



## **NIEDERSCHRIFT** über die öffentliche

### **Gemeinderatssitzung**

vom 18. September 2024  
im Sitzungssaal des Rathauses Straßlach

#### **Vorsitz:**

1. Bürgermeister Hans Sienerth

#### **Gremiumsmitglieder:**

#### **Bemerkung:**

Dr. Albert Geiger  
Sabine Hüttenkofer  
Prof. Dr. Dr. h.c. Reinhold Lang  
Leonhard Schlickerrieder  
Peter Schneider  
Dr. Helmut Schwarz  
Niko Stoßberger  
Monika Weikinn  
Florian Zweckinger

#### **Entschuldigt sind**

Florian Brunsch  
Ralf Deterding  
Frank Ritter  
Christina Salzberger  
Matthias Spindler  
Ina Steidle  
Dr. Charlotte von Padberg

#### **Verwaltung**

Franz Gröbmair  
Franz Kurz  
Richard Schmidt

#### **Gäste**

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:

19:00 Uhr bis 20:57 Uhr

## **Tagesordnung öffentliche Sitzung**

1. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 24.07.2024
2. 27. Änderung des Flächennutzungsplans (Seniorenwohnen) - Abwägung der im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen, Feststellungsbeschluss
3. Bebauungsplan "Geschosswohnungsbau für seniorengerechtes Wohnen" - Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen im Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB; Satzungsbeschluss
4. Bebauungsplan Talfeld-Nord, 2. Bauabschnitt - Beratung über das weitere Vorgehen und Beauftragung eines Fachplaners
5. Überarbeitung der örtlichen Ortsgestaltungssatzung Straßlach-Dingharting, Ziffer A.13.1. u. B.14.1. Solaranlagen - Antrag GR-Hüttenkofer, GR-Weikinn, GR-Schlickenrieder
6. Überarbeitung der örtlichen Ortsgestaltungssatzung Straßlach-Dingharting, Ziffer A.5.2. u. B.5.2. Dachform und Dachneigung - Antrag GR-Hüttenkofer, GR-Weikinn, GR-Schlickenrieder
7. Fertigstellung der Straße "Beim Pfleger": Ausführung der noch ausstehenden Arbeiten und Planung eines Gehwegs
8. Mühlthalberg - Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit
9. Straßensanierungsprogramm - Beratung über das weitere Vorgehen
10. Straßenbau - Herstellung der Asphaltdeckschicht in der Gewerbestraße
11. Starkregenereignisse im Gemeindegebiet - Beratung über weiteres Vorgehen
12. Errichtung eines Mehrfamilienhauses durch die Gemeinde (Fl.Nr. 159/13 Gemarkung Straßlach) - Innentüren - Vergabe
13. Bekanntgaben des Vorsitzenden
14. Anfragen von Gemeinderatsmitgliedern

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 24.07.2024**

#### **Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Das mit den Unterlagen zur heutigen Sitzung versandte Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 24.07.2024 wird genehmigt.

Anwesend: 11 Stimmen für ja: 11 Stimmen für nein: 0

### **2. 27. Änderung des Flächennutzungsplans (Seniorenwohnen) - Abwägung der im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen, Feststellungsbeschluss**

#### **Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

#### **Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat stellt fest, dass die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 15. Mai 2024 in der Zeit vom 03. Juni 2024 bis einschließlich 05. Juli 2024 sowie vom 29. Juli 2024 bis einschließlich 30. August 2024 im Internet veröffentlicht und im Rathaus der Gemeinde Straßlach-Dingharting, Schulstr. 21, Zimmer 3, öffentlich ausgelegt wurde. Auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 24.05.2024 und 19.07.2024 hingewiesen.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Der Gemeinderat Straßlach-Dingharting nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der Bürgerbeteiligung keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen wurden.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

#### **Feststellungsbeschluss**

Der Gemeinderat stellt die 27. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 18.09.2024 fest. Die Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB ist einzuholen. Die Verwaltung wird beauftragt, das Inkrafttreten nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde öffentlich bekannt zu machen.

Anwesend: 11 Stimmen für ja: 11 Stimmen für nein: 0

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

**Beschluss:**

Auf Geschäftsordnungsantrag des Vorsitzenden stand folgende Frage zur Abstimmung:

Über die Unterpunkte 1 bis 3 soll gemeinsam abgestimmt werden.

Anwesend: 11 Stimmen für ja: 11 Stimmen für nein: 0

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

**1. Allgemeine Feststellungen – keine Stellungnahmen**

Auf die Beteiligung wurde mit Bekanntmachung vom 26.07.2024 hingewiesen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben der Gemeinde Straßlach-Dingharting vom 29.07.2024 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
- Bund Naturschutz
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Deutscher Gewerbeverband
- Energienetze Bayern GmbH
- Erzbischöfliches Ordinariat
- Evangelisch Lutherisches Dekanat Bad Tölz
- Evangelisch Lutherisches Pfarramt
- Gemeinde Baierbrunn
- Gemeinde Grünwald
- Gemeinde Oberhaching
- Gemeinde Sauerlach
- Gemeinde Schäftlarn
- Infrastrukturgesellschaft Straßlach
- Katholisches Pfarramt
- Kreisjugendring München
- Landesamt für Finanzen
- Landesbund für Vogelschutz
- Landratsamt - Kreisheimatpfleger
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund
- Polizei 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 wurden von folgenden Beteiligten keine Einwendungen erhoben:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Deutsche Telekom
- Gemeinde Egling
- Handelsverband
- Industrie- und Handelskammer
- Isartalverein
- Regierung von Oberbayern
- Regionaler Planungsverband
- 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. Eingegangene Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

#### **2.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 13.08.2024**

##### 2.1.2 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:

Die Aussagen aus unserer vorangegangenen Stellungnahme zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes, die denselben Sachstand behandelt (AELF-EE-F2-4611-29-1, 24.06.2024) haben weiterhin Gültigkeit und müssen beachtet werden.

##### Bereich Forsten:

Es bestehen keine Einwände

##### 2.1.3 Abwägung

Es wird auf den Beschluss des Gemeinderates vom 24.07.2024 verwiesen:

„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 Bayernwerk, Schreiben vom 05.08.2024**

### **2.2.1 Stellungnahme**

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Be- gleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen. Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Transformatorstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich (siehe Anhang Lageplan) eingeplant werden. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

[www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Anlagen:

- Lageplan
- Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen
- Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen
- Merkblatt Abstände und zugehörige Bestimmungen für bauliche Anlagen und Bäume im Bereich von 20-kV-Freileitungen
- Merkblatt Gefahrenzone und Schutzbestände bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile

#### 2.2.2 Abwägung

Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

### **2.3 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 30.08.2024**

#### 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.

Wir möchten an dieser Stelle an die vorausgegangene Stellungnahme vom 08. Februar 2024 verweisen und die hier aufgeführten Anmerkungen aufrechterhalten.

#### Abwägung:

Es wird auf den Beschluss des Gemeinderates vom 24.07.2024 verwiesen:

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 wurden gem. Würdigung der Stellungnahme ergänzt. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes darüber hinaus ist nicht erforderlich.

### **2.4. Landratsamt München, Abteilung Bauen, Schreiben vom 22.08.2024**

#### 2.4.1 Stellungnahme

1. Zu Punkt 3 unserer Stellungnahme vom 14.02.2024 wurde beschlossen, die Vermaßung der Planzeichen A.4.1 A.4.2 und A.8.3 untereinander sowie zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zur Geltungsbereichsgrenze zu ergänzen. Die Vermaßungen wurden jedoch nur teilweise ergänzt. Um die Tiefe der Bauräume zu bestimmen, sollten noch die Abstände zwischen den Planzeichen A 8.3, jeweils zwischen den Maßen „2,0“, ergänzt werden. Zur Vermeidung von durchgehenden Maßketten, sollte dann das Maß „12,1“ zur Flurgrenze der Flur-Nr. 236/13 herausgenommen werden. Damit die Breite des „Bauraums für Terrassen, Balkone und Fluchttreppen“ zweifelsfrei festgesetzt ist, sollte die

- Breite des Bauraums A 4.2 auf jeder Seite zur Baugrenze A 4.1 vermasst werden. Wir bitten um Überprüfung und Ergänzung.
2. Im Hinblick auf die Bestimmtheit der Festsetzungen empfehlen wir auch die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche zu vermaßen.
  3. Zu Punkt 4 unserer Stellungnahme vom 14.02.2024 wurde beschlossen, für die Balkonzone eine Wandhöhe festzusetzen. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist im Bereich des Planzeichens A.4.2 eine Wandhöhe von 7,0 m eingetragen. Legt man die festgesetzte Wandhöhe der Balkonzone von 7,0 m und die in den Freiflächenplänen eingetragene Höhe von 632,58 m ü NHN des Untergeschosses zu Grunde, errechnet sich eine abstandsflächenrelevante Wandhöhe von ca. 10,12 m im Bereich der Balkonzone des südwestlichen Gebäudeteils. Hieraus resultiert eine einzuhaltende Tiefe der Abstandsflächen von min. 4,05 m ( $0,4 \times 7,0 + (635,7 - 632,58)$ ). Der geringste Grenzabstand beträgt im Südwesten durch die schrägverlaufende Grundstücksgrenze 3,0 m. Wir weisen daher darauf hin, dass im Südwesten zur Flur-Nr. 236/13 die Abstandflächen bei Ausschöpfung der Wandhöhen und Bauräume durch die überdachten Balkone nicht eingehalten werden können. Wir bitten die Planung hinsichtlich der Einhaltung der Abstandflächen zu überprüfen und ggf. ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festsetzen; die städtebaulichen Gründe für eine entsprechende Festsetzung müssten dann noch in der Begründung erläutert werden. Andernfalls sollte in der Begründung erläutert werden, dass die Wandhöhe im Bereich des Planzeichens A.4.2 (Balkonzone) nicht an allen Stellen vollständig ausgeschöpft werden kann, da die Abstandsflächentiefe von  $0,4 H$  einzuhalten ist.  
In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass in Punkt 5.7 der Begründung nach „Artikel 6“ noch „Abs. 5 Satz 1“ ergänzt werden müsste.
  4. Vor den Planzeichen A.3.2 und A 8.4 sollte „z.B.“ herausgenommen werden, da sich die beispielhafte Nennung auf die Zahlenangabe und nicht auf das Planzeichen selbst bezieht.
  5. Bei der Beschreibung des Planzeichens A.8.1 sollte, entsprechend der Darstellung im Norden der Planzeichnung, der Vollständigkeit halber noch „Fluchttreppen“ ergänzt werden (vgl. auch Festsetzung D.3.2).
  6. Bei den Angaben zum Höhenbezugspunkt (Planzeichen A.8.4, Festsetzung D.2.3 und Begründung) sollte der Vollständigkeit halber nach „NHN“ noch „(DHHN2016)“ ergänzt werden.
  7. a) Laut Festsetzung D.1.2 sind im Plangebiet unter anderem „Wohnungen für Personen mit barrierefreiem Wohnbedarf“ zulässig. In der Legende der Grundrisse der Vorhaben- und Erschließungspläne wird jedoch die Bezeichnung „Wohnen für Personal mit barrierefreiem Wohnbedarf“ verwendet. Um Widersprüche zu vermeiden sollten die Formulierungen in Übereinstimmung gebracht werden. In der Legende sollte eindeutig zum Ausdruck gebracht werden, dass barrierefreie Wohnungen sowie Personalwohnungen geplant sind.  
b) Nach Festsetzung D.1.2 sollen im Sondergebiet auch Gastronomieeinrichtungen und Räume für freie Berufe zulässig sein. Diese werden im Planteil II -Vorhaben- und Erschließungsplan in der Legende der Grundrisse nicht genannt. Wir bitten um Überprüfung und ggfs. Ergänzung.
  8. Unter D 3.2 wird eine Fluchttreppe in einer Länge von 5,5 m an der südöstlichen Baugrenze zugelassen. Wie bei der Vorprüfung des Bauantrags festgestellt wurde, ist jedoch eine Länge von 6,30 m erforderlich. Wir bitten daher die Festsetzung zu überprüfen und empfehlen, einen gewissen Spielraum für die weitere Planung bei der Festsetzung der Länge der Fluchttreppe zu berücksichtigen.
  9. Wie ebenfalls bei der Vorprüfung des Bauantrags festgestellt wurde, sind Abgrabungen notwendig, die nach der Ortsgestaltungssatzung (B.2.1) nicht zulässig wären. Wir bitten um Überprüfung und ggfs. Aufnahme entsprechender



Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen.

In diesem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, ob die Lage der Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss von höchstens 25 cm über dem natürlichen Gelände gemäß Ziffer B.2.2 der Ortsgestaltungssatzung bei der Planung eingehalten werden kann.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sollte generell überdacht werden, ob die Ortsgestaltungssatzung überhaupt zur Anwendung kommen soll. Sofern die Ortsgestaltungssatzung im Plangebiet nicht angewandt werden soll, müsste dies unter den Festsetzungen entsprechend geregelt werden.

10. a) Im Vorhaben- und Erschließungsplan „Grundriss UG“ sind im aktuellen Entwurf Räume unterhalb der Terrasse vorgesehen. Die Räume unterhalb der Terrasse müssten noch mit dem Planzeichen A 8.1 in der Planzeichnung dargestellt oder durch eine textliche Festsetzung zugelassen werden.  
b) In Festsetzung D.2.2 wurde die zulässige Grundflächenüberschreitung für Anlagen gemäß §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 20 m<sup>2</sup> von 1.660 m<sup>2</sup> auf 1.680 m<sup>2</sup> erhöht. Wir bitten zu überprüfen, ob diese Erhöhung für die Umsetzung der geplanten Räume unterhalb der Terrasse ausreichend ist.
11. Im Vorhaben- und Erschließungsplan „Freiflächengestaltungsplan“ wird jetzt eine Stützmauer entlang der Terrasse dargestellt. Wir weisen darauf hin, dass gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 3 BayBO lediglich Stützmauern mit einer Höhe bis zu 2 Metern in den Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind. Stützmauern über 2m sind abstandsflächenrelevant. Falls die Stützmauer höher als 2 m ausgeführt werden soll, müsste eine Festsetzung aufgenommen werden, dass diese Stützmauer in der entsprechenden Höhe ggf. inkl. Gelände und Länge (hier sind die Maße festzusetzen) in den Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen zulässig ist. Zur Lagebestimmung müsste die Stützmauer dann noch in die Planzeichnung aufgenommen und ein entsprechendes Planzeichen ergänzt werden.
12. Der Beschluss zu Punkt 13 unserer Stellungnahme vom 14.02.2024 (Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen) wurde noch nicht umgesetzt. Die Begründung müsste entsprechend dem Beschluss ergänzt werden.  
Zur Grünordnung, zum Immissionsschutz und Naturschutz wird auf die beiliegenden Stellungnahmen Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind.

#### 2.4.2 Abwägung

##### Zu 1:

Die Bemaßung wird wie folgt ergänzt:

Im Bauraum wird jeweils ein Maß von Baugrenze zu Baugrenze bei allen drei „Schenkeln“ ergänzt. Die Vermaßung „12,1“ im Süden wird gelöscht. Die Vermaßung des Bauraumes für Terrassen etc. wird ergänzt.

Bei der Ergänzung handelt es sich lediglich um eine Klarstellung und nicht um eine planinhaltliche Änderung, so dass eine Verfahrenswiederholung nicht erforderlich ist.

##### Zu 2:

Die Vermaßung der Breite der Verkehrsflächen wird ergänzt.

Bei der Ergänzung handelt es sich lediglich um eine Klarstellung und nicht um eine planinhaltliche Änderung, so dass eine Verfahrenswiederholung nicht erforderlich ist.

##### Zu 3:

Innerhalb der gem. Planzeichnung festgesetzten Balkonzonen sind Balkone bis zu einer Wandhöhe in Bezug auf den Höhenbezugspunkt 635,70 m ü. NHN zulässig. Gem. Ziff. D.5.1 der Satzung durch Text sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO von 0,4 H einzuhalten. Dies ist im Zuge des Bauantragsverfahrens zu gewährleisten. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Die Begründung wird in Kap. 5.7 um den „Absatz 5 Satz 1“ ergänzt.

Zu 4:

Die Legende wird entsprechend der Anregung angepasst. Bei den Planzeichen A.3.2 und A.8.4 wird jeweils vor dem Legendensymbol das „z.B.“ gestrichen.

Bei der Ergänzung handelt es sich lediglich um eine Klarstellung und nicht um eine planinhaltliche Änderung, so dass eine Verfahrenswiederholung nicht erforderlich ist.

Zu 5:

Bei der Treppe nördlich des Gebäudes handelt es sich nicht um eine Fluchttreppe, sondern um eine Treppe zur Überwindung des Geländeunterschiedes von der unten liegenden Tiefgaragenzufahrt zum Eingangsbereich. Diese Treppe ist somit mit dem Begriff der Nebenanlage ausreichend erfasst. Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht.

Zu 6:

Der Anregung wird gefolgt. Das Planzeichen A.8.2 wird um den Klammerzusatz DHHN 2016 ergänzt.

Bei der Ergänzung handelt es sich lediglich um eine Klarstellung und nicht um eine planinhaltliche Änderung, so dass eine Verfahrenswiederholung nicht erforderlich ist.

Zu 7:

Die Legende des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird der Formulierung im Satzungstext angeglichen. Das Legendenzeichen wird in „Wohnungen für Personen mit barrierefreiem Wohnbedarf sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal“ umformuliert.

Der zweite Legendenpunkt des Vorhaben- und Erschließungsplanes (rote Farbe) wird wie folgt geändert: „Räume für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Tagespflege, einen Pflegestützpunkt inkl. Verwaltungsräumen, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, Einzelhandelsnutzungen sowie Räume für freie Berufe aus dem Gesundheitsbereich.“

Der dritte Legendenpunkt (blau-rot schraffiert Farbe) wird entsprechend wie folgt korrigiert: „Wohnungen für Personen mit barrierefreiem Wohnbedarf sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Räume für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Tagespflege, einen Pflegestützpunkt inkl. Verwaltungsräumen, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, Einzelhandelsnutzungen sowie Räume für freie Berufe aus dem Gesundheitsbereich.“  
Bei der Ergänzung handelt es sich lediglich um eine Klarstellung und nicht um eine planinhaltliche Änderung, so dass eine Verfahrenswiederholung nicht erforderlich ist.

Zu 8:

Der Anregung wird gefolgt und die Treppe auf einer Länge von 6,3 m zugelassen. Von der Änderung ist die Nachbarschaft nicht betroffen, da die Treppe lediglich vom Untergeschoss auf die Erdgeschosebene führt. Eine Verfahrenswiederholung ist nicht erforderlich.

Zu 9:

Die Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

D.7.13: „Abweichend von der Ortsgestaltungssatzung in der Fassung vom 28.07.2012, zuletzt geändert am 01.09.2022 sind Geländeanpassungen zur Einbindung des Gebäudes in das Gefälle des Grundstücks allgemein zulässig. Hierbei ist auch die Errichtung von Stützmauern mit einer Höhe von bis zu 1,70 m zulässig. Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss darf 25 cm über dem natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Gelände überschreiten.“

Eine generelle Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung soll nicht ermöglicht werden.

Die Erforderlichkeit der Abgrabung ist bereits aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich, so dass es sich bei der Ergänzung der Festsetzung lediglich um eine Korrektur des Rechtsplanes handelt. Eine Verfahrenswiederholung ist nicht erforderlich.

Zu 10.:

Die Festsetzung D.3.2 wird wie folgt ergänzt: „Im Bereich der gem. Planzeichen A.4.2 festgesetzten südöstlichen Baugrenze ist eine Fluchttreppe in einer Länge von 6,3 m zulässig. Darüber hinaus sind innerhalb der gem. Planzeichen A.8.1 festgesetzten

Fläche auch Fluchttreppen zulässig. Im Bereich der gem. Planzeichen A.4.2 festgesetzten Fläche südlich des ost-west-gerichteten Bauraumes ist zusätzlich eine Unterbauung zulässig.“

Zusätzlich wird die festgesetzte Grundfläche für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf 1.820 m<sup>2</sup> erhöht.

Die Unterbauung ist bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, so dass es sich bei der Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes lediglich um eine Korrektur des Rechtsplanes handelt. Eine Verfahrenswiederholung ist nicht erforderlich.

#### Zu 11.:

Die Stützmauern werden ebenfalls textlich zugelassen. (vgl. Ziff. 9). Die Stützmauern haben jeweils maximal eine Höhe von 1,7 m, so dass sie nicht abstandsflächenrelevant sind.

Die Erforderlichkeit der Stützmauern ist bereits aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich, so dass es sich bei der Ergänzung der Festsetzung lediglich um eine Korrektur des Rechtsplanes handelt. Eine Verfahrenswiederholung ist nicht erforderlich.

#### Zu 12.:

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. Diese Prüfung erfolgte bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP). Hier wurden die Innenentwicklungspotenziale in Kap. 2.3.3 „Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich“ erläutert. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass die erneute Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche im Bebauungsplan nicht mehr erforderlich ist.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Zu den Stellungnahmen Grünordnung, zum Immissionsschutz und Naturschutz siehe nachstehende Punkte

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung der Stellungnahme zu ändern. Bei den Änderungen handelt es sich um Korrekturen des Rechtsplanes ohne planinhaltliche Änderungen. Die Verlängerung der Treppenanlage südlich des Gebäudes löst keine Betroffenheiten der Nachbarschaft oder sonstiger Träger öffentlicher Belange bzw. Behörden aus. Eine Wiederholung des Verfahrens gem. § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

### **2.5. Landratsamt München, Fachstelle Grünordnung, Schreiben vom 02.09.2024**

#### 2.5.1 Stellungnahme:

Wir bedanken uns für die ausführlichen Erläuterungen zu den Abwägungsbeschlüssen und Anpassungen der Grünordnung.

#### Zu Planteil II Freiflächengestaltung:

Die Terrasse im Schutzbereich der Eiche wurde auf Wurzelbrücken bzw. Schraubfundamenten geplant, der Fußweg/Unterhaltungsweg wurde verlegt, um mehr Wurzelraum zu erhalten. Das funktioniert, wenn auch der Weg im Bereich vor der Terrasse auf Wurzelbrücken verläuft. Ein 1-Schicht-Aufbau /wassergebundene Wegedecke ist trotzdem ein Eingriff in den Wurzelbereich, der hier vermieden werden sollte. Wir empfehlen daher dringend, den Eintrag „1-Schicht-Aufbau“ zu streichen und stattdessen „Wurzelbrücke“ zu schreiben.

#### Zu Planzeichen C.5:

Da es sich bei der Eiche um einen Grenzbaum handelt, könnte diese aus unserer Sicht zum Erhalt festgesetzt werden. Der Vorteil wäre, dass sich hier die Pflicht zur

Ersatzpflanzung bei Ausfall festsetzen ließe, welche in der Ortsgestaltungssatzung fehlt. Wir empfehlen deshalb nochmals, das Planzeichen unter A.7 aufzunehmen und dort wie folgt textlich zu ergänzen: „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). Wir bitten um erneute Überprüfung.

#### Zu D.7.5:

Da ein größerer Teil der Pflanzfläche gem. Planzeichen A.7.2 in Schutzbereichen von Bestandsbäumen geplant ist, empfehlen wir folgende Ergänzung: „Die gem. Planzeichen A.7.2 als „zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen“ sind als Blumen- und Kräuterrasen oder blütenreiche Wiesen aus heimischen, standortgerechten Arten (Kräuteranteil mind. 50%) und heimischen, standortgerechten Sträuchern in der nach Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode herzustellen, zu pflegen und zu erhalten. Die erforderliche Neupflanzung ist entsprechend den Güteanforderungen gem. D.7.4 zu erbringen. Bei Bestandsbäumen ist der Bereich im Umkreis von 1,50 m vom Stammfuß aus gemessen dabei von diesem Pflanzgebot ausgenommen und dauerhaft unangetastet zu lassen.“

#### Zu E.9.1:

Die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV e.V.) hat die neuen „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (R SBB), Ausgabe 2023, herausgegeben. Diese ersetzen die „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP 4), Ausgabe 1999. Wir bitten um Aktualisierung der Formulierung wie folgt: Bei baulichen Maßnahmen und der Gartengestaltung im Kronen- und /oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

### 2.5.2 Abwägung

#### Zu Planteil II Freiflächengestaltungsplan:

Der geplante wassergebundene Fußweg im Wurzelbereich der Eiche ist mit einem 1-Schicht-Aufbau von geringem Umfang (max. 25 cm) geplant. Der Oberbodenabtrag ist in Handarbeit auszuführen. Die Bauarbeiten werden von einer ökologischen Baubegleitung begleitet, so dass sichergestellt werden kann, dass die geplanten Ausführungen während der Baumaßnahme umgesetzt werden. Die Umsetzung einer Wurzelbrücke würde aufgrund der notwendigen Punktfundamente ebenfalls einen Eingriff in den Wurzelraum der Eiche bedeuten. Darüber hinaus muss darauf hingewiesen werden, dass es sich beim Planungsgebiet um eine bisher landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche handelt, so dass der Wurzelraum der Eiche bereits laufend einer gewissen Beeinträchtigung durch Umbruch und Überfahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen ausgesetzt war.

Ziel der Gemeinde ist es, eine relevante Beeinträchtigung der Eiche durch die Baumaßnahme insgesamt zu vermeiden, um den Erhalt dieses ortsbildprägenden Baumes gewährleisten zu können. Die vorgesehene Maßnahme des einschichtigen Aufbaus zur Schaffung eines wassergebunden Fußweges ist geeignet diesem Ziel Rechnung zu tragen und soll weiter verfolgt werden. Eine Änderung des Freiflächengestaltungsplanes ist nicht erforderlich.

#### Zu Planzeichen C.5:

Nachdem sich die Eiche zwar in Richtung der Grundstücksgrenze gewachsen ist, sich aber im Eigentum des westlichen Nachbarn befindet, wird dem Vorschlag der Festsetzung des Baumes zum Erhalt abgesehen. Der Baum kann mit den vorgesehenen Maßnahmen bei Realisierung des Vorhabens erhalten werden. Eine Garantie zum Erhalt des Baumes darüber hinaus kann von der Vorhabenträgerin nicht übernommen werden.

#### Zu D.7.5:

Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung D.7.5 wird wie folgt ergänzt: „Die gem. Planzeichen A.7.2 als „zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen“ sind als Blumen- und Kräuterrasen oder blütenreiche Wiesen aus heimischen, standortgerechten Arten (Kräuteranteil mind. 50%) und heimischen, standortgerechten Sträuchern in der nach Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode herzustellen, zu pflegen und zu erhalten. Die erforderliche Neupflanzung ist entsprechend den Güteanforderungen gem. D.7.4 zu erbringen. Bei Bestandsbäumen ist der Bereich im Umkreis von 1,50 m vom Stammfuß aus gemessen dabei von diesem Pflanzgebot ausgenommen und dauerhaft unangetastet zu lassen.“

Die Änderung löst weder eine Betroffenheit der Nachbarschaft aus noch der Träger öffentlicher Belange sowie Behörden, so dass eine Verfahrenswiederholung nicht erforderlich ist.

#### Zu E.9.1:

Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis E.9.1 wird wie folgt geändert: „Bei Baumaßnahmen ~~im Nahbereich von Bäumen~~ im Kronen- und /oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen wird die Berücksichtigung ~~der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und der RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“~~ empfohlen.

Bei der Änderung handelt es sich lediglich um einen Hinweis, so dass eine Verfahrenswiederholung nicht erforderlich ist.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung der Stellungnahme zu ändern. Die Änderungen lösen keine Betroffenheiten der Nachbarschaft oder sonstiger Träger öffentlicher Belange bzw. Behörden aus. Eine Wiederholung des Verfahrens gem. § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

## **2.6. Landratsamt München, Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 02.09.2024**

### 2.6.1 Stellungnahme

#### Artenschutz:

Im Rahmen des Fachbeitrags zur saP (Dragomir Stadtplanung, 11.07.2024) wurde überprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG eintreten können. Insgesamt wurden acht saP relevante Arten (Mauersegler, Mäusebussard, Kolkrabe, Klappergrasmücke, Turmfalke, Haussperling und Star) im Untersuchungsgebiet und der Umgebung nachgewiesen. Von den zu untersuchenden Arten wurde keine als Brutvogel im Planungsgebiet nachgewiesen. Ein Eintreten der Verbotstatbestände kann ausgeschlossen werden.

#### Landschaftsbild:

Das zu errichtende Gebäude orientiert sich mit einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 10,2 m nicht an der angrenzenden Bestandbebauung und gliedert sich damit optisch nicht in die Landschaft ein. Das Bauvorhaben überragt trotz Hanglage die umliegende Landschaft. Die untere Naturschutzbehörde weist daraufhin, dass eine ausreichende Eingrünung notwendig ist. Besonders im Südosten und Südwesten ist auf eine ausreichende Eingrünung zu achten.

#### Eingriff und Ausgleich:

Kompensationsmaßnahmen werden im Geltungsbereich II auf Fl.Nr. 2102, Gemarkung Dingharting festgesetzt. Eine Ackerfläche ist in einen Streuobstbestand mit 18 Obstbäumen im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland umzuwandeln. Es besteht ein Ausgleichsbedarf von 23.900 WP und 2.660 m².

Hinweise:

Für die Anlage der Ausgleichsflächen ist standortgerechtes, gebietsheimisches Pflanzgut entsprechend dem jeweiligen Ursprungsgebiet und des Vorkommensgebiet zu verwenden (§ 40 BNatSchG). Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Ausgleichsfläche gesichert sein. Dies geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch. Die Eintragung zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die betroffene untere Naturschutzbehörde und der Gemeinde ist zweckmäßig. Die Gemeinde hat dazu die untere Naturschutzbehörde rechtzeitig zu informieren. Entbehrlich ist eine dingliche Sicherung nur bei Grundstücken im Eigentum der Gemeinde wegen deren Verpflichtung nach Art. 1 BayNatSchG ihre Grundstücke im Sinn der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu bewirtschaften.

Es wird empfohlen die Herstellungs-, Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen privatrechtlich zu sichern, z. B. über einen städtebaulichen Vertrag. Die Meldung der Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster des LfU für die Bauleitplanung obliegt der Gemeindeverwaltung (Art. 9 BayNatSchG). Es wird darauf hingewiesen, dass die unverzügliche Meldung der Ausgleichsflächen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans einen umfassenden Überblick über die Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet gewährt sowie die Überwachung der Maßnahmen nach § 4c BauGB vereinfacht.

#### 2.6.2 Abwägung

##### Zum Artenschutz:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

##### Zum Landschaftsbild:

Eine vollständig verdeckende Eingrünung des geplanten Gebäudes ist nicht möglich und auch nicht Ziel der Gemeinde. Der Freiflächengestaltungsplan sieht eine Begrünung des Planungsgebietes im Übergang zur anschließenden freien Landschaft vor mit Baumpflanzungen vor. Damit kann dem Ziel der Eingliederung der Bebauung in die Landschaft hinreichend Rechnung getragen werden. Eine Änderung des Freiflächengestaltungsplanes ist nicht erforderlich.

##### Zum Eingriff und Ausgleich:

Die Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Maßnahmen werden von der Gemeinde selbst innerhalb der nächsten Pflanzperiode durchgeführt. Die Kostentragung für diese Maßnahme wird im Durchführungsvertrag geregelt. Eine Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers ist entsprechend nicht erforderlich. Die Ausgleichsfläche wird an das Ökoflächenkataster des LfU für die Bauleitplanung durch die Gemeindeverwaltung nach Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gemeldet.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

### **2.7. Landratsamt München, Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten, Schreiben vom 29.08.2024**

#### 2.7.1 Stellungnahme

Für die sich im Osten befindlichen Parkplätze wurden unter E.13 Immissionsschutzfachliche Hinweise durch den Bauvollzug Nutzungszeitenbeschränkungen angeführt. Diese sollen im Zuge des Durchführungsvertrags geregelt werden.

Grundsätzlich wurde von unserer Seite vorgeschlagen aktiven Lärmschutz am östlichen Parkplatz zu realisieren (z.B. in Form eines Carports, mit ausreichender Schalldämmung). Primär wäre diese Möglichkeit aus fachlicher Sicht anzustreben. Zumindest in der Abwägung bzw. Begründung sollte thematisiert werden, warum diese Möglichkeit nicht realisiert werden soll.

### 2.7.2 Abwägung

Die Nutzungszeitbeschränkung wird im Durchführungsvertrag geregelt. Ein aktiver Lärmschutz entlang der östlichen Parkplätze soll aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen werden. Eine Wand oder ein Carport würden sich dahingehend störend auf das Ortsbild auswirken, dass hier eine Abgrenzung zum Nachbargrundstück geschaffen werden würde. Aus schalltechnischer Sicht kann ein ausreichender Schallschutz für die Nachbarschaft mittels einer Betriebszeitenbeschränkung ebenso gewährleistet werden. Darüber hinaus dient der Parkplatz als Besucherparkplatz und für die Mitarbeiter der Tagespflege bzw. des Pflegestützpunktes. Der Verkehr der durch Besucher der Anwohner ausgelöst wird, ist schalltechnisch als Wohnen zu beurteilen und somit nicht gem. TA Lärm zu beurteilen. Der gewerbliche Verkehr der Mitarbeiter kann so gesteuert werden, dass die östlichen Stellplätze während der Nachtzeit (von 6.00 – 22.00 Uhr) nicht genutzt werden. Die Begründung wird nicht ergänzt.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

## **2.8. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 13.08.2024**

### 2.8.1 Stellungnahme:

Zu o.g. Bebauungsplan verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 15.01.2024.

### 2.8.2 Abwägung:

Es wird auf den Beschluss des Gemeinderates vom 24.07.2024 verwiesen:

„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:

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

## **3. Einwände von Bürgern**

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen und/oder Anregungen eingegangen.

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

Anwesend: 11 Stimmen für ja: 11 Stimmen für nein: 0

### **Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Geschosswohnungsbau für seniorengerechtes Wohnen, Tagespflege und zugehörige Einrichtungen am Marienweg“ mit Begründung und Umweltbericht

Der Bebauungsplanentwurf „Geschosswohnungsbau für seniorengerechtes Wohnen, Tagespflege und zugehörige Einrichtungen am Marienweg“ mit Begründung und Umweltbericht wird in der Fassung vom 18.09.2024 als Satzung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB nach Unterzeichnung des Durchführungsvertrages und der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ortsüblich bekannt zu machen.

Anwesend: 11 Stimmen für ja: 11 Stimmen für nein: 0

#### **4. Bebauungsplan Talfeld-Nord, 2. Bauabschnitt - Beratung über das weitere Vorgehen und Beauftragung eines Fachplaners**

### **Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Bebauungsplan Talfeld-Nord, 1. Änderung und Erweiterung

Der Gemeinderat zieht die Überplanung des Gebiets nördlich und östlich des Bebauungsplans „Talfeld-Nord“ im Rahmen des ursprünglich in Aussicht genommenen Gebiets unter Berücksichtigung der vorangegangenen Beschlüsse und Prämissen für die Fl.Nrn. 508, 508/33 und einer Teilfläche aus 508/21 Gemarkung Dingharting in Betracht.

Anwesend: 11 Stimmen für ja: 11 Stimmen für nein: 0

### **Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Beauftragung Planungsbüro

Mit der Ausarbeitung städtebaulicher Entwürfe und Leistungen nach HOAI für den Bebauungsplan „Talfeld-Nord, 1. Änderung und Erweiterung“ wird das Büro U-Plan Mooseurach 16, 82549 Königsdorf gemäß Honorarangebot vom 08.08.2024 beauftragt.

Anwesend: 11 Stimmen für ja: 11 Stimmen für nein: 0



5. **Überarbeitung der örtlichen Ortsgestaltungssatzung Straßlach-Dingharting, Ziffer A.13.1. u. B.14.1. Solaranlagen - Antrag GR-Hüttenkofer, GR-Weikinn, GR-Schlickenrieder**

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Ortsgestaltungssatzung, Teil A Ziffer A.13.1. und Teil B Ziffer B.14.1.

Der zweite Satz der Ziffern A.13.1. und Ziffer B.14.1. der Ortsgestaltungssatzung Teil A und Teil B wird jeweils ersatzlos gestrichen. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Änderungssatzung vorzubereiten.

Anwesend: 11 Stimmen für ja: 4 Stimmen für nein: 7

6. **Überarbeitung der örtlichen Ortsgestaltungssatzung Straßlach-Dingharting, Ziffer A.5.2. u. B.5.2. Dachform und Dachneigung - Antrag GR-Hüttenkofer, GR-Weikinn, GR-Schlickenrieder**

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Ortsgestaltungssatzung, Teil A Ziffer A.5.2. und Teil B Ziffer B.5.2.

Die Sätze in der Ortsgestaltungssatzung zu Teil A Ziffer A.5.2. und Teil B Ziffer B.5.2. werden durch folgenden Text ersetzt: „Nebengebäude und Carports können auch mit Flachdächern versehen werden“. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Änderungssatzung vorzubereiten.

Anwesend: 11 Stimmen für ja: 4 Stimmen für nein: 7

7. **Fertigstellung der Straße "Beim Pfleger": Ausführung der noch ausstehenden Arbeiten und Planung eines Gehwegs**

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Planung und Errichtung eines Gehwegs entlang des „Marienwegs“ zur „Schulstraße“

Der Gemeinderat befürwortet die Erstellung eines Gehwegs entlang des Marienwegs auf Basis des Entwurfs vom 12.08.2024 vom Büro Scherer & Kurz, Hohenbrunn. Im ersten Bauabschnitt soll der Bereich „Beim Pfleger“ ausgeführt werden.

Anwesend: 11 Stimmen für ja: 11 Stimmen für nein: 0

## 8. Mühlthalberg - Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit

### **Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Unter das neue Gefahrenzeichen 108 (Gefälle 15%) ist ein Zusatzzeichen 1052-38 StVO Zusatzzeichen "**schlechter Fahrbahnrand**" anzubringen.

Anwesend: 11 Stimmen für ja: 11 Stimmen für nein: 0

### **Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Die Verwaltung wird beauftragt, im Bereich der ersten Linkskurve am talseitigen Fahrbahnrand einen Verkehrsspiegel aufzustellen.

Anwesend: 11 Stimmen für ja: 1 Stimmen für nein: 10

### **Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Die Verwaltung wird beauftragt, im Steilbereich der Hangstraße von Beginn an auf einer Länge von rund 150 m den Einbau von fünf Kopfsteinpflasterabschnitten zu prüfen und die Kosten dafür zu ermitteln. Die Abschnitte sollen profilgleich zur Fahrbahnoberkante, schräg zur Fahrbahn verlaufen, sich jeweils über eine Länge von 1 m über die gesamte Fahrbahnbreite erstrecken und in Abständen von 30 m eingebaut werden. Alternativ soll auch der Einbau von wasserführenden Rinnen geprüft werden.

Anwesend: 11 Stimmen für ja: 2 Stimmen für nein: 9

### **Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Die Anbringung von Bodenwellen, Rüttelstreifen und profilierten Fahrbahnmarkierungen wird nicht in Betracht gezogen.

Anwesend: 11 Stimmen für ja: 11 Stimmen für nein: 0

### **Beschluss:**

Auf Antrag von GR-Hüttenkofer stand folgende Frage zur Abstimmung:

Der ADFC ist zu weiteren möglichen Maßnahmen anzuhören. Die Stellungnahme ist dem Gemeinderat spätestens in der November-Sitzung 2024 vorzulegen.

Anwesend: 11 Stimmen für ja: 5 Stimmen für nein: 6

**9. Straßensanierungsprogramm - Beratung über das weitere Vorgehen**

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Straßensanierungsprogramm 2025 - 2029

Die Umsetzung des neuen Straßensanierungsprogramms 2025 -2029 wird vorerst ausgesetzt.

Stattdessen sollen Planungen im Gemeindegebiet zur Abhilfe bei Starkregenereignissen erfolgen und die Planungen zu Sanierung der Staatstraße St2072 weiterbetrieben werden.

Anwesend: 11 Stimmen für ja: 9 Stimmen für nein: 2

**10. Straßenbau - Herstellung der Asphaltdeckschicht in der Gewerbestraße**

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Straßenbau Gewerbestraße, Fertigstellung

Die Verwaltung wird beauftragt, die Fertigstellung der Gewerbestraße beschränkt öffentlich auszuschreiben und sofern das Ausschreibungsergebnis den Betrag von 130.000 € Brutto ohne Ingenieurskosten nicht übersteigt, auch durchzuführen. Andernfalls ist die Angelegenheit dem Gemeinderat erneut vorzulegen.

Anwesend: 11 Stimmen für ja: 10 Stimmen für nein: 0

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

**11. Starkregenereignisse im Gemeindegebiet - Beratung über weiteres Vorgehen**

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Starkregenereignisse im Gemeindegebiet – Handlungsfeld der Gemeinde

Die Verwaltung wird beauftragt, Konzepte und Vorschläge zur Abhilfe bei Starkregenereignissen vorerst für Hailafing, Großdingharting und Kleindingharting auszuarbeiten und zusätzlich Kosten und Fördermittel aufzuzeigen. Sobald erste Ergebnisse und mögliche Maßnahmen ausgearbeitet sind, werden diese spätestens zur Gemeinderatssitzung im November 2024 zur Beratung vorgelegt. Erste Kostenprognosen sollen in die Haushaltsplanung 2025 miteinfließen.

Anwesend: 11 Stimmen für ja: 11 Stimmen für nein: 0

**12. Errichtung eines Mehrfamilienhauses durch die Gemeinde (Fl.Nr. 159/13 Gemarkung Straßlach) - Innentüren - Vergabe**

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

**Mehrfamilienhaus - Gewerk Innentüren - Vergabe**

Das Gewerk Innentüren für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in Straßlach wird gemäß dem Angebot vom 19.08.2024 an die Fa. BayWa AG, Eichmühlstr. 8, 86646 Bad Tölz, vergeben.

Anwesend: 11 Stimmen für ja: 11 Stimmen für nein: 0

**13. Bekanntgaben des Vorsitzenden**

**Termine:**

16.10.2024	19.00 Uhr	Haupt- und Umweltausschuss (entfällt)
22.10.2024	18.30 Uhr	Anliegerversammlung Sanierung St2072
23.10.2024	19.00 Uhr	Bauausschuss
30.10.2024	19.00 Uhr	Gemeinderatssitzung

**Bekanntgaben:**

Ordnungswidrigkeitenverfahren wegen unerlaubter Fällung von drei Fichten und einer Tanne im Oktober 2023, Grundstück Anger 9a, 82064 Straßlach. Das Verfahren ist abgeschlossen, da der Bauherr das verhängte Bußgeld in Höhe von 8.403,50 € inkl. Gebühren und Auslagen bezahlt hat. Eine entsprechende Ersatzpflanzung wird noch festgesetzt.

**Beantwortung von Anfragen:**

GR-Stoßberger, GR-Sitzung 24.07.2024 hat darauf hingewiesen, dass am Verkehrsspiegel in Straßlach Höhe Eisdiele Aufkleber auf der Spiegelfläche angebracht wurden. Dadurch ist die Sicht stark eingeschränkt. Die Aufkleber wurden vom Bauhof entfernt.

GR-Schlickenrieder hat um Prüfung gebeten, ob man den Zugang zu den östlichen Gräbern am Gemeindefriedhof Großdingharting barrierefrei gestalten kann, so dass man mit einem Rollstuhl hochkommt z.B. mittels einer oder mehrerer Rampen. GR-Deterding hat in diesem Zuge alternativ vorgeschlagen, bei der Bank einen weiteren Zugang zu schaffen und hierfür die Hecke zu öffnen. Es werden an der Nordost- und Südseite überfahrbare gemauerte Rampen hergestellt. Eine Barrierefreiheit nach DIN-Vorschrift kann aufgrund der Gegebenheiten vor Ort (Unebenheiten auf den Wiesen) zwischen den Gräbern nicht hergestellt werden. Auf ein Öffnen der Hecke soll verzichtet werden.

#### **14. 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 20:57 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