, 2 Betriebsangehörige	=1 Einwohner
4. Büros, Geschäftshäuser, 3 Betriebsangehörige	=1 Einwohner
5. Gaststätten mit üblicher Nutzung, 3 Sitzplätze	=1 Einwohner
Zuschläge	
Für Gaststätten mit größerer Nutzung:	
bei 9- bis 10-maliger Ausnutzung eines Sitzplatzes in 24 Stunden, 1 Sitzplatz	=3 Einwohner
bei 11- bis 14-maliger Ausnutzung eines Sitzplatzes in 24 Stunden, 1 Sitzplatz	=4 Einwohner
bei 15- bis 18-maliger Ausnutzung eines Sitzplatzes in 24 Stunden, 1 Sitzplatz	=5 Einwohner
Für Sommer- und Gartengaststätten, 15 Sitzplätze im Freien	=1 Einwohner
6. Vereins-, Boots- und Klubgebäude ohne Bewirtschaftung, 10 Benutzer	=1 Einwohner
7. Schulen ohne Bade- oder Duscheinrichtung, 10 Personen (Schüler und Erzieher)	=1 Einwohner
8. Versammlungsstätten und Sportplätze ohne Gaststättenbetrieb, 30 Besucherplätze	=1 Einwohner
9. Schulen mit Bädern, 5 Personen (Schüler und Erzieher)	=1 Einwohner
10. Altenheime, 1 Bett	=1 Einwohner
11. Pflegestationen in Altenheimen, 1 Bett=2Einwohner	
12. Krankenhäuser, inkl. Wohnheim und Zentraleinrichtungen, 1 Bett	=8 Einwohner
13. Säuglingsheime, 1 Platz	=2 Einwohner
14. Tankstellen mit Waschanlage für Kraftfahrzeuge, 1 Waschbox	=10 Einwohner
15. Autoschnellwaschanlagen, 1 Waschstraße oder 1 Waschküche	=20 Einwohner
16. Sammelgaragen mit Kanalanschluss, 10 Einstellplätze oder 1 Zapfstelle	=1 Einwohner
17. Großbäckereien, 1 Beschäftigter	=1,5 Einwohner
18. Brauereien, Metzgereien, Wäschereien, chemische Reinigungen 90 m³ Jahresabwasseranfall	=1 Einwohner
19. Brennereien, 4 hl Weingeist, Brennrecht	=1 Einwohner
Für Brennereien gilt aber nur die vorstehende Umrechnung, wenn	
1. die Schlempe landwirtschaftlich verwertet und nicht dem Kanalnetz zugeführt wird	
2. das Kartoffelwaschwasser nicht dem Kanalnetz zugeführt wird	

Die letzte Berechnung vom Januar 2023 für das Gemeindegebiet ergab einen Einwohnerwert von 3.839. Durch das geplante Baugebiet wird sich dieser Wert weiter erhöhen. Wir bitten Sie, die Entwicklung anhand der beiliegenden Tabelle abzuschätzen und uns frühzeitig mitzuteilen, wie sich der Einwohnerwert durch den Bebauungsplan entwickeln wird.

2.4.2 Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Bauvorhaben soll Wohnraum für ca. 70 - 80 Personen geschaffen werden. Damit wird der Einwohnerwert für die Abnahmeverpflichtung der Münchner Stadtentwässerung von 4.900 weiterhin unterschritten.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.

2.5 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 01.02.2024

2.5.1 Stellungnahme:

Insbesondere angesichts des demographischen Wandels ist es nachzuvollziehen, dass mit der Planung seniorengerechtes Wohnen mit Tagespflege und zugehörigen Einrichtungen ermöglicht werden soll.

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft weisen wir jedoch darauf hin, dass es durch die Planung keinesfalls zu Konflikten mit den nordwestlich des Plangebietes gelegenen Gewerbebetrieben kommen darf. Sollte das im weiteren Planungsfortschritt erarbeitete Lärmgutachten zeigen, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Maßnahmen

erforderlich werden, dürfen diese keinesfalls zu Lasten der angrenzenden Unternehmen gehen.
Insofern die Planung zu keinen Nachteilen für die bereits ansässigen Gewerbebetriebe führt, besteht aber sowohl mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplans als auch mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Geschosswohnungsbau für seniorengerechtes Wohnen, Tagespflege und zugehörige Einrichtungen am Marienweg" Einverständnis.

2.5.2 Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Schallgutachten erstellt, welches die gewerblichen Betriebe in der Umgebung berücksichtigt. Dieses hat gezeigt, dass die heranrückende Bebauung des Seniorenwohngebäudes zu keinen Einschränkungen für die Gewerbebetriebe führt. Die wesentlichen Aussagen des Schallgutachtens werden in der Begründung des Bebauungsplanes ergänzt.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Die Verfahrensunterlagen werden gem. Würdigung der Stellungnahme ergänzt. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes darüber hinaus ist nicht erforderlich.

2.6 Landratsamt München – Abteilung Bauen – Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung, Schreiben vom 12.02.2024

2.6.1 Stellungnahme:

Zu Planteil I: Planzeichnung Bebauungsplan:

Es fällt auf, dass die zeichnerisch dargestellten Kronendurchmesser deutlich kleiner sind als im Luftbild zu sehen und in der Tabelle auf Seite 8 der Begutachtung von Dr. Anneliese Schlegl-Bechtold aufgeführt. Von pauschalen Kronenrückschnitten raten wir aus baumschutzfachlichen Gründen ab. Wir raten dazu, die Baumkronen entsprechend ihren tatsächlichen Maßen darzustellen.

Der nördlichste Bestandsbaum auf der FI-Nr. 229 mit einem Kronendurchmesser von ca. 10 m ist auf keinem Luftbild der letzten 15 Jahre zu erkennen. Wir bitten um Überprüfung und ggf. Streichung des Baums.

Zu Planzeichen A.4.2: Die Terrasse im Schutzbereich der ortsbildprägenden Stiel-Eiche mit ca. 22 m Kronendurchmesser kann nur errichtet werden, wenn das bestehende Gelände und damit der Wurzelbereich der Eiche unverändert bleiben. Bodenabtrag oder Bodenauftrag sind unzulässig, es kann lediglich eine freitragende luft- und wasserdurchlässige Konstruktion auf Schraubfundamenten mit einem Durchmesser von max. 15 cm errichtet werden. Wir bitten um Überprüfung der geplanten Konstruktion und ggf. einer Rücknahme der Terrassenfläche im Schutzbereich.

Zu Planzeichen C.5: Um den dauerhaften Erhalt der erhaltenswürdigen und vitalen Bestandsbäume zu gewährleisten empfehlen wir, die vier Bäume, die auf bzw. an der Grenze des Plangebietes stocken, als zu erhalten festzusetzen. Das Planzeichen sollte unter A. 7 aufgenommen werden und dort wie folgt textlich ergänzt werden: Baum zu erhalten, darf weder beseitigt noch beschädigt werden und ist bei Ausfall mit einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsordnung zu ersetzen (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser).

In der Stellungnahme zum Bebauungsplan für das Gebiet Dorfmitte-West-Nord, 1. Änderung, können Sie nachlesen, dass wir dort ebenfalls den Erhalt dieser wertvollen Bestandsbäume angeregt haben. Dank der Baumbegutachtung von Dr. Schlegl-Bechtold ist eine Erfassung und Bewertung bereits erfolgt und die Erhaltenswürdigkeit eindeutig beschrieben. Wir bitten um Festsetzung der zu erhaltenden Bäume.

Zu Planteil II: Freiflächengestaltungsplan

Hier fällt auf, dass im Bereich der Zufahrt und Stellplätze nur nicht heimische Sorten des Spitz-Ahorns zur Pflanzung vorgesehen sind. Das widerspricht der Ziffer A.7.7 und

der Ortsgestaltungssatzung. Insbesondere auf der Tiefgarage sollten hier geeignete Arten oder Sorten heimischer Bäume 2. Wuchsordnung ausgewählt werden, sofern die Erdüberdeckung von mind. 1,2 m und ein ausreichend großer Wurzelraum pro Baum erreicht werden. Sollte eine Erdüberdeckung von nur 1,00 m erreicht werden, empfehlen wir Bäume 3. Wuchsordnung auf der Tiefgarage.

Außerhalb von Tiefgaragen und mit ausreichend Abstand zu Fassaden sollten auch Bäume 1. Wuchsordnung gepflanzt werden, um eine gute Durchmischung und eine in ferner Zukunft sichtbare und ortsbildprägende Durchgrünung zu erschaffen. Die vier wichtigen Großbäume, die von der Planung unmittelbar betroffen sind, sind teils zu klein dargestellt.

Geländemodellierungen in Schutzbereichen zu erhaltender Bestandsbäume sind nicht zulässig. Die Wegeführung in Schutzbereichen ist mit dem größtmöglichen Abstand zu den Stammfüßen der Bäume zu planen. Je nach Entfernung müssen die Wege ggf. auf freitragenden Konstruktionen errichtet werden, um Eingriffe in den Wurzelbereich zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die Schutzbereiche erstrecken sich im Umkreis des vierfachen Stammumfangs, gemessen von den Wurzelanläufen aus nach außen. Bei der Eiche sind das 16 m vom Stammfuß aus, der Wurzelbereich geht über die Kronentraufe hinaus. Die Schnitthecken im Schutzbereich der Eiche sind nicht zu empfehlen, insbesondere in Stammnähe dürfen keine Pflanzlöcher gegraben werden. Pflanzgräben sind im gesamten Wurzelbereich unzulässig.

Wie bereits zu Planzeichen A.4.2 erläutert, darf im Wurzelbereich von zu erhaltenden Bäumen kein Plattenbelag verlegt werden. Ausnahme: Die Platten werden auf einer Wurzelbrücke verlegt. Dabei ist die Höhenplanung zu beachten, da die Oberkante der Konstruktion etwa 20 cm höher als das Bestandsgelände liegt.

Die in der Legende genannten Baum- und Straucharten widersprechen teils der Ortsgestaltungssatzung. Gerade bei Sträuchern zur Hangsicherung ist es fragwürdig, nicht heimische Arten und Sorten zu verwenden. Es gibt zahlreiche ungiftige heimische Laubsträucher, die hier verwendet werden können.

Hinweis zum Baumerhalt: In den vorliegenden Planzeichnungen ist nicht genau zu erkennen, wie nah das geplante Gebäude und die Terrassenflächen an die Bestandsbäume heranreichen. Ob eine Verschiebung des Baukörpers wie von Dr. Schlegl-Bechtold vorgeschlagen in der vorliegenden Planung bereits berücksichtigt wurde, ist unklar.

Die Abgrabekante für den Wurzelvorhang an der senkrechten Baugrubensicherung sollte außerhalb der Kronentraufe liegen und zwar vor jeglichen Schnittmaßnahmen. Wir bitten um Überprüfung der Freiflächenplanung und Anpassung der Planzeichnung. Dies betrifft auch weitere Pläne, die uns nicht zur Prüfung vorlagen.

Zu D.2: Wir regen an, hier eine Ergänzung zum Schutz der Bäume aufzunehmen: [...] sofern unter Ziffer A.7 zum Erhalt festgesetzte Bäume nicht beeinträchtigt werden.

Zu D.7.8: Der hier im 1. Absatz festgesetzte Wurzelraum für Pflanzung von Bäumen in unterbauten Flächen ist äußerst gering und eignet sich nur für Baumpflanzungen in freier Landschaft. Damit ein Baum auf einer Tiefgarage langfristig überlebt, ist eine Mindestschichtdecke von 1,00 m für Bäume 3. Wuchsordnung und von 1,20 m für Bäume 2. Wuchsordnung zu empfehlen. Bei ungeeigneten oder bedingt geeigneten Bodenverhältnissen wie in bebauten Bereichen, an Straßen, auf Tiefgaragen oder in der Nähe von Leitungen (Sparten) ist es überlebenswichtig für die Bäume, ausreichend große durchwurzelbare Räume zur Verfügung stehen zu haben. Wer am Baumstandort spart, hat später umso höhere Kosten für die Pflege oder für Ersatzpflanzungen. Die Festsetzung im 2. Absatz ist sehr gut, jedoch für Bäume 3. Ordnung und Obstbäume nicht unbedingt in dem Ausmaß erforderlich. Hier könnte man je nach Wuchsordnung unterscheiden und ggf. etwas geringere Wurzelraumvolumina festsetzen.

Unsere Empfehlung: Für eine gesunde Entwicklung und weniger Pflegeaufwand sind für Baumneupflanzungen 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 30 - 36 m³ (bei mind. 1,5 m Tiefe), für Baumneupflanzungen 2. Ordnung (Bäume von 10 bis 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 24 - 30 m³ (bei mind. 1,5 m Tiefe) und für Baumneupflanzungen 3. Ordnung (Bäume bis 10 m Höhe und Obstbäume) Pflanzgruben mit einem Volumen von 18- 24 m³ (bei 1,5 bis

1,0 m Tiefe) herzustellen. Eine Baumscheibe kann eine geringere offene Fläche aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraum' unter wasserdurchlässigen Verkehrsflächen mit einem Wurzelkammersystem oder mit Substrat B nach ZTV Vegtra-Mü erfolgt. Dabei ist die Mindestgröße der offenen, unbefestigten Bodenfläche von 16 m² bei Bäumen 1. Ordnung und von 9 m² bei Bäumen 2. Bis 3. Ordnung einzuhalten.

Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen oder zwischen Stellplätzen sind deren Baumscheiben mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Hochborde, Bügel, Poller, Baumschutzgitter) gegen Anfahrsschäden und vor Verdichtung zu schützen. Unterbaute Flächen müssen in Bereichen mit Baumpflanzungen einen durchwurzelbaren, spartenfreien und fachgerechten Bodenaufbau von mindestens 100 cm für Bäume 3. Ordnung sowie von mindestens 120 cm für Bäume 2. Ordnung aufweisen.

Wir bitten um Überprüfung der Festsetzung.

2.6.2 Abwägung:

Zu Planteil I:

Für den Bebauungsplan wurde ein aktuelles Baumaufmaß erstellt. Dieses stellt die Grundlage für die Darstellung der Bäume dar. Die Bäume werden analog dem Freiflächengestaltungsplan gem. ihres aktuellen Kronendurchmessers dargestellt. Der nördlichste Bestandsbaum auf der Fl.Nr. 229 ist nicht mehr vorhanden und wird aus der Planzeichnung gelöscht.

Zu Planzeichen A.4.2: Die Hinweise zum Schutz der Eiche werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Der Bestandsbaum befindet sich auf Nachbargrund, so dass im Zuge des Bauvollzuges ein Schutz und Erhalt des Baumes zu gewährleisten ist. Dies kann über unterschiedliche Maßnahmen sichergestellt werden. Die genaue Vorgabe für diese Maßnahmen sind bei der Bauausführung festzulegen. Hierbei kann es sich z.B. um die Vermeidung von Bodenabtrag oder Bodenauftrag sowie eine freitragende luft- und wasserdurchlässige Konstruktion auf Schraubfundamenten für die Terrasse handeln.

Zu Planzeichen C.5: Die Bäume am östlichen Rand des Geltungsbereiches stehen nicht innerhalb des Planungsgebietes. Es können nur Bäume zum Erhalt festgesetzt werden, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen. Daher kann der Anregung nicht gefolgt werden.

Zu Planteil II: Freiflächengestaltungsplan

Der Freiflächengestaltungsplan wird entsprechend den Anmerkungen wie folgt angepasst:

- Es werden gemäß Ortsgestaltungssatzung nur heimische Bäume und Sträucher angepflanzt. Die Legende des Freiflächengestaltungsplanes wird entsprechend angepasst.
- Auf die Angabe von Wuchsordnungen wird verzichtet.

Die Baumkronen der vier bestehenden Großbäume auf dem Nachbargrundstück entsprechen dem aktuellen Baumaufmaß und sind mit ihrem bestehenden Kronendurchmesser dargestellt. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

Die Hinweise zum Schutz der Bäume werden zur Kenntnis genommen. Um die Bäume zu schützen, werden im Zuge der Bauausführungen Maßnahmen geprüft und umgesetzt, damit das Wurzelwerk bzw. die Vitalität der Eiche nicht beeinträchtigt werden.

Zu D.2: D.2 regelt das Maß der baulichen Nutzung. Es wird angenommen, dass die Überschreitung der Grundfläche gem. Ziff. D.2.2 nur zulässig sein soll, wenn Bestandsbäume nicht beeinträchtigt werden. Da in der Planzeichnung des Bebauungsplanes aus o.g. Gründen keine Bäume zum Erhalt festgesetzt werden, würde eine solche Festsetzung ins Leere laufen. Wie bereits erläutert, ist im Zuge der Maßnahme ein Schutz der Bäume auf den benachbarten Grundstücken zu

gewährleisten. Eine Regelungsmöglichkeit hierzu im Bebauungsplan soll nicht aufgenommen werden.

Zu D.7.8: Die Festsetzung zum Wurzelraumvolumen unter D.7.8 wird wie folgt angepasst: D.7.8 „Bei Pflanzung von Bäumen in unterbauten Flächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von mind. 12 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,20 m herzustellen. Bei Pflanzung von Bäumen in nicht unterbauten Flächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von mind. 24 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,50 m herzustellen. Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen oder zwischen Stellplätzen sind deren Baumscheiben mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Hochborde, Bügel, Poller, Baumschutzgitter) gegen Anfahrsschäden und vor Verdichtung zu schützen.“

Auf eine Reduzierung der Vorgaben für kleine Bäume in nicht unterbauten Flächen wird verzichtet, da keine Vorgaben zu Wuchsordnungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Wuchsordnungen sind nicht eindeutig definiert und könnten nur in Kombination mit einer abschließenden Pflanzliste festgesetzt werden. Auf eine Einschränkung auf wenige Arten soll verzichtet werden.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Die Verfahrensunterlagen werden gem. Würdigung der Stellungnahme ergänzt. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes darüber hinaus ist nicht erforderlich.

2.7 Landratsamt München – Abteilung Bauen, Schreiben vom 14.02.2024

2.7.1 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 vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entwickelt sich nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde, der diesen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Nachdem die Gemeinde bereits die 27. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren aufstellt, weisen wir darauf hin, dass der Bebauungsplan der Genehmigung bedarf, wenn er vor der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung bekannt gemacht werden soll (§ 10 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB).
2. Für die Fl.Nrn. 236/14, 236/16, 236/17 und 236/20 wird ein gemeinsamer Bauraum mit einheitlicher Grundfläche (GR) festgesetzt. Wir weisen darauf hin, dass die Festsetzung einer gemeinsamen GR für Bauräume, die sich über mehrere Grundstücke erstrecken nicht von § 16 BauNVO gedeckt ist. Bezugsgröße für die Festsetzung absoluter Grundflächen ist stets das Baugrundstück, das in der Regel mit dem Buchgrundstück gleichzusetzen ist (VG München Urteil v. 09.08.2010 M 8 K 09.929). Hier müssten daher die Grundstücksgrenzen als „aufzuhebend“ gekennzeichnet und das entsprechende Planzeichen unter die Hinweise aufgenommen werden. Dies ist auch erforderlich, da andernfalls zu den gemeinsamen Grundstücksgrenzen jeweils Abstandsflächen einzuhalten wären.
3. Zur eindeutigen Bestimmung der Lage der überbaubaren Flächen, der Tiefe von Terrassen und Balkonen sowie der unterschiedlichen Höhenentwicklung, müssten in der Planzeichnung noch entsprechende Vermaßungen ergänzt werden. Die Planzeichen A 4.1, A 4.2 und A 8.3 sind untereinander sowie zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zur Geltungsbereichsgrenze zu vermaßen. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass keine durchgehenden Maßketten entstehen. Das Planzeichen für die Vermaßungen ist dann unter den Festsetzungen aufzunehmen. Wir bitten um Ergänzung.
4. Mit dem Planzeichen A 4.2 wird in der Planzeichnung ein Bauraum für Balkone festgesetzt. Aus der beiliegenden Schnittzeichnung geht hervor, dass die

- Balkone überdacht und seitlich eingefasst werden sollen. Aus diesem Grund sollte für die „Balkonzone“ eine Wandhöhe festgesetzt werden. Wir bitten um Überprüfung und ggfs. Ergänzung.
5. Mit dem Planzeichen A 8.2 wird der Höhenbezugspunkt festgesetzt. In der Planzeichnung ist das Planzeichen an der rechten oberen Ecke des Sondergebiets dargestellt. Die Höhenangabe „635,70“ liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs. Um Unklarheiten zu vermeiden, sollte die Höhenangabe ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs eingetragen werden.
 6. Bei Festsetzung D.1 müsste entsprechend der unter A.2.1 festgesetzten Art der baulichen Nutzung noch „Sondergebiet“ vor „Geschosswohnungsbau für...“ ergänzt werden.
 7. Entsprechend der unter D.1, D.1.1 und D.1.2 geregelten Art der Nutzung sollen im Sondergebiet auch „Tagespflege“, „zugehörige Pflegeeinrichtungen“, „Räume für eine Tagespflege“ und „Räume für einen Pflegestützpunkt inkl. Verwaltungsräumen“ zulässig sein. Diese Begriffe werden jedoch im Planteil II - Vorhaben- und Erschließungsplan in der Legende der Grundrisse nicht verwendet. Da im Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB die Zulässigkeit des konkreten Vorhabens bestimmt wird, müssten dort die unter D.1 genannten „Pflegenutzungen“ ebenfalls genannt werden. Wir bitten um Überprüfung und Ergänzung.
 8. D.2.1: In Punkt 5.3 der Begründung wird angegeben, dass ergänzend eine Grundflächenüberschreitung für Balkone, Terrassen sowie Fluchttreppen festgesetzt wird. Wir weisen darauf hin, dass unter D.2.1 „Fluchttreppen“ nicht genannt sind; die Festsetzung müsste entsprechend ergänzt werden.
 9. Bei Festsetzung D.2.2 sollte zur Klarstellung nach „§ 19 Abs. 4“ noch „Satz 1“ ergänzt werden.
 10. In Festsetzung D.5.1 müsste nach „Art. 6“ noch „Abs. 5 Satz 1“ ergänzt werden, da nur die Tiefe der Abstandsflächen abweichend von Art. 6 BayBO geregelt werden könnte.
Bei Punkt 5.7 der Begründung ist zur Klarstellung noch zu ergänzen, dass im Plangebiet nicht die Abstandsflächensatzung, sondern abweichend Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO gelten soll.
 11. Der Bebauungsplanentwurf ist im weiteren Verfahren noch mit Verfahrensvermerken zu versehen.
Da die Planunterlagen aus mehreren Teilen/Seiten bestehen, weisen wir auf das Urteil des BayVG vom 10.11.2020, Az. 1 N 17.333 hin. Besteht eine Satzung aus mehreren Teilen, müssen grundsätzlich alle Teile der Satzung mit Verfahrensvermerken versehen und ausgefertigt werden, sofern sie nicht urkundengerecht verbunden oder auf einer Planurkunde zusammengefasst werden.
 12. Nach der Angabe in Punkt 1 der Begründung wurde der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 25.10.2023 gefasst. Wir weisen daher darauf hin, dass für das weitere Aufstellungsverfahren die Änderungen des BauGB durch das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren vom 03.07.2023 zu beachten sind (insbesondere die Änderungen in den §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und 4a BauGB).
 13. Gem. § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Wir bitten insofern um Ergänzung der Begründung.
 14. Wie bereits in Punkt 5.9 der Begründung angegeben wird, ist der naturschutzfachliche Ausgleich im nächsten Verfahrensschritt in die Unterlagen einzuarbeiten.
 15. Wie in Punkt 7 der Begründung ausgeführt wird, ist eine Umweltprüfung durchzuführen und der Umweltbericht im nächsten Verfahrensschritt der Begründung beizugeben (§§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB).

16. In der Scopingliste zur Umweltprüfung wird auf Seite 3 angegeben, dass das Planungsgebiet in der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans München als Siedlungsfläche (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsfläche und Sonderbaufläche) dargestellt ist. Dies ist jedoch nicht zutreffend, das Planungsgebiet ist in der Karte 2 als „weiße Fläche“ und somit nicht als Siedlungsfläche dargestellt. Wir bitten um Überprüfung und Berichtigung der Aussagen. Hierzu ist die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde zu beachten.
- 2.6 Zur Grünordnung, zum Immissionsschutz und Naturschutz wird auf die beiliegenden Stellungnahmen Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind.

2.7.2 Abwägung:

- Zu 1. Der Hinweis auf die Genehmigungspflicht wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht beabsichtigt den Bebauungsplan vor Inkraftsetzung des FNP bekannt zu machen, so dass eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich ist.
- Zu 2. Der Anregung wird gefolgt. Die Grundstücksgrenzen werden im Bebauungsplan als „aufzuhebend“ gekennzeichnet.
- Zu 3. Eine Vermaßung der Planzeichen A 4.1, A 4.2 und A 8.3 untereinander sowie zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zur Geltungsbereichsgrenze wird ergänzt. Das Planzeichen für die Vermaßungen wird in der Legende unter den Festsetzungen aufgenommen.
- Zu 4. Für die „Balkonzone“ wird ergänzend eine Wandhöhe festgesetzt.
- Zu 5. Die Höhenangabe zum Höhenbezugspunkt wird in den Geltungsbereich verschoben.
- Zu 6. Der Begriff „Sondergebiet“ wird ergänzt.
- Zu 7. Die Legende der Vorhabenpläne Planteil II wird wie folgt ergänzt: „Räume für Tagespflege, Pflegestützpunkt inkl. Verwaltung, Dienstleistungen, Einzelhandelsnutzungen und für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.“
- Zu 8. Die Festsetzung D.2.1 wird um den Begriff „Fluchttreppen“ ergänzt.
- Zu 9. Die Festsetzung D.2.2 wird nach „§ 19 Abs. 4“ durch „Satz 1“ ergänzt.
- Zu 10. Die Festsetzung D.5.1 wird nach „Art. 6“ durch „Abs. 5 Satz 1“ ergänzt. Kapitel 5.7 der Begründung wird dahingehend ergänzt, dass Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO gilt.
- Zu 11. Die Verfahrensvermerke werden zur Planurkunde für die Bekanntmachung ergänzt. Die Planurkunde wird zu diesem Zeitpunkt auch in einen Gesamtplan übertragen um Urteil des BayVG vom 10.11.2020, Az. 1 N 17.333 gerecht zu werden. Für die Durchführung der Verfahrensschritte aber auch die Beschlussvorlagen für die kommunalen Beschlussgremien - vor allem in der geforderten digitalen Form - ist das gewählte DIN A4 Format praktikabler, da so bei Bedarf sowohl die Behörden als auch die Bürger*innen, diese Unterlagen drucken können.
- Zu 12. Der Hinweis auf die Veröffentlichung der Bauleitplanunterlagen im Internet wird zur Kenntnis genommen. Bei dem durchgeführten Verfahren handelt es sich um die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Auch wenn hier eine Veröffentlichung im Internet gesetzlich nicht verbindlich vorgegeben ist, wurde diese durch die Gemeinde bereits über das Landesportal Bayern durchgeführt. Die Änderungen des BauGB bzgl. der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB ist der Gemeinde bekannt und wird entsprechend berücksichtigt.
- Zu 13. Der Planungsverband München ist von der Verwaltung beauftragt ein Konzept zur Ortsentwicklung zu erstellen und im Rahmen dessen ein Flächenmonitoring durchzuführen, welches in regelmäßigen Abständen aktualisiert wird. Zuletzt geschah dies in einer Abfrage des Planungsverbands 2021. Ziel des informatorischen Instrumentes ist es, eine flächensparende Entwicklung zu unterstützen sowie regelmäßig eine Übersicht der Flächeninanspruchnahme zu

erhalten. Darüber hinaus können in diesem Maßstab Rückschlüsse über die Flächengröße und die Bebauungsart gezogen werden. Aus der Übersicht geht hervor, dass innerorts, innerhalb des Gemeindeteils Straßlach keine zusammenhängenden Flächen in einer Größenordnung von 7.000 – 8.000 m² vorhanden sind. Die Ansiedlung des geplanten Seniorenwohnheimes in einem der übrigen Gemeindeteile ist mit Rücksicht auf dort fehlende Infrastruktureinrichtungen, die zum Teil fehlende Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr und die dort vorhandene Bau- und Bevölkerungsstruktur städtebaulich nicht zu rechtfertigen. Die Begründung wird im Hinblick auf die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen entsprechend ergänzt.

Zu 14. Der Anregung zum naturschutzrechtlichen Ausgleich wird gefolgt. Die Ausgleichsermittlung wird in die Verfahrensunterlagen für die nächsten Verfahrensschritte aufgenommen. Die Ausgleichsflächen werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem zweiten Geltungsbereich aufgenommen und entsprechend festgesetzt.

Zu 15. Der Umweltbericht wird im nächsten Verfahrensschritt als eigenständiger Teil der Begründung ergänzt.

Zu 16. Die Scopingliste wird im weiteren Verfahren durch den Umweltbericht ersetzt. Seitens der Regierung von Oberbayern wurde der Planung zugestimmt und keine Bedenken hinsichtlich der Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Zu 2.6 Kenntnisnahme

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Die Verfahrensunterlagen werden gem. Würdigung der Stellungnahme ergänzt. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes darüber hinaus ist nicht erforderlich.

2.8 Landratsamt München – Abteilung Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten, Schreiben vom 15.01.2024

2.8.1 Stellungnahme:

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

Rechtsgrundlage:

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Nr. 1) und die Belange des Umweltschutzes (Nr. 7) und hier u.a. die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen. Entsprechende Aussagen, z.B. zu den zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Umgebung und umgebungsbedingte Einwirkungen auf die geplante Nutzung fehlen bislang. Eine detaillierte aktuelle schalltechnische Untersuchung ist aufgrund der Vielzahl der auf das Gebiet einwirkenden Geräusche unabdingbar (als Anhaltspunkt kann die Voruntersuchung Bericht Nr. 213019/3 vom 11.07.2013, Ingenieurbüro Greiner herangezogen werden). Das bisher beigefügte Gutachten von 2022 stellt nicht die Auswirkungen auf das Seniorenwohnen dar, sondern betrachtet das Wohngebiet Dorfmitte West Nord (paralleles Verfahren).

Die Auswirkungen der Stellplätze des Seniorenwohnens auf das ebenfalls neu geplante Wohngebiet wurden dabei bereits untersucht. In dem Gutachten (Bericht Nr. 22.008-1 vom 13.07.2022, Ingenieurbüro tecum) plus Nachtrag (Bericht Nr. 22.008-2 vom 27.09.2022) für die Wohnanlage wurden Maßnahmen bzgl. des im nordöstlichen Bereich geplanten Parkplatzes vorgesehen (keine Nutzung im Nachtzeitraum, Mindestabstand, Carport). Hier ist eine verträgliche Lösung zu erarbeiten und durch konkrete Festsetzungen festzuhalten. Falls es weitere relevante Emissionen durch das Seniorenzentrum geben sollte (z.B. technische Anlagen) sind diese ebenfalls zu berücksichtigen.

Folgende Themen sind außerdem noch zu betrachten.

- Auf der benachbarten Fl. Nr. 239/4 ist ein neues Heizkraftwerk (mglw. BImSchG bedürftig) geplant. Hier sollte neben der schalltechnischen Bewertung auch eine kurze Aussage zu Luftschadstoffen oder mglw. Geruchsimmissionen getroffen werden.
- Weiterer Gewerbelärm durch das Gewerbegebiet Mitterstraßweg
- Sportlärm durch die nordöstlich angrenzenden Fußball- und Tennisplätze.
- Landwirtschaftlicher Lärm
- Verkehrslärm plus Lärm durch die Feuerwehr
- Tiefgarageneinfahrt

Außerdem sollte eine Einstufung der Schutzbedürftigkeit des Seniorenwohnens als WA oder Krankenhaus bzw. Kurheim, Altenheim erfolgen und entsprechend begründet werden. Maßgeblich ist hierbei der Umfang der stationären Pflege.

2.8.2 Abwägung:

Zum Bebauungsplan wurde ein Schallgutachten erstellt. Dieses berücksichtigt die gewerblichen Betriebe in der Umgebung, die auf das Planungsgebiet einwirken sowie die Schallimmissionen, die durch den Sportplatz auf das Planungsgebiet einwirken und das neue Heizkraftwerk. Ebenso werden die Auswirkungen der Planung auf die schützenswerten Nutzungen in der Nachbarschaft beurteilt.

Die Lärmeinwirkungen der geplanten Nutzung auf das geplante Gebäude selbst, wie der Parkplatz und die Tiefgarageneinfahrt sind genehmigungsrechtlich nicht relevant. Unabhängig davon, ist es im Interesse der künftigen Nutzer und Bewohner wichtig, hier mit entsprechenden Maßnahmen gute Wohnverhältnisse sicherzustellen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und ist im Rahmen der Baumaßnahme sicherzustellen.

Das Planungsgebiet wird im Bebauungsplan als Sondergebiet Geschosswohnungsbau für seniorengerechtes Wohnen, Tagespflege und zugehörige Einrichtungen festgesetzt. Zur Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse im Hinblick auf die Schalleinwirkungen aus der Umgebung auf das Vorhaben wird das Vorhaben als der Empfehlung des Landratsamtes folgend als Allgemeines Wohngebiet eingestuft. Das Vorhaben ist von seiner Konzeption mit kleinen seniorengerechten Wohneinheiten und einem Pflegestützpunkt auf die Unterbringung von Menschen ausgerichtet sind, die den Alltag weitgehend selbständig bewältigen können. Eine stationäre Pflege ist weder beabsichtigt noch bei der Planung der Grundrisse der Wohneinheiten berücksichtigt. Somit ist eine Einstufung des Gebiets als Allgemeines Wohngebiet gerechtfertigt und entspricht dem Planungsziel.

Durch die gewerblichen Nutzungen einschließlich Feuerwehr und Heizkraftwerk in der Umgebung können die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für WA von 55 dB(A) an allen Fassaden deutlich eingehalten werden. Lediglich an der Westfassade und Teilen der Nordfassade kommt es zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA von 40 dB(A) um 1 dB. Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den betroffenen Fassaden sicherzustellen, wäre es erforderlich hier bauliche Maßnahmen wie festverglaste Fenster oder geschlossene Loggien zu realisieren. In Abwägung dieser Maßnahmen gegenüber der Überschreitung der Immissionsrichtwerte um 1 dB und damit unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass diese geringfügige Überschreitung in Anlehnung an Nr. 3.2.1 TA Lärm zumutbar ist. Gestärkt wird diese Abwägung dadurch, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben auch nicht um ein klassisches Wohngebäude handelt, sondern hier auch Nutzungen untergebracht sind, die klassischerweise in einem Mischgebiet mit um 5 dB höheren Immissionsgrenzwerten zulässig wären. Aufgrund der sehr geringen, rechnerischen Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle kann

gesichert davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind. Eine Einschränkung für die ansässigen Betriebe in der Umgebung ergibt sich nicht.

Die Sportanlage unterschreitet die zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagen-Lärmschutzverordnung) für WA von 55/40 dB(A) tags/nachts sowohl tagsüber als auch in der Nacht sowie in den Ruhezeiten deutlich.

Der Neubau der Verlängerung des Marienweges wurde gem. 16. BImSchV (Verkehrsanlagen-Lärmschutzverordnung) geprüft. Auch hier werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für WA von 55 dB(A) tags und 45 d(BA) nachts deutliche unterschritten.

Durch den Parkplatz würde es bei einer nächtlichen Nutzung (22.00 – 06.00 Uhr) zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der TA Lärm am östlich angrenzenden geplanten Allgemeinen Wohngebiet. Diese Überschreitungen können durch eine Beschränkung der Nutzungszeiten für die östlichen Parkplätze ausgeschlossen werden. Dies im Rahmen des Durchführungsvertrages vertraglich zu regeln. Gleiches gilt für den Ausschluss von Liefertätigkeiten während des Nachtzeitraumes. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht möglich.

Bei den umgebenden landwirtschaftlichen Nutzungen handelt es sich nicht um eine intensive Landwirtschaft. Die Immissionen beschränken sich auf die Mahd der bewirtschafteten Flächen. Da sich diese auf den Tagzeitraum beschränkt, sind diese im ländlichen Raum als verträglich zu bewerten. Gleiches gilt für die Staub- und Geruchsbildung.

Im Zuge der Baugenehmigung für das Heizkraftwerk wurde bereits die geplante Nutzung der Seniorenwohnanlagen berücksichtigt, so dass eine Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe oder Geruchsimmissionen ausgehend vom Heizkraftwerk ausgeschlossen werden können.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Die Verfahrensunterlagen werden gem. Würdigung der Stellungnahme ergänzt. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes darüber hinaus ist nicht erforderlich.

2.9 Landratsamt München – Abteilung Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 14.02.2024

2.9.1 Stellungnahme:

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

Die uNB kann zum jetzigen Stand nur eine vorläufige Stellungnahme abgeben, da für die Beurteilung essenzielle Unterlagen noch ausständig sind. Vor allem sind dies Unterlagen zur Kompensation der geplanten Eingriffe, nähere Ausführungen zu Minderungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen sowie die Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und der Umweltbericht.

Umweltbericht:

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für das Verfahren im Rahmen einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. In diesem Rahmen ist der für den Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend nach § 14 und 15 i.V.m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderliche Kompensationsumfang nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung zu berechnen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist für die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB zu beachten und der nötige Ausgleich ist im Bebauungsplan konkret festzusetzen. Die Ausgleichsflächen sind dabei mit detaillierten Maßnahmen zu benennen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Mit in die Festsetzungen sollte aufgenommen werden, dass Garagenzufahrten und Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten (wassergebundene Decken, Rasensteine etc.) sind.

Artenschutz:

Ein Vorkommen von verschiedenen bodenbrütenden Arten, wie Goldhammer, Wachtel und Schafstelze können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es sind Bestandskartierungen der genannten Arten notwendig. Die Durchführung von Kartierungen ist für das Jahr 2024 angesetzt. Ein Vorkommen der Feldlerche würde die untere Naturschutzbehörde nicht gänzlich ausschließen. Eine Betroffenheit sonstiger Brutvogelarten kann aufgrund ungeeigneter Habitatsstrukturen ausgeschlossen werden.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:

Den Verfahrensunterlagen ist zu entnehmen, dass eine saP im weiteren Planungsfortschritt erarbeitet wird. Mit der Prüfung sollte bald wie möglich begonnen werden, um unnötige Verzögerungen des Verfahrens zu verhindern. Die saP Unterlagen sind der unteren Naturschutzbehörde im nächsten Verfahrensschritt vorzulegen.

Es wurden keine geschützten Pflanzenarten im Untersuchungsgebiet identifiziert. Außerhalb des Planungsgebiets sollen bestehende Bäume erhalten bleiben. Ein Eingriff in die Bäume ist nicht zu erwarten, da sich diese knapp außerhalb des Planungsgebiets in den direkt angrenzenden Privatgärten befinden.

Für Ausgleichsflächen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden (Grundlage § 40 BNatSchG). Pflanzungen sind innerhalb der folgenden Pflanzperiode (15. Oktober bis 30. April) nach Bezugsfertigkeit bzw. Inbetriebnahme des Vorhabens umzusetzen. Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

Wir bitten in die Hinweise folgende Punkte zu übernehmen:

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

<http://www.vogelschutzwarten.de/glaSanflug.htm>).

Außenbeleuchtungen sind ausschließlich mit insektenfreundlichen, insektendichten Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. warmweiße LED < 2700 K) mit Abschirmung (z.B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht auszustatten (Art. 11a BayNatSchG), (s. „Voith, J. & Hoiß, B. (2019): Lichtverschmutzung - Ursache des Insektenrückgangs? - ANLiegen Natur 41: 57-'60, Laufen;

https://www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf).

2.9.2 Abwägung:

Zu Umweltbericht:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht und die Eingriffsregelung werden im weiteren Bauleitplanverfahren erarbeitet und Gegenstand der Verfahrensunterlagen.

Zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Die vorgeschlagene Festsetzung ist bereits unter D.7.12 ausformuliert. Eine Änderung der Festsetzungen ist somit nicht erforderlich.

Zu Artenschutz:

In der Relevanzprüfung wurde das Artenspektrum bereits eingegrenzt. Die Kartierungen (7 Begehungen) werden im Sommer 2024 stattfinden und werden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Ergebnisse der Kartierungen werden ebenfalls mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und anschließend in die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung für die Verfahrensunterlagen für die nächsten Verfahrensschritte eingearbeitet.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen werden außerhalb des Planungsgebietes auf Flächen im Gemeindeeigentum hergestellt. Dies wird im Durchführungsvertrag gesichert. Die Planung der Ausgleichsflächen wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

Zu Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die saP wird im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens erstellt und den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Zu Wir bitten in die Hinweise folgende Punkte zu übernehmen:

Die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (großflächige Verglasung und Außenbeleuchtung) werden in die Hinweise übernommen.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Die Verfahrensunterlagen werden gem. Würdigung der Stellungnahme ergänzt. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes darüber hinaus ist nicht erforderlich.

2.10 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 09.01.2024

2.10.1 Stellungnahme:

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

Planung:

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting beabsichtigt die Ausweisung eines Sondergebietes zum Bau von Geschosswohnungen für seniorengerechtes Wohnen mit Tagespflege und Räumen für freiberufliche Tätigkeitsfelder. Das Planungsgebiet (ca. 0,9 ha) liegt nahe dem Ortszentrum von Straßlach, südwestlich des Rathauses und ist bisher unbebaut.

Erfordernisse der Raumordnung:

Gemäß LEP 1.2.1 (Z) ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

Gemäß LEP 1.2.4 (G) soll die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.

Gemäß LEP 1.2.4 (Z) sollen die Möglichkeiten der multifunktionalen Verwendung von Einrichtungen sowie ambulanter und flexibler Versorgungstandorte verstärkt genutzt werden.

Gemäß LEP 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum so entwickelt werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird.

Gemäß LEP 3.3 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Gemäß LEP 8.1 (Z) ist entsprechend der demographischen Entwicklung (. . .) auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.

Landesplanerische Bewertung:

Der Bedarf für die Neuausweisung ist durch den Hinweis auf den demographischen Wandel und der damit steigenden Nachfrage nach seniorenrechtlichem Wohnraum gegeben. In der Begründung bzw. im Umweltbericht wäre eine Ergänzung einer Alternativenprüfung der Standortwahl wünschenswert. Hinsichtlich der Erfordernisse zum Flächensparen ist es zu begrüßen, dass eine verdichtete Bauweise in den Planungen Berücksichtigung findet.

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an die Siedlungsfläche von Straßlach und damit an eine geeignete Siedlungseinheit an.

Die verkehrliche Erreichbarkeit, auch im ÖPNV, ist gegeben. Eine Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebietes sind geplant. Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel wurden mit einer Entwässerungsplanung (Rigolen und Zisterne) sowie mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach berücksichtigt.

Ergebnis:

Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Hinweis:

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und der Umweltbericht werden im nächsten Verfahrensschritt nachgereicht.

2.10.2 Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im nächsten Verfahrensschritt werden eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und ein Umweltbericht ergänzt. Im Rahmen eines Teilnehmerwettbewerbs hat der Gemeinderat Konzepte von fünf potenziellen Investoren eingeholt. Dabei wurden verschiedene Konzepte vorgestellt und nach den Kriterien Baurecht, Verkehr, Gestaltung, Freibereich, Funktionalität, Energie/Umwelt, Wohnen/Pflege, Angebote und finanzielle Aspekte bewertet. Nach einer gründlichen Auswertung hat sich der Gemeinderat für das heutige Konzept entschieden.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Die Verfahrensunterlagen werden gem. Würdigung der Stellungnahme ergänzt. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes darüber hinaus ist nicht erforderlich.

2.11 Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 15.01.2024

2.11.1 Stellungnahme:

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

1. Überflutungen infolge von Starkregen:

„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.“

2. Bodenschutz

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

3. Niederschlagswasser

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

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.

2.11.2 Abwägung:

Zu 1. Überflutungen

Der Nachweis wird dem Landratsamt München im Zuge der Baugenehmigung vorgelegt.

Zu 2. Bodenschutz

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauausführung berücksichtigt.

Zu 3. Niederschlagswasser

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauausführung berücksichtigt.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Die Verfahrensunterlagen werden gem. Würdigung der Stellungnahme ergänzt. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes darüber hinaus ist nicht erforderlich.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

3. Einwände von Bürgern

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die Öffentlichkeit im Verfahren beteiligt wurde und keine Einwendungen vorgebracht werden.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

4. Billigung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen B-Plan „Geschosswohnungsbau für seniorengerechtes Wohnen am Marienweg“ in der Fassung vom 24.07.2024

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Geschosswohnungsbau für seniorengerechtes Wohnen, Tagespflege und zugehörige Einrichtungen am Marienweg“ wird in der Fassung vom 24.07.2024 mit vorgenannten Änderungen gebilligt.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

5. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Geschosswohnungsbau für seniorengerechtes Wohnen, Tagespflege und zugehörige Einrichtungen am Marienweg“ in der Fassung vom 24.07.2024 ist die formale Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Gleichzeitig sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Anwesend: 15 Stimmen für ja: 15 Stimmen für nein: 0

4. **27. Änderung des Flächennutzungsplanes (Seniorenwohnen) - Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

1.1 Allgemeines – keine Stellungnahmen

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 24.05.2024 hingewiesen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben der Gemeinde Straßlach-Dingharting vom 27.05.2024 benachrichtigt.

Im Rahmen der Anhörung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind von folgenden Beteiligten keine Stellungnahmen eingegangen:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayerischer Waldbesitzerverband e.V.
- Bayernwerk AG
- Bischöfliche Finanzkammer
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Deutscher Gewerbeverband
- Erzbischöfliches Ordinariat
- Energienetze Bayern GmbH
- Evangelisch-Lutherisches Dekanat Bad Tölz
- Evangelisch-Lutherisches Pfarramt
- Gemeinde Baierbrunn
- Gemeinde Oberhaching
- Gemeinde Sauerlach
- Gemeinde Schäftlarn
- Handelsverband Bayern e.V.
- Infrastrukturgesellschaft Straßlach-Dingharting
- Isartalverein
- Katholisches Pfarramt
- Kreisjugendring München
- Landesamt für Finanzen
- Landesbund für Vogelschutz
- Landratsamt München, SG Grünordnung
- Landratsamt München, SG Immissionsschutz
- Kreisheimatpfleger
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
- Polizeiinspektion Grünwald
- Regionalverkehr Oberbayern
- Verein Erholungsgebiete
- Wasserwirtschaftsamt München

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die oben genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt wurden und keine Stellungnahmen abgaben.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

1.2 Allgemeines – keine Einwände

Im Rahmen der Anhörung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde von folgenden Beteiligten keine Einwände vorgetragen:

- Gemeinde Egling
- Gemeinde Grünwald
- Regionaler Planungsverband München
- Staatliches Bauamt Freising

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die oben genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt wurden und schriftlich erklärten, dass keine Einwendungen vorgebracht werden.

2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Nachfolgende Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden fristgerecht abgegeben:

2.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg-Erding, Schreiben vom 24.06.2024

2.1.1 Stellungnahme:

Für die Beteiligung am o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Landwirtschaft:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 08.01.2024 AZ: AELF-EE-F1-4611-29-1-4 (FNP). Diese werden aufrechterhalten.

Darüber hinaus möchten wir zu 6.3.2 Kompensationsmaßnahmen in den textlichen Hinweisen ergänzen, dass durch die vorgesehene Ausgleichfläche Fl.Nr. 2102, Gemarkung Dingharting, eine weitere landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren geht. Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche dürfen die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen nicht negativ bezüglich der Bearbeitung beeinflussen.

Des Weiteren sollten die Maßnahmen für den Ausgleich, welche außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden, auf bereits extensiv genutzten Flächen oder in der Nähe von Gewässern stattfinden, um den weiteren Verlust landwirtschaftlicher Fläche zu minimieren. Eine Kompensation innerhalb des Änderungsbereiches ist daher generell zu bevorzugen.

Bereich Forsten: Es bestehen keine Einwände.

2.1.2 Abwägung:

Bei der vorgesehenen Ausgleichsfläche handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche die sich im Eigentum der Gemeinde Straßlach-Dingharting befindet. Diese soll von einer Ackerfläche in einen Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland umgewandelt werden. Sie bleibt somit grundsätzlich als landwirtschaftliche Fläche erhalten. Benachbarte landwirtschaftliche Flächen werden nicht negativ bezüglich der Bearbeitung beeinflusst. Eine Kompensation des

erforderlichen Ausgleichsbedarfes innerhalb des Baugebietes ist aufgrund des erforderlichen Umfangs nicht möglich.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

2.2 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 02.07.2024

2.2.1 Stellungnahme:

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zu o.g. Planvorhaben.

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Geschosswohnungsbau für seniorenrechtliches Wohnen mit Tagespflege und Räumen für freiberufliche Tätigkeitsfelder realisieren. Die Fläche ist bisher als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen und soll zukünftig als Sondergebiet „Seniorenrechtliches Wohnen“ festgesetzt werden.

Der Anspruch der Gemeinde dem hohen Bedarf an Seniorenrechtlichem Wohnen gerecht zu werden ist nachvollziehbar. Dennoch weisen wir daraufhin, dass sich unmittelbar angrenzend ein Gewerbegebiet befindet.

In diesem Fall ist in besonderem Maße auf das immissionsschutzrechtliche Konfliktpotenzial durch heranrückende Bebauung hinzuweisen. Unserer Erfahrung nach entstehen im Zuge von Nachverdichtungsprozessen Konflikte zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe. Bei einem Heranrücken durch neu hinzukommende

(Wohn)baunutzungen muss grundsätzlich sichergestellt werden, dass sich daraus keine negativen Auswirkungen für bestandskräftig genehmigte Betriebe in der baulichen Umgebung ergeben, was deren ordnungsgemäßen Betriebsablauf betrifft, aber auch angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Unternehmen einschließt. Vielmehr ist sicherzustellen, dass für diese die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf gewährleistet, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen umfasst. Gerade letzteres ist eine wichtige Voraussetzung für kleinere und mittlere Unternehmen des Handwerks, um sich flexibel an Marktbedingungen anpassen zu können und damit auch im langfristigen Interesse der Standortsicherung dieser z.T. langjährig ansässigen Handwerksunternehmen.

Dies gilt insbesondere auf die von den Betrieben ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs. Deshalb ist aus unserer Sicht eine schallschutzrechtliche Überprüfung durchzuführen und ein Ergebnis abzuwarten.

2.2.2 Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Schallgutachten erstellt, welches die gewerblichen Betriebe in der Umgebung berücksichtigt. Dieses hat gezeigt, dass die heranrückende Bebauung des Seniorenwohngebäudes zu keinen Einschränkungen für die Gewerbebetriebe führt. Die wesentlichen Aussagen des Schallgutachtens werden in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung ergänzt.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

2.3 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 20.06.2024

2.3.1 Stellungnahme:

Insbesondere angesichts des demographischen Wandels ist es nachzuvollziehen, dass mit der Planung seniorengerechtes Wohnen mit Tagespflege und zugehörigen Einrichtungen ermöglicht werden soll.

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft weisen wir jedoch auch weiterhin darauf hin, dass es durch die Planung keinesfalls zu Konflikten mit den nordwestlich des Plangebietes gelegenen Gewerbebetrieben kommen darf. Sollte das im weiteren Planungsfortschritt erarbeitete Lärmgutachten zeigen, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Maßnahmen erforderlich werden, dürfen diese keinesfalls zu Lasten der angrenzenden Unternehmen gehen. Insofern die Planung zu keinen Nachteilen für die bereits ansässigen Gewerbebetriebe führt, besteht mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplans aber nach wie vor Einverständnis.

2.3.2 Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Schallgutachten erstellt, welches die gewerblichen Betriebe in der Umgebung berücksichtigt. Dieses hat gezeigt, dass die heranrückende Bebauung des Seniorenwohngebäudes zu keinen Einschränkungen für die Gewerbebetriebe führt. Die wesentlichen Aussagen des Schallgutachtens werden in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung ergänzt.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

2.4 Landratsamt, Abteilung Bauen, Schreiben vom 08.07.2024

2.4.1 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. In Punkt 4 der Begründung sollten als Ziele der Planung, neben der „Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum“, noch „Tagespflege und zugehörige Einrichtungen“ genannt werden; dies würde der geplanten Sondergebietsdarstellung entsprechen. Die Formulierung „und die Schaffung von neuem Wohnraum ...“ sollte herausgenommen werden, da keine Wohnbaufläche geplant ist.
2. In Punkt 3.1 der Begründung wird angegeben, dass östlich des Mitterstrassweges die Errichtung einer Hackschnitzel-Heizzentrale geplant ist. Hierzu müsste noch erläutert werden, dass die Auswirkungen auf das geplante Sondergebiet untersucht wurden und wie die Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen gewährleistet werden kann.
3. In der Begründung (S. 9, Punkt 3.5) wird zum Thema Erschließung beschrieben, dass das Plangebiet über den Marienweg (östlich) verkehrlich an das örtliche Straßennetz angebunden ist. Wir möchten darauf hinweisen, dass eine Verlängerung und der Ausbau des Marienweges notwendig ist, damit die Erschließung gesichert ist (siehe Erläuterungen in der Begründung Ziffer 5.11.1 zum VEP "Geschosswohnungsbau für seniorengerechtes Wohnen, Tagespflege und zugehörige Einrichtungen am Marienweg"). In bauplanungsrechtlicher Hinsicht erfordert eine gesicherte verkehrsmäßige Erschließung, dass das Gebiet einen hinreichenden Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz besitzt bzw. dieser hergestellt werden kann. Dieser liegt dann vor, wenn diese Anbindung geeignet ist; den zu erwartenden Verkehr ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit oder des Straßenzustandes

aufzunehmen. Die Erschließbarkeit des Gebietes ist nicht abschließend auf FNP-Ebene geklärt bzw. in der Begründung nicht ausreichend erläutert. Die Erschließbarkeit muss bereits auf FNP-Ebene in der notwendigen Schärfe aufgezeigt werden, damit die Erschließung in bauplanungsrechtlicher Hinsicht gesichert ist. Wir bitten in der Begründung die geplante Erschließung durch den Ausbau und die Verlängerung des Marienweges entsprechend zu erläutern.

Zum Naturschutz wird auf beiliegende Stellungnahme Bezug genommen, die Bestandteile unserer Stellungnahme ist.

Zum Immissionsschutz und Wasserrecht erfolgt keine Äußerung.

2.4.2 Abwägung:

Zu 1.: Der Anregung bzgl. der Ergänzung der Ziele der Planung um die Tagespflege und zugehörige Einrichtungen wird gefolgt. Das Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum bleibt bestehen und wird um den Zusatz „für Senioren und Seniorinnen“ ergänzt, da es Ziel ist, für diese Personengruppe neuen Wohnraum zu schaffen.

Zu 2.: Bei dem Kapitel 3.1 handelt es sich um die Darstellung der bestehenden Nutzungen. Die Verträglichkeit dieser Nutzungen wird in Kapitel 6.1 Lärmschutz erwähnt, wobei es um die Verträglichkeit auch der übrigen gewerblichen und sportlichen Nutzungen in der Umgebung geht. Die Begründung wird nicht ergänzt.

Zu 3.: Bei dem Kapitel 3.5 handelt es sich um die Darstellung des Bestandes. Der einleitende Satz wird dahingehend geändert, dass klargestellt wird, dass der Marienweg im Bestand an der Ostgrenze des künftigen Baugebietes endet. Im Kapitel 5.1 (geplante FNP-Darstellung) wird ergänzt, dass der Marienweg über den Bestand hinaus verlängert und ausgebaut werden soll. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist lediglich eine verbal-argumentative Prüfung der gesicherten verkehrlichen Erschließung erforderlich. Eine fachgutachterliche Prüfung erfolgt erst mit Festlegung der geplanten baulichen Dichte im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung. Das Kap. 5.1 wird dahingehend ergänzt, dass mit der im FNP dargestellten Verlängerung des Marienweges die Erschließung des Grundstückes sichergestellt ist und im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung der konkrete Ausbau erfolgen wird.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Die Begründung zum FNP wird gem. der Würdigung ergänzt und konkretisiert. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes darüber hinaus ist nicht erforderlich. Bei den Änderungen handelt es sich ausschließlich um klarstellende Änderungen in der Begründung, so dass eine Wiederholung der Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist.

2.5 Landratsamt München – Abteilung Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 08.07.2024

2.5.1 Stellungnahme:

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

Die uNB kann zum jetzigen Stand nur eine vorläufige Stellungnahme abgeben, da für die Beurteilung essentielle Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung noch in Bearbeitung sind.

Eingriff und Ausgleich:

Der Ausgleichsbedarf soll extern auf der Fl.Nr. 2102, Gemarkung Dingharting, erbracht werden. Die flächenscharfe Darstellung sowie die Ausgleichsbilanzierung sind im Bebauungsplanverfahren zu erbringen.

2.5.2 Abwägung:

Für die Flächennutzungsplanänderung liegt eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung aus dem Jahr 2023 vor. Diese kommt zu folgendem Ergebnis: „Am Siedlungsrand der Gemeinde Straßlach-Dingharting soll ein Seniorenwohnheim auf einer Intensivgrünlandfläche errichtet werden. Mit dem geplanten Vorhaben ist der Verlust von Grünflächen verbunden.

Ein Vorkommen der nach § 44 BNatSchG geschützten Arten Goldammer, Wachtel und Schafstelze ist möglich. Es sind vertiefte Untersuchungen eben dieser Arten erforderlich, um eine mögliche Betroffenheit bewerten zu können. Ein Vorkommen von sonstigen Arten kann sicher ausgeschlossen werden.“

Die vertiefenden Untersuchungen wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Der Gemeinde liegt bereits das Ergebnis vor. Es wurden keine Vorkommen der genannten Vogelarten gefunden. Selbst bei Vorkommen dieser Vogelarten hätte durch CEF-Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt werden können, dass ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Das Vorliegen der abschließenden artenschutzrechtlichen Prüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

2.6 Polizei Grünwald, Schreiben vom 28.05.2024

2.6.1 Stellungnahme:

Auf Grund des Bebauungsplanes wird der Marienweg zur Durchgangsstraße. Dies wird wahrscheinlich zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen. Zulieferverkehr und Fahrzeuge die ins Gewerbegebiet Mitterstraßweg wollen, werden diesen nutzen. Deshalb sollte dies vielleicht bereits bei der Planung berücksichtigt werden. Eine anschließende Verkehrsentslastung der Straße mit einer Beschilderung ist meist schwierig. Vielleicht wäre eine Einbahnstraße, nach dem Seniorenheim, oder ein verkehrsberuhigter Bereich, zwischen dem Seniorenheim und dem Heizwerk eine Überlegung wert.

2.6.2 Abwägung:

Der Marienweg wird für den Kfz-Verkehr ausschließlich bis zum gegenständlichen Baugebiet ausgebaut. Eine Weiterführung bis zum Gewerbegebiet Mitterstraßweg wird nur als Fußweg ausgestaltet. Eine konkrete Beschilderung oder auch notwendige bauliche Maßnahmen zur Sicherstellung, dass ein Kfz-Verkehr den geplanten Fußweg nicht nutzen kann, ist im Zuge der konkreten Straßenplanung zu berücksichtigen.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

2.7 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 05.06.2024

2.7.1 Stellungnahme:

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zu der o.g. Bauleitplanung mit dem Schreiben vom 08.01.2024 bereits eine grundsätzlich positiv lautende Stellungnahme abgegeben.

Es wurde der Hinweis geäußert, eine Ergänzung der Unterlagen zur Alternativenprüfung der Standortwahl hinzuzufügen. Diese Ausführungen wurden in den Begründungsunterlagen zum aktuellen Verfahrensschritt ergänzt. Mit Blick auf die aktuell vorliegende Fassung der Planungsunterlagen und den eingearbeiteten Ergänzungen der Begründungsunterlagen erscheint kein Anlass gegeben, vom Ergebnis der vorherigen landesplanerischen Überprüfung abzurücken. Die o.g. Bauleitplanung ist aus landesplanerischer Sicht daher nach wie vor als raumverträglich zu bewerten.

2.7.2 Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anwesend: 15 Stimmen für ja: 15 Stimmen für nein: 0

5. Errichtung eines Mehrfamilienhauses durch die Gemeinde (Fl.Nr. 159/13 Gemarkung Straßlach) - Bodenbelagsarbeiten - Vergabe

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Mehrfamilienhaus - Gewerk Bodenbelagsarbeiten - Vergabe

Das Gewerk Bodenbelagsarbeiten für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in Straßlach wird gemäß dem Angebot vom 04.07.2024 an die Fa. Brandl Innenausbau GmbH, Regensburger Str. 16, 83309 Kehlheim, vergeben.

Anwesend: 15 Stimmen für ja: 15 Stimmen für nein: 0

6. Errichtung eines Mehrfamilienhauses durch die Gemeinde (Fl.Nr. 159/13 Gemarkung Straßlach) - Metallarbeiten - Vergabe

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Mehrfamilienhaus - Gewerk Metallarbeiten - Vergabe

Das Gewerk Metallarbeiten für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in Straßlach wird gemäß dem Angebot vom 12.07.2024 an die Fa. Metallbau Toni Heilinglechner, Spethmannweg 1, 83623 Dietramszell, vergeben.

Anwesend: 15 Stimmen für ja: 15 Stimmen für nein: 0

7. Errichtung eines Mehrfamilienhauses durch die Gemeinde (Fl.Nr. 159/13 Gemarkung Straßlach) - Fliesenarbeiten - Vergabe

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Mehrfamilienhaus - Gewerk Fliesenarbeiten - Vergabe

Das Gewerk Fliesenarbeiten für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in Straßlach wird gemäß dem Angebot vom 12.07.2024 an die Firma Fliesen Ritter GmbH, Dorfbach 11, 94496 Ortenburg, vergeben.

Anwesend: 15 Stimmen für ja: 13 Stimmen für nein: 2

8. Errichtung eines Outdoor-Aktivplatzes mit Fitnessgeräten für Senioren - neuer Standort

Beschluss:

Es standen folgende Fragen zur Abstimmung:

1. Der Gemeinderat stimmt der Planung vom 24.06.2024 auf der nordseitigen Grünfläche zwischen Bürgerhaus, Haus für Kinder und Parkplatz des Bürgerhauses unter Aufhebung des Gemeinderatsbeschlusses vom 29.11.2023 zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Auftrag für die Lieferung der Geräte an die Firma Playfit gemäß Kostenangebot vom 03.07.2024 in Höhe von 16.981,30 € zu erteilen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Auftrag für den Bau der Fundamente, Befestigung der „Übungsräume“ und Montage der Geräte an die Firma Ben Buschkowiak Gartengestaltung gemäß Kostenangebot vom 06.07.2024 in Höhe von 10.636,11 € zu erteilen.

Anwesend: 15 Stimmen für ja: 15 Stimmen für nein: 0

9. Antrag vom 28.06.2024 der Sportvereins Straßlach e.V. - Zuschuss für die Umrüstung der bestehenden Flutlichtanlage am Nebenplatz auf LED

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Für die Umrüstung der bestehenden Flutlichtanlage auf dem Nebenplatz auf LED wird dem Sportverein Straßlach e.V. ein Zuschuss in Höhe von 67 % der Gesamtkosten – gedeckelt auf 20.000 Euro gewährt.

Die überplanmäßige Ausgabe auf der Haushaltsstelle 5600.9880 wird genehmigt. Die Deckung erfolgt durch Mehreinnahmen auf der Haushaltsstelle 6300.3610 – Zuweisungen und Zuschüsse für Gemeindestraßen.

Anwesend: 15 Stimmen für ja: 14 Stimmen für nein: 0

GR-Stoßberger nahm an der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt wegen persönlicher Beteiligung nicht teil.

10. Mieterhöhung der gemeindlichen Mietwohnungen aufgrund Index-Mietverträge

Beschluss:

Es standen folgende Fragen zur Abstimmung:

1. Für die Wohnungen Friedhofstraße 1, Whg. Nr. 1, 2 und 4 wird die Miete ab 01.01.2025 um die errechneten Erhöhungen nach dem Verbraucherpreisindex von 119,3 Punkten angepasst.
2. Für die Wohnung Urspringerstraße 2, Mitarbeiterwohnung wird die Miete ab 01.01.2025 um 15 % erhöht.

Anwesend: 15 Stimmen für ja: 14 Stimmen für nein: 1

11. Mieterhöhung der gemeindlichen Mietwohnungen auf freiwilliger Basis

Beschluss:

Es standen folgende Fragen zur Abstimmung:

1. Die Miete für die Wohnung Friedhofstraße 1, 1. OG rechts, Whg. Nr. 3 soll auf freiwilliger Basis ab 01.01.2025 um 10 % erhöht werden. Den Mietern wird das Mieterhöhungs-verlangen mit der Bitte um Zustimmung zugesandt.
2. Die Miete für die Wohnung Friedhofstraße 1, DG mitte, Whg. Nr. 6 soll auf freiwilliger Basis ab 01.01.2025 um 10 % erhöht werden. Dem Mieter wird das Mieterhöhungsverlangen mit der Bitte um Zustimmung zugesandt.
3. Die Miete für die Wohnung Friedhofstraße 1, DG links, Whg. Nr. 7 soll auf freiwilliger Basis ab 01.01.2025 um 10 % erhöht werden. Den Mietern wird das Mieterhöhungsverlangen mit der Bitte um Zustimmung zugesandt.
4. Die Miete für die Doppelaushälfte Am Einfang 1 soll auf freiwilliger Basis ab 01.01.2025 um 10 % erhöht werden. Der Mieterin wird das Mieterhöhungsverlangen mit der Bitte um Zustimmung zugesandt.
5. Die Miete für die Wohnung Am Hirtenberg 13, 1. OG mitte soll auf freiwilliger Basis ab 01.01.2025 um 10 % erhöht werden. Dem Mieter wird das Mieterhöhungsverlangen mit der Bitte um Zustimmung zugesandt.
6. Die Miete für die Wohnung Urspringerstr. 2, 1. OG links soll auf freiwilliger Basis ab 01.01.2025 um 15 % erhöht werden. Der Mieterin wird das Mieterhöhungsverlangen mit der Bitte um Zustimmung zugesandt.

7. Die Miete für die Wohnung Urspringerstr. 2, DG soll auf freiwilliger Basis ab 01.01.2025 um 15 % erhöht werden. Der Mieterin wird das Mieterhöhungsverlangen mit der Bitte um Zustimmung zugesandt.

Anwesend: 15 Stimmen für ja: 15 Stimmen für nein: 0

12. Festlegung der Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen im Mehrfamilienhaus Friedhofstraße 1

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Für Neuvermietungen von Wohnungen im Mehrfamilienhaus Friedhofstraße 1 in Großdingharting wird eine Miete von 13,50 € pro qm festgelegt.

Anwesend: 15 Stimmen für ja: 15 Stimmen für nein: 0

13. Zweckverband Staatliche weiterführende Schulen im Süden des Landkreises München - Investitionsumlage

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Die Investitionsumlage für die Realschule in Oberhaching an den Zweckverband weiterführende Schulen im Süden des Landkreises München wird in den kommenden Jahren im Haushalt der Gemeinde veranschlagt.

Anwesend: 15 Stimmen für ja: 15 Stimmen für nein: 0

14. Abschluss einer Zweckvereinbarung zur Fortsetzung der kommunalen Verkehrsüberwachung

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Die Verwaltung wird beauftragt die Zweckvereinbarung vom 23.12.2019 mit der Stadt Wolfratshausen zum 31.12.2024 zu kündigen.

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting schließt eine Zweckvereinbarung mit Markt Schwaben zur Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 24 Straßenverkehrsgesetzes.

Anwesend: 15 Stimmen für ja: 15 Stimmen für nein: 0

15. Jahresrechnung 2023 - Beauftragung des Rechnungsprüfungsausschusses

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Der Rechnungsprüfungsausschuss wird mit der Prüfung der Jahresrechnung 2023 beauftragt.

Anwesend: 15 Stimmen für ja: 15 Stimmen für nein: 0

16. Fortschreibung des Bedarfsplans zur Kinderbetreuung nach BayKiBiG für die Jahre 2024 bis 2026

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Das gemäß Art. 7 Satz 4 Bay KiBiG zur Aktualisierung der örtlichen Bedarfsplanung erhobene Umfrageergebnis wird mit einer Rücklaufquote von 37,71% als repräsentativ erachtet.

Folgende im Rahmen der Elternbefragung vom April 2024 und mit bereits vorliegenden Anmeldungen bzw. bereits vergebenen Plätzen geäußerten Bedürfnisse nach Betreuungsplätzen für Kleinkinder werden als örtlicher Bedarf im Sinne von Art. 7 BayKiBiG festgestellt:
30 Betreuungsplätze in Krippe oder Tagespflege.

Die einzeln geäußerten Bedürfnisse für eine Kleinkindbetreuung einmal bis maximal 16:00 Uhr und einmal bereits ab 07:00 Uhr werden nicht als örtlicher Bedarf festgestellt. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, in Gruppen-Einrichtungen einen Bedarf für Einzelbetreuungsverhältnisse festzustellen. Die Erweiterung der Betreuungszeiten bis 16:00 Uhr ist angedacht unter der Voraussetzung, dass ausreichend Personal zu finden ist, und mindestens drei Kinder verbindlich und dauerhaft bis 16:00 Uhr angemeldet werden.

Zur Deckung des festgestellten örtlichen Bedarfs werden die benötigten 29 Kleinkindbetreuungsplätzen als bedarfsnotwendig anerkannt (Art. 5 BayKiBiG). Bei 34 vorhandenen Plätzen ist der örtliche Bedarf als gedeckt zu betrachten.

Zur Deckung des festgestellten örtlichen Bedarfs an Kindergartenplätzen werden die zum Start des Betreuungsjahres 2024/2025 belegten und vergebenen 118 Plätze als bedarfsnotwendig anerkannt (Art. 5 BayKiBiG). Bei bis zu 135 belegbaren Plätzen stehen zur Deckung des örtlichen Bedarfs in den Kindergärten innerhalb unseres Gemeindegebiets ausreichend Plätze zur Verfügung.

Folgende im Rahmen der Elternbefragung vom April 2024 und mit bereits vorliegenden Anmeldungen bzw. bereits vergebenen Plätzen geäußerten Bedürfnisse nach Betreuungsplätzen für Schulkinder werden als örtlicher Bedarf im Sinne von Art. 7 BayKiBiG festgestellt:
28 Hort-Betreuungsplätze

Zur Deckung des festgestellten örtlichen Bedarfs an Hortbetreuungsplätzen mit einer Betreuungszeit bis max. 17:00 Uhr, werden in Straßlach-Dingharting 28 Plätze als bedarfsnotwendig im Sinne von Art.5 und Art. 7 BayKiBiG anerkannt. Von den 28 bedarfsnotwendig anerkannten Plätzen sind 28 mit Plätzen im Hort gedeckt. (Für alle weiteren Kinder stehen in der Mittagsbetreuung Plätze zur Verfügung).

Freie Plätze sollen bei entsprechender Anfrage mit Gastkindern belegt werden um eine Vollausslastung der Betreuungskapazität zu erreichen.

Anwesend: 15 Stimmen für ja: 15 Stimmen für nein: 0

17. Bestellung von Herrn Anton Wiedl zum Standesbeamten

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Herr Anton Wiedl wird mit sofortiger Wirkung in jederzeit widerruflicher Weise zum Standesbeamten bestellt.

Die Bestellungs Voraussetzung gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 AVPStG (Beamter/in der dritten Qualifikationsebene bzw. vergleichbare/r Angestellte/r) gilt mit der Befreiung des Landratsamtes München vom 26.06.2024 gemäß § 2 Abs. 2 AVPStG als erfüllt.

Die fachlichen Voraussetzungen sind mit der Teilnahme von Herrn Wiedl an dem Einführungslehrgang für Standesbeamte an der Bayerischen Verwaltungsschule und der dreimonatigen Einarbeitungszeit im Standesamt Straßlach-Dingharting gegeben.

Anwesend: 15 Stimmen für ja: 15 Stimmen für nein: 0

18. Bekanntgaben des Vorsitzenden

Termine:

25.07.2024	19.00 Uhr	Jahresempfang Bürgermeister
30.08.2024		Gemeinde auf der Landesgartenschau
06.09.2024		Jubiläum Feuerwehr Straßlach
07.09.2024		Jubiläum Feuerwehr Straßlach / Festakt
11.09.2024	19.00 Uhr	Bauausschuss
12.09.2024	17.00 Uhr	Richtfest Mehrfamilienhaus
15.09.2024	10.00 Uhr	Wasserkraftwerk Mühlthal / Tag der offenen Tür
18.09.2024	19.00 Uhr	Gemeinderatssitzung

Bekanntgaben:

Unwetterschaden in Hailafing, Waldstraße 21, Familie Rohr. Durch das Unwetter ist der Keller bis zu 1,60m vollgelaufen. Strom, Photovoltaik und Heizung sowie 90% der im Keller befindlichen Möbel, Elektrogeräte und Hausrat wurden dabei vernichtet. Wir wurde von Familie Rohr darüber informiert, da es sich um ein Erbpacht-Grundstück handelt.

Landesgartenschau in Kirchheim. Am 24.08.2024 spielt die Blaskapelle Dingharting zum Musikalisches Frühschoppen auf der Park-Pavillon Bühne. Am 30.08.2024 ist die Gemeinde im Landkreis Pavillon vertreten. Die Verwaltung hat Kontakt zu vier Akteuren aufgenommen und konnte so ein vielfältiges und abwechslungsreiches Programm zusammenstellen. Ab 10.30 Uhr spricht Herr Wenzel Kampschulte über die Neugestaltung des Straßlacher Weihers. Ab 13.00 Uhr berichtet Herr Dr. Schwarzl aus dem MediCenter wie die Natur und ein gesundes Immunsystem für ein langes und gesundes Leben sorgen können. Ab 14.00 Uhr erzählt Herr Altan Günsoy von Global Climate GmbH über den Erhalt von Biodiversität, Artenvielfalt und Leben in Anbetracht des Klimawandels und wie softwaregestützte Nachhaltigkeitslösungen Unternehmen dabei unterstützen. Ab 15.00 Uhr berichtet Herr Siering vom Bund Naturschutz über das Deininger Moor.

Deininger Weiher. Bei der monatlichen Kontrolle durch das Wasserwirtschaftsamt München wurde am 15.07.2024 festgestellt, dass der Sauerstoffgehalt nur noch 1 mg/l beträgt. Ein Wert unter 3 mg/l ist für den Fischbestand bereits kritisch. Eine erneute Messung am 16.07.2024 hat den Wert bestätigt. Die Fachleute können sich die schlechten Werte nicht erklären. Ursachen könnten ein zu hoher Fischbestand, eine zu große Verschlammung oder der Eintrag von zu viel Stickstoff durch die starken Regenfälle sein. Die Gemeinde misst täglich zweimal den Sauerstoffgehalt. Die Werte schwanken zwischen 1,5 und 4,0 mg/l. Tote Fische oder Fische, welche an der Oberfläche nach Luft schnappen, sind bisher nicht zu sehen. Es findet ein intensiver Austausch mit dem WWA München, der Fischereifachberatung beim Bezirk von Oberbayern und Vertretern des Landratsamtes statt. Heute nimmt das WWA München am Zulauf und am Ablauf weitere Wasserproben mit dem Ziel, die Ursache für die schlechte Sauerstoffsättigung herauszufinden. Als Sofortmaßnahmen hat die Feuerwehr Straßlach vom 18.07.2024 bis 22.07.2024 eine Pumpe zur Umwälzung des Wassers installiert. Sollte sich eine dauerhafte Verschlechterung der Sauerstoffsättigung einstellen, ist eine mögliche Maßnahme, den Deininger Weiher abzufischen.

Beantwortung von Anfragen:

GR-Hüttenkofer, GR-Sitzung 15.05.2024 regte an, regelmäßig Informationen zu den Pegelständen der Brunnen in den GemeindeNachrichten zu veröffentlichen. Nach Rücksprache mit Herrn Kurz, Vorstand ISD, sollen diesbezüglich keine regelmäßigen Informationen in den GemeindeNachrichten erfolgen.

GR-Hüttenkofer, BA-Sitzung 19.06.2024 gab auf Anregung von einem Bürger aus der Schulstraße weiter, das Bankett in der Schulstraße auf Seite des Weihers auszubessern. Sobald die Baustelle bei der Familie Riedl abgeschlossen ist und auch die Baustelle um das Rathaus fertig ist, wird das Bankett umgehend von unserem Bauhof ausgebessert.

GR-Stoßberger, GR-Sitzung 26.06.2024 regte an, dass bei Beiträgen von den Vereinen nur noch der Vereinsname erwähnt wird und nicht explizit ein Autor. Die Leitung der Redaktion der GemeindeNachrichten ist Aufgabe des ersten Bürgermeisters. Die Richtlinien für die Veröffentlichungen in den GemeindeNachrichten werden regelmäßig an die Vereine kommuniziert. Es wird weiterhin ein Autor unter den jeweiligen Artikeln genannt. Die Vereine werden in der Terminabstimmung im November auf die Maßgabe hingewiesen.

19. Anfragen von Gemeinderatsmitgliedern

Anfragen wurden gestellt. Sofern diese nicht bereits in der Sitzung beantwortet worden sind, holt die Verwaltung die Beantwortung nach.

Der Vorsitzende schloss die öffentliche Sitzung um 20:28 Uhr.

Nach Beendigung der öffentlichen Sitzung bestand für die Bürger die Gelegenheit, Anfragen an die Verwaltung zu richten.

Vorsitzender
Hans Sienerth
1. Bürgermeister

Protokollführer
Franz Gröbmair