



NIEDERSCHRIFT über die öffentliche

Gemeinderatssitzung

vom 27. November 2024
im Sitzungssaal des Rathauses Straßlach

Vorsitz:

Gemeinderat Peter Schneider

Gremiumsmitglieder:

Bemerkung:

Florian Brunsch
Ralf Deterding
Dr. Albert Geiger
Sabine Hüttenkofer
Frank Ritter
Christina Salzberger
Leonhard Schlickerrieder
Matthias Spindler
Ina Steidle
Niko Stoßberger
Dr. Charlotte von Padberg
Monika Weikinn

Entschuldigt sind

Prof. Dr. Dr. h.c. Reinhold Lang
Dr. Helmut Schwarz
Florian Zweckinger
Hans Sienerth

Verwaltung

Franz Gröbmair
Franz Kurz

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 19:53 Uhr

Tagesordnung öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 30.10.2024
2. Bekanntgabe von Beschlüssen, die in nichtöffentlicher Sitzung gefasst wurden
3. 29. Änderung des Flächennutzungsplanes (Dorfmitte-West) - Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen im Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB; Feststellungsbeschluss
4. Bebauungsplan "Dorfmitte-West-Nord, 1. Änderung": Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
5. Sanierung der Heizungsanlagen in den kommunalen Liegenschaften, Anschluss an die Nahwärmeversorgung, Beauftragung ISD
6. Einstellung der Schülerbeförderung nach Wolfratshausen und Pullach
7. Neufestsetzung der Grundsteuerhebesätze ab dem Jahr 2025 und Erlass einer Grundsteuerhebesatzung
8. Bekanntgaben des Vorsitzenden
9. 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 30.10.2024

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Das mit den Unterlagen zur heutigen Sitzung versandte Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 30.10.2024 wird genehmigt.

Anwesend: 13 Stimmen für ja: 13 Stimmen für nein: 0

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

Der Vorsitzende gab folgende Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung vom 30.10.2024 bekannt:

- Zusatzvereinbarung zum Arbeitsvertrag von Herrn Kurz
- Zusatzvereinbarung zum Arbeitsvertrag von Herrn Kluge
- Seniorenwohnen Straßlach - Genehmigung Nachtragsurkunde vom 15.10.2024
- Seniorenwohnen Straßlach - Genehmigung Durchführungsvertrag
- Vermietung der Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoß des Mehrfamilienhauses Friedhofstr. 1, Großdingharting
- Anfrage zum Erwerb eines Gewerbegrundstückes

3. 29. Änderung des Flächennutzungsplanes (Dorfmitte-West) - Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen im Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB; Feststellungsbeschluss

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

1. Allgemeine Feststellungen – keine Stellungnahmen

Der Gemeinderat stellt fest, dass die 29. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 26.06.2024 in der Zeit vom 22. Juli 2024 bis einschließlich 23. August 2024 im Rathaus der Gemeinde Straßlach-Dingharting, Schulstr. 21, Zimmer 3, im Internet veröffentlicht wurde und öffentlich ausgelegen hat.

Auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 12.07.2024 hingewiesen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben der Gemeinde Straßlach-Dingharting vom 01.07.2024 beteiligt.

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.
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Deutsche Telekom AG
- Deutscher Gewerbeverband
- Energienetze Bayern GmbH
- Evangelisch Lutherisches Dekanat Bad Tölz
- Evangelisch Lutherisches Pfarramt
- Gemeinde Baierbrunn
- Gemeinde Oberhaching
- Gemeinde Sauerlach
- Gemeinde Schäftlarn
- Infrastrukturgesellschaft Straßlach
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Handelsverband Bayern e.V.
- Katholisches Pfarramt
- Kreisjugendring München
- Landesamt für Finanzen
- Landesbund für Vogelschutz
- 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:

Im Rahmen der Anhörung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden von folgenden Beteiligten keine Einwendungen erhoben:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Erzbischöfliches Ordinariat
- Gemeinde Egling
- Gemeinde Grünwald
- Industrie- und Handelskammer
- Isartalverein e.V.
- Regierung von Oberbayern
- Regionaler Planungsverband

- Staatliches Bauamt Freising
- Wasserwirtschaftsamt

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.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

2. Eingegangene Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.1 Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Schreiben vom 19.08.2024

2.1.2 Stellungnahme:

1. Für die Darstellung der Fläche für den Gemeinbedarf sind zwei verschiedene Zweckbestimmungen vorgesehen. Für die „soziale Einrichtung sollte das Planzeichen gem. der Anlage zur PlanZV Nr. 4.1 ergänzt werden“.
2. Beim Verfahrensvermerk Nr. 7 kann die Zeile „München, den ...“ entfallen.

2.2.2 Abwägung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und das Planzeichen gemäß PlanZV Nr. 4.1 in der Plandarstellung und der Legende ergänzt, bei den Verfahrensvermerken wird unter Nr. 7 auf die Zeile mit dem Datum verzichtet.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und das Planzeichen gemäß PlanZV Nr. 4.1 in der Plandarstellung und der Legende ergänzt, bei den Verfahrensvermerken wird unter Nr. 7 auf die Zeile mit dem Datum verzichtet.

2.2 Landratsamt München – Immissionsschutz, staatl. Abfallrecht, Altlasten, Schreiben vom 07.08.2024

2.2.1 Stellungnahme

Die im parallellaufenden B-Planverfahren (Az. 0039/2023/BL) genannten. Anmerkungen zur Begründung mit Umweltbericht (s. Nr. 4 der immissionsschutzfachlichen Stellungnahme vom 10.08. 2024) sind ebenfalls in die Begründung mit Umweltbericht, welche dem FNP beiliegen, einzuarbeiten.

2.2.2 Abwägung

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und die Begründung unter 2.3 Emissionen ergänzt bzw. korrigiert.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und die Begründung unter 2.3 Emissionen ergänzt bzw. korrigiert.

2.3 Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 18.08.2024

2.3.1 Stellungnahme

Artenschutz:

Eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde durchgeführt (Dragomir Stadtplanung GmbH in der Fassung 06.03.2023). Dabei wurden auch die an der Westgrenze des Plangebiets befindlichen drei Bäume auf Habitatsstrukturen untersucht. Es wurden keine relevanten Arten aufgefunden. Eine weitere Kartierung ist für Juli 2024 vorgesehen. Die Ergebnisse sind bitte der unteren Naturschutzbehörde nachzureichen.

Eingriff und Ausgleich:

Da im Flächennutzungsplan lediglich ein Mischgebiet in ein Wohngebiet/Gemeinbedarfsfläche umgewidmet wird, ist kein naturschutzfachlicher Ausgleich notwendig. Der ermöglichten Nachverdichtung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (geringfügige Baurechtsmehrung in der Höhe, aber keine Baurechtsmehrung in der Fläche) stehen Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen gegenüber, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

2.3.2 Abwägung

Die Hinweise und Ausführungen des Landratsamtes, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten, werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde leitet den Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Geschosswohnungsbau für seniorengerechtes Wohnen, Tagespflege und zugehörige Einrichtungen am Marienweg“, in der Fassung vom 11.07.2024 an die untere Naturschutzbehörde weiter.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Die Hinweise und Ausführungen des Landratsamtes, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten, werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde leitet den Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Geschosswohnungsbau für seniorengerechtes Wohnen, Tagespflege und zugehörige Einrichtungen am Marienweg“, in der Fassung vom 11.07.2024 an die untere Naturschutzbehörde weiter.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat stellt fest, dass die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 15. Mai 2024 in der Zeit vom 22. Juli 2024 bis einschließlich 23. August 2024 im Internet veröffentlicht und im Rathaus der Gemeinde Straßlach-Dingharting, Schulstr. 21, Zimmer 3, ausgelegt wurde. Auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 12.07.2024 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.

Anwesend: 13 Stimmen für ja: 13 Stimmen für nein: 0

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

4. Feststellungsbeschluss

Der Gemeinderat stellt die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 27.11.2024 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: 13 Stimmen für ja: 13 Stimmen für nein: 0

4. Bebauungsplan "Dorfmitte-West-Nord, 1. Änderung": Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

1. Allgemeine Feststellungen – keine Stellungnahmen

Auf die Beteiligung wurde mit Bekanntmachung vom 12.07.2024 hingewiesen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben der Gemeinde Straßlach-Dingharting vom 01.07.2024 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 e.V.
- Bischöfliche Finanzkammer
- Bund Naturschutz
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Deutsche Telekom
- Deutscher Gewerbeverband
- Evangelisch Lutherisches Dekanat Bad Tölz
- Evangelisch Lutherisches Pfarramt
- Gemeinde Baierbrunn
- Gemeinde Oberhaching
- Gemeinde Sauerlach
- Gemeinde Schäftlarn
- Infrastrukturgesellschaft Straßlach
- Handelsverband Bayern
- 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:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Energienetze Bayern GmbH
- Erzbischöfliches Ordinariat
- Gemeinde Egling
- Gemeinde Grünwald
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Industrie- und Handelskammer
- Isartalverein e.V.
- Regierung von Oberbayern
- Regionaler Planungsverband
- Staatliches Bauamt Freising
- Wasserwirtschaftsamt

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.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

2. Eingegangene Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.1 Bayernwerk, Schreiben vom 20.08.2024

2.1.2 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.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen 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 Straßenbausträger 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.

Transformatorenstation(en)

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

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.

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

- 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 Schutzabstände bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile

In Bezug auf die möglicherweise notwendige Trafostation wird auf § 14 Abs. 2 BauNVO verwiesen. Demnach können Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebiets

mit Elektrizität ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn im Bebauungsplan keine besonderen Flächen dafür festgesetzt sind.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.

2.2 Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Schreiben vom 19.08.2024

2.2.1 Stellungnahme:

1. Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sich der vorliegende Bebauungsplanentwurf nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Straßlach-Dingharting entwickelt. Die Gemeinde führt bereits im Parallelverfahren die 29. Flächennutzungsplanänderung durch. Wir bitten um Beachtung der eventuellen Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes (§§ 8 Abs. 3 und 10 Abs. 2 BauGB).

2. Ziff. A 1: Das Planzeichen in der Legende für den Geltungsbereich der Aufhebungssatzung stimmt nicht mit dem in der Planzeichnung verwendeten überein (graue bzw. schwarze Farbgebung der Schraffur). Beide Planzeichen sind in Übereinstimmung zu bringen.

Für Satz 2 der Erläuterung des Planzeichens gibt es keine Rechtsgrundlage, da sich die Zulässigkeit von Vorhaben unmittelbar aus dem Planungsrecht ergibt und nicht festgesetzt werden kann (s. §§ 30, 34 bzw. 35 BauGB). Aus diesem Grund müsste Satz 2 gestrichen werden.

3. Ziff. A 2.2: Das Planzeichen ist u. E. nicht erforderlich. Die GRZ wird unter A 5.1 jeweils für das WA und die Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, wobei eine eindeutige Abgrenzung bereits durch das Planzeichen A 4.1 erfolgt. Ferner gelten die Festsetzungen A 5.1.1, A 5.1.2 und A 5.1.3 für das gesamte Plangebiet, sodass eine Abgrenzung hier nicht notwendig ist. Aus den genannten Gründen kann das Planzeichen aus der Satzung herausgenommen werden.

4. Ziff. A 4.1.1: Als Zweckbestimmung für die Gemeinbedarfsfläche wurden eben „öffentliche Verwaltung“ die Zweckbestimmung „soziale Einrichtung“ ergänzt. Hierfür sieht die Planzeichenverordnung ein eigenes Planzeichen vor (s. Anlage zur PlanZV Nr. 4.1). Dieses sollte in den Planunterlagen verwendet und ergänzt werden.

5. Ziff. A 5.1.2: Hier müsste vollständig auf die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO verwiesen werden.

6. Ziff. A 5.1.3: Die Formulierung „...durch die Anlage einer Tiefgarage“ sollte besser „...durch die Anlage von Tiefgaragen“ lauten, da mehrere Tiefgaragen im Plangebiet entstehen können und die Anzahl auch nicht geregelt werden kann.

7. Ziff. A 5.4: Unter Punkt 11 unserer Stellungnahme vom 09.02.2024 hatten wir die Gemeinde darauf hingewiesen, dass die Höhenkoten rechtseindeutig dem jeweiligen Bauraum zugeordnet werden müssten. Aus Gründen der Lesbarkeit der Planzeichnung wurde darauf verzichtet.

U. E. ist es erforderlich, die Höhenkoten rechtseindeutig zuzuordnen. Dies könnte z.B. durch eine textliche Festsetzung mit Auflistung der Flurnummern der Baugrundstücke und der jeweils zugehörigen Höhenkote erfolgen. Alternativ könnten die einzelnen Bereiche unterschiedlicher Höhenkoten (entlang der Grundstücksgrenzen) durch „Knödelinie“ (s. Anlage PlanZV Nr. 15.14) voneinander abgegrenzt werden.

8. Ziff. A 5.5 und A 5.6: In Satz 2 der Festsetzungen sollte jeweils noch ergänzt werden, dass auf die Höhenkote nach A 5.4 Bezug genommen wird.

9. Ziff. A 7.2: Wir bitten um Überprüfung, ob anstelle des natürlichen Geländes, auch für die Garagen, Carports, Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen auf die Höhenkote nach A 5.4 Bezug genommen werden sollte, da das natürliche Gelände als Bezugspunkt grundsätzlich nicht geeignet ist.

10. Ziff. A 13.1: In der Planzeichnung weicht die Darstellung des Planzeichens auf dem Grundstück Fl.Nr. 229 von der Abbildung auf Seite B-14 der

Schallimmissionsprognose der Wölfel Ingenieering GmbH ab. Wir bitten um Überprüfung und ggf. Änderung der festgesetzten Fläche.

11. Ziff. 14: Zur eindeutigen Lagebestimmung empfehlen wir, auf Fl.Nr. 233/13 noch das Maß von der südlichen Baugrenze zur Geltungsbereichsgrenze zu ergänzen. Außerdem sollte noch die Breite der „Fläche zur Anpflanzung von Sträuchern“ im Anschluss an das Maß 5,5 m ergänzt werden, damit die westlichen Baugrenze auf Fl.Nr. 229 in ihrer Lage bestimmt ist.

12. Begründung (S. 3, Punkt 1): Hier wird die „Umwandlung“ des bestehenden Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet beschrieben. Ergänzend sollten noch Erläuterungen zur geplanten Gemeinbedarfsnutzung aufgenommen werden.

13. Begründung (S. 8, Punkt 2.4): Zur Abtragung, Lagerung und Nutzung des Oberbodens wurde nun ein Passus in die Begründung aufgenommen. Wir empfehlen der Gemeinde, auch in der Satzung einen Hinweis zum Schutz des Oberbodens zu ergänzen.

14. Begründung (S. 17, Punkt 4.2.1): Für den Bestand der bereits bebauten Grundstücke Fl.Nrn. 233/11 und 233/1 3 wird eine GRZ von 0,3 angegeben. Wir weisen darauf hin, dass sich nach der nun festgesetzten GRZ von 0,25 und der Überschreitungsregelung nach A 5.1.1 ein Wert von 0,2875 ergibt. Somit ist künftig eine etwas geringere GRZ zulässig. Wir bitten die Gemeinde um Überprüfung. Außerdem empfehlen wir der Gemeinde, die Begründung um eine Flächenbilanz zu ergänzen, aus der Größe der Verkehrsflächen, des Baulandes, der zulässigen Grundflächen usw. hervorgeht.

15. Begründung (S. 18, Punkt 4.2.1) Im letzten Absatz muss es anstelle von „WA2“ richtig „Fläche für den Gemeinbedarf“ lauten.

16. Begründung (S. 27 f., Punkt 4.8.3): Zum Ausgleichsbedarf wird hier erläutert, dass die Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung in diesem Fall entfällt. Wir weisen darauf hin, dass ein Ausgleich nur dann nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Mit diesem Bebauungsplan wird ein rechtskräftiger Bebauungsplan überplant, bei dem eine (geringfügige) Baurechtsmehrung erfolgt. Im vorliegenden Fall ist ein Ausgleich nur insoweit erforderlich, als zusätzliches Baurecht entsteht. Es ist also von der Gemeinde gegenüberzustellen, welche Eingriffe auf den vom ursprünglichen Bebauungsplan erfassten Grundstücke eingetreten wären und welche Eingriffe aufgrund des neuen Bebauungsplans entstehen, zu ermitteln und nach ihrer ökologischen Wertigkeit zu bewerten. Bei der Gegenüberstellung sind alle Grundstücke zu betrachten, die von der alten und von der neuen Planung erfasst sind (s. BVerwG Beschl. v. 20.3.2012 - 4 BN 31/11 und BeckOK BauGB/ Dirnberger, 62. Ed. 1.5.2024, BauGB § 1a Rn. 34).

Die Begründung ist in dieser Hinsicht zu ergänzen.

17. Umweltbericht (S.12, Punkt 4.2 und 4.3): Zu den Schutzgütern „Fläche“ und „Wasser“ wird vermerkt, dass diese nicht betroffen sind. U.E. müsste hier noch ergänzt werden, aus welchem Grund das jeweilige Schutzgut nicht betroffen ist. Dies ist insbesondere beim Schutzgut „Fläche“ von Belang, da zwei unbebaute Grundstücke überplant und einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

2.2.2 Abwägung

Zu 1.: Der Hinweis wird beachtet. Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wird vor der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan eingeholt.

Zu 2.: Die Farbschattierung wird in Übereinstimmung gebracht.

Satz 2 der Festsetzung A1 entfällt. Ziffer 3.4 der Begründung wird entsprechend angepasst. Es handelt sich um eine Klarstellung, da eine Festsetzung ohnehin nicht möglich war.

Zu 3.: Das Planzeichen wird gestrichen. Eine inhaltliche Änderung ergibt sich dadurch nicht.

Zu 4.: Das Planzeichen wird ergänzt. Eine inhaltliche Änderung ergibt sich dadurch nicht.

Zu 5.: Die Worte „Satz 1“ werden zur Klarstellung ergänzt.

Zu 6.: Dem Vorschlag wird gefolgt und die Festsetzung zur Klarstellung angepasst.

Zu 7.: Die Höhenkoten beziehen sich auf die Hauptgebäude, die innerhalb des Bauraums zulässig sind. Damit ist eine rechtseindeutige Zuordnung gegeben. Dem Einwand wird dennoch gefolgt und die Zahl in den Bauraum verschoben. Eine inhaltliche Änderung ergibt sich dadurch nicht.

Zu 8.: Unter den Ziffern A 5.5 und A 5.6 wird bereits auf die Höhenkote Bezug genommen.

Zu 9.: Der Höhenunterschied des Geländes im Plangebiet beträgt etwa einen Meter. Eingetragen sind sowohl Höhenlinien als auch Punkte der Geländevermessung. Auf diese Weise kann das natürliche Gelände der Planzeichnung entnommen werden und wird als Bezugspunkt für die genannten Anlagen als ausreichend erachtet.

Zu 10: Die zeichnerische Festsetzung entspricht den Darstellungen B-5 und B-6 im Schallgutachten. Nach Rücksprache mit der Schallgutachterin wird die geringfügige Abweichung der Abbildung B-14 durch weitere berücksichtigte Aspekte wie Eigenabschirmung, Lage der Baufenster und rechnerische Aufrundungen verursacht. Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird angepasst und die Fläche mit Schallschutzmaßnahmen entsprechend verkleinert. Das betroffene Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Straßlach-Dingharting. Dritte sind von der Änderung nicht betroffen. Eine erneute Auslegung der Planunterlagen ist daher nicht notwendig.

Zu 11.: Auf der Fl.Nr. 233/13 wird eine weitere Maßzahl ergänzt. Die Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist bereits mit 5 m vermaßt.

Zu 12.: Unter Ziffer 1 der Begründung wird ein Halbsatz zur Gemeinbedarfsfläche ergänzt. Darüber hinaus wird 4.1.2 (Art der baulichen Nutzung) um weitere Erläuterungen ergänzt.

Zu 13.: Unter B11 wird ein Hinweis auf den Umgang mit dem wertvollen Oberboden ergänzt.

Zu 14.: Der Bestand wurde erneut geprüft. Die beiden bereits bebauten Grundstücke weisen eine GRZ (nur Hauptgebäude) von 0,18 und 0,21 auf. Einschließlich der dem Hauptgebäude zugehörigen Anlagen (Terrassen, Balkone, Dachüberstände) ergibt sich eine GRZ von 0,28 auf beiden Grundstücken. Durch die Erhöhung der GRZ auf 0,25 sowie die Überschreitungsregelung (+15%) wird demnach der Bestand abgedeckt.

Unter Ziffer 4.1 der Begründung wird eine Flächenbilanz ergänzt.

Zu 15.: Der Wortlaut in der Begründung wird angepasst.

Zu 16.: Es erfolgt eine geringfügige Baurechtsmehrung in der Höhe. Diese ermöglicht in den Bestandshäusern die Errichtung weiterer Wohneinheiten im Dachgeschoss. Dies ist im Sinne einer flächensparenden Nachverdichtung.

Es erfolgt keine Baurechtsmehrung in der Fläche. Durch die neue zulässige Grundflächenzahl wird auf den bebauten Grundstücken lediglich der Bestand abgedeckt. Auf den unbebauten Grundstücken wird die zulässige Grundflächenzahl zwar geringfügig erhöht. Allerdings war im Plangebiet gemäß § 17 BauNVO bisher eine Gesamtversiegelung von bis zu 0,6 (Mischgebiet) zulässig. Diese wird zukünftig auf 0,50 begrenzt und bei Errichtung von Tiefgaragen auf 0,60. Damit bleibt die zulässige Flächenversiegelung unverändert. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten daher als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ziffer 4.8.3 der Begründung wird um Erläuterungen ergänzt.

Eine Gegenüberstellung der wesentlichen Änderungen durch den Bebauungsplan ergibt sich aus nachfolgender Tabelle:

	Festsetzungen rechtsverbindlicher Bebauungsplan	bisher umgesetzt durch die MFHs auf den Flurnummern 233/11 und 233/13	Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans
Art der Nutzung	MI	WA	WA und teilweise Fläche für Gemeinbedarf
Grundfläche	0,2	ca. 0,28 (inkl. Dachüberstände, Terrassen etc.)	WA: 0,25 + 15% Gemeinbedarf: 0,35 + 15%
Gesamt-GRZ	nicht begrenzt (0,6 gemäß § 17 BauNVO)	0,42 (Fl.Nr. 233/11) 0,43 (Fl.Nr. 233/13)	0,50 0,60 bei Umsetzung einer Tiefgarage
Geschossflächenzahl	0,3		entfällt
Geschossigkeit	II	II	entfällt
Wand-/ Firsthöhe	WH 6,00	WH 6,40 FH 8,70	WH 7,0 (entspricht Vorgabe der OSG) FH 10,0
Bauweise	EH/ DH	EH (hier: MFH)	EH
Anzahl Wohnungen	500 m Netto-Grundstücksfläche pro Wohneinheit	5 Wohnungen pro MFH	8 Wohnungen pro Wohngebäude
Garagen	Lage nicht definiert	pro MFH je 4 Garagen integriert ins HG, 1 separat	Lage nicht definiert, TG reguliert zulässig
Dachform	Satteldach	Satteldach	durch OSG geregelt (Sattel+Walmdächer) + Dacheinschnitte unzulässig
Dachneigung	21 - 24°	21°	durch OSG geregelt (20 - 30°)
Firstrichtung	vorgegeben		entfällt
Dachaufbauten	unzulässig	Zwerchgiebel	zulässig gemäß OSG
Bäume	erhaltenswerte + zu pflanzende Bäume + je 200 m ² Grundstücksfläche ein Großbaum; Je 100 m ² ein Strauch		Bäume+Sträucher zum Erhalt + je vollendeter 350 m ² Baugrundstücksfläche ein Laubbaum

Zu 17.: Warum die beiden Schutzgüter nicht betroffen sind, ist der Tabelle unter Ziffer 2.2 des Umweltberichts zu entnehmen. Das Schutzgut „Fläche“ ist nicht betroffen, weil ein Gebiet überplant wird, für das bereits Baurecht besteht.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Zu 1.: Der Hinweis wird beachtet. Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wird vor der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan eingeholt.

Zu 2.: Die Farbschattierung wird in Übereinstimmung gebracht. Satz 2 der Festsetzung A1 entfällt. Ziffer 3.4 der Begründung wird entsprechend angepasst. Es handelt sich um eine Klarstellung, da eine Festsetzung ohnehin nicht möglich war.

Zu 3.: Das Planzeichen wird gestrichen. Eine inhaltliche Änderung ergibt sich dadurch nicht.

Zu 4.: Das Planzeichen wird ergänzt. Eine inhaltliche Änderung ergibt sich dadurch nicht.

Zu 5.: Die Worte „Satz 1“ werden zur Klarstellung ergänzt.

Zu 6.: Dem Vorschlag wird gefolgt und die Festsetzung zur Klarstellung angepasst.

Zu 7.: Die Höhenkoten beziehen sich auf die Hauptgebäude, die innerhalb des Bauraums zulässig sind. Damit ist eine rechtseindeutige Zuordnung gegeben. Dem Einwand wird dennoch gefolgt und die Zahl in den Bauraum verschoben. Eine inhaltliche Änderung ergibt sich dadurch nicht.

Zu 8.: Unter den Ziffern A 5.5 und A 5.6 wird bereits auf die Höhenkote Bezug genommen.

Zu 9.: Der Höhenunterschied des Geländes im Plangebiet beträgt etwa einen Meter. Eingetragen sind sowohl Höhenlinien als auch Punkte der Geländevermessung. Auf diese Weise kann das natürliche Gelände der Planzeichnung entnommen werden und wird als Bezugspunkt für die genannten Anlagen als ausreichend erachtet.

Zu 10.: Die zeichnerische Festsetzung entspricht den Darstellungen B-5 und B-6 im Schallgutachten. Nach Rücksprache mit der Schallgutachterin wird die geringfügige Abweichung der Abbildung B-14 durch weitere berücksichtigte Aspekte wie Eigenabschirmung, Lage der Baufenster und rechnerische Aufrundungen verursacht. Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird angepasst und die Fläche mit Schallschutzmaßnahmen entsprechend verkleinert. Das betroffene Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Straßlach-Dingharting. Dritte sind von der Änderung nicht betroffen. Eine erneute Auslegung der Planunterlagen ist daher nicht notwendig.

Zu 11.: Auf der Fl.Nr. 233/13 wird eine weitere Maßzahl ergänzt. Die Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist bereits mit 5 m vermaßt.

Zu 12.: Unter Ziffer 1 der Begründung wird ein Halbsatz zur Gemeinbedarfsfläche ergänzt. Darüber hinaus wird 4.1.2 (Art der baulichen Nutzung) um weitere Erläuterungen ergänzt.

Zu 13.: Unter B11 wird ein Hinweis auf den Umgang mit dem wertvollen Oberboden ergänzt.

Zu 14.: Der Bestand wurde erneut geprüft. Die beiden bereits bebauten Grundstücke weisen eine GRZ (nur Hauptgebäude) von 0,18 und 0,21 auf. Einschließlich der dem Hauptgebäude zugehörigen Anlagen (Terrassen, Balkone, Dachüberstände) ergibt sich eine GRZ von 0,28 auf beiden Grundstücken. Durch die Erhöhung der GRZ auf 0,25 sowie die Überschreitungsregelung (+15%) wird demnach der Bestand abgedeckt.

Unter Ziffer 4.1 der Begründung wird eine Flächenbilanz ergänzt.

Zu 15.: Der Wortlaut in der Begründung wird angepasst.

Zu 16.: Es erfolgt eine geringfügige Baurechtsmehrung in der Höhe. Diese ermöglicht in den Bestandshäusern die Errichtung weiterer Wohneinheiten im Dachgeschoss. Dies ist im Sinne einer flächensparenden Nachverdichtung.

Es erfolgt keine Baurechtsmehrung in der Fläche. Durch die neue zulässige Grundflächenzahl wird auf den bebauten Grundstücken lediglich der Bestand abgedeckt. Auf den unbebauten Grundstücken wird die zulässige Grundflächenzahl zwar geringfügig erhöht. Allerdings war im Plangebiet gemäß § 17 BauNVO bisher eine Gesamtversiegelung von bis zu 0,6 (Mischgebiet) zulässig. Diese wird zukünftig auf 0,50 begrenzt und bei Errichtung von Tiefgaragen auf 0,60. Damit bleibt die zulässige Flächenversiegelung unverändert. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten daher als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ziffer 4.8.3 der Begründung wird um Erläuterungen ergänzt.

Eine Gegenüberstellung der wesentlichen Änderungen durch den Bebauungsplan ergibt sich aus nachfolgender Tabelle:

	Festsetzungen rechtsverbindlicher Bebauungsplan	bisher umgesetzt durch die MFHs auf den Flurnummern 233/11 und 233/13	Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans
Art der Nutzung	MI	WA	WA und teilweise Fläche für Gemeinbedarf
Grundfläche	0,2	ca. 0,28 (inkl. Dachüberstände, Terrassen etc.)	WA: 0,25 + 15% Gemeinbedarf: 0,35 + 15%
Gesamt-GRZ	nicht begrenzt (0,6 gemäß § 17 BauNVO)	0,42 (Fl.Nr. 233/11) 0,43 (Fl.Nr. 233/13)	0,50 0,60 bei Umsetzung einer Tiefgarage
Geschossflächenzahl	0,3		entfällt
Geschossigkeit	II	II	entfällt
Wand-/ Firsthöhe	WH 6,00	WH 6,40 FH 8,70	WH 7,0 (entspricht Vorgabe der OSG) FH 10,0
Bauweise	EH/ DH	EH (hier: MFH)	EH
Anzahl Wohnungen	500 m Netto-Grundstücksfläche pro Wohneinheit	5 Wohnungen pro MFH	8 Wohnungen pro Wohngebäude
Garagen	Lage nicht definiert	pro MFH je 4 Garagen integriert ins HG, 1 separat	Lage nicht definiert, TG reguliert zulässig
Dachform	Satteldach	Satteldach	durch OSG geregelt (Sattel+Walmdächer) + Dacheinschnitte unzulässig
Dachneigung	21 - 24°	21°	durch OSG geregelt (20 - 30°)
Firstrichtung	vorgegeben		entfällt
Dachaufbauten	unzulässig	Zwerchgiebel	zulässig gemäß OSG
Bäume	erhaltenswerte + zu pflanzende Bäume + je 200 m ² Grundstücksfläche ein Großbaum; Je 100 m ² ein Strauch		Bäume+Sträucher zum Erhalt + je vollendeter 350 m ² Baugrundstücksfläche ein Laubbaum

Zu 17.: Warum die beiden Schutzgüter nicht betroffen sind, ist der Tabelle unter Ziffer 2.2 des Umweltberichts zu entnehmen. Das Schutzgut „Fläche“ ist nicht betroffen, weil ein Gebiet überplant wird, für das bereits Baurecht besteht.

2.3 Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten, Schreiben vom 07.08.2024

2.3.1 Stellungnahme:

1. Tiefgaragen

Laut Nr. 7.6 der Satzung sind Tiefgaragen unter anderem als geschlossenes Gebäude auszubilden und schallmindernd auszukleiden. Es wird empfohlen die Festsetzung zu ergänzen:

Die Tiefgaragen zu- und -abfahrten sind als geschlossenes Rampenbauwerk fugendicht zu errichten. Die Wände und Decken müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß R'_{w} von mind. 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (mind. Schallabsorptionskoeffizient $\alpha = 0,6$ bei 500 Hz).

Regenablaufritten in der Fahrbahn sind so auszuführen, dass das Überfahren zu keinen vermeidbaren Geräuschspitzen führt (geräuscharme Ausführung).

2. Trafostation

In der Begründung wird angeführt, dass im Plangebiet oder in der Nähe ggf. ein neuer Trafostandort notwendig ist. Sofern eine Trafostation gebaut werden soll, wird empfohlen einen Hinweis in die Satzung mitaufzunehmen:

Bei Errichtung einer Trafostation ist ein Herstellernachweis vorzulegen, aus dem hervorgeht, dass die Grenzwerte zur 26. BImSchV eingehalten sind. Auch wird darauf hingewiesen, dass aus Lärmschutzgründen die Trafostation so zu situieren ist, dass die Grenzwerte der TA Lärm - auch im Hinblick auf tieffrequente Geräuschanteile - eingehalten werden.

3. Wärmepumpen

Von der Gemeinde wurde die Festsetzung (Nr. 13.2) zu den Wärmepumpen gestrichen. Es wird darauf hingewiesen, dass für Wärmepumpen ein „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ vorliegt, welcher zur Anwendung bei geplanten Wärmepumpen grundsätzlich empfohlen wird. Die praxisnahe Kurzfassung ist unter folgendem Link abrufbar. So könnte beispielsweise alternativ zu der gestrichenen Festsetzung ein Hinweis mit Verweis auf die Kurzfassung erfolgen.

<https://www.lai-immissionsschutz.de/Aktuelles.html?newsID=974>

4 Anmerkungen zur Begründung mit Umweltbericht

4.1 Verkehrslärm

Den Unterlagen liegt die Verkehrsuntersuchung vom 27.03.2023 bei. Außerdem wird in der Begründung genannt, dass eine Erhöhung des Verkehrs stattfindet. Im parallellaufenden B-Plan-Verfahren zur Seniorenresidenz wurde im Schallgutachten ebenso der Verkehrslärm berechnet. Hier wurde außerdem die FI. Nr. 229 als Immissionsort (IP FINr. 229 N) berücksichtigt. Es wurde ermittelt, dass keine Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz aufgrund von Verkehrslärm erforderlich sind. Dies ist ebenfalls in der Begründung mit Umweltbericht mitaufzunehmen.

4.2 Sportlärm

In der Begründung wird angeführt, dass sich der Sportlärm rechnerisch bemerkbar macht, jedoch eine hohe gleichzeitige Auslastung der Sportanlage berücksichtigt wird, die in der Realität nicht eintreten wird, weswegen Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. De facto werden bei maximaler Auslastung die IRW der 18.BImSchV gem. Gutachten nicht überschritten, weswegen keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Dies sollte aus fachtechnischer auch so in die Begründung mitaufgenommen werden.

2.3.2 Abwägung:

Zu 1. (Tiefgaragen): Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Zu Gunsten eines schlanken Bebauungsplans und eines schnellen Verfahrensabschlusses wird auf eine erneute Anpassung der Festsetzung verzichtet. Die Gemeinde erachtet die derzeitige Festsetzung als ausreichend. Darüber hinaus sind stets die Vorgaben der TA Lärm und des BImSchG einzuhalten.

Zu 2. (Trafostation): Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es steht noch nicht fest, ob eine Trafostation notwendig ist. Die Grenzwerte der BImSchV sind grundsätzlich einzuhalten. Auf die Aufnahme eines Hinweises in die Satzung wird verzichtet, um diese schlank zu halten.

Zu 3. (Wärmepumpen): Die Gemeinde hat die Festsetzung zur Wärmepumpe gestrichen, da die Wärmeversorgung des Plangebietes über das geplante Hackschnitzelheizwerk laufen wird und ein schlanker Bebauungsplan gewünscht ist. Für andere Bebauungspläne kann sich die Gemeinde die Aufnahme eines solchen Hinweises aber vorstellen.

Zu 4.1. (Verkehrs- und Sportlärm): Die Information wird unter Ziffer 2.3 (Emissionen) der Begründung ergänzt bzw. korrigiert.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Ziffer 2.3 (Emissionen) der Begründung der Bebauungsplanänderung wird angepasst.

**2.4 Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete,
Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 13.08.2024**

2.4.1 Stellungnahme:

Artenschutz: Die untere Naturschutzbehörde begrüßt den Erhalt der heimischen Gehölze entlang der Grundstücksgrenze auf der Fl.Nr. 229 und 229/1. Die Bestandsbäume im Grenzbereich des Grundstücks auf Fl.Nr. 233/11 sind zu erhalten. Für das benachbarte Grundstück im Westen wurde eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt (Dragomir Stadtplanung GmbH in der Fassung 06.03.2023). Dabei wurden auch die an der Westgrenze des Plangebiets befindlichen drei Bäume auf Habitatsstrukturen untersucht. Es wurden keine relevanten Arten aufgefunden. Eine weitere Kartierung ist für Juli 2024 vorgesehen. Diese ist bitte der unteren Naturschutzbehörde nach Vorlage nachzureichen.

Eingriff und Ausgleich: Angesichts des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans handelt es sich hier lediglich um eine Überplanung. Ein Ausgleich ist in diesem Fall nur erforderlich, soweit durch die neue Planung zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen. Zu 4.8.3 der Begründung: Die Baurechtsmehrung erfolgt nur geringfügig. Ein Ausgleich ist daher lediglich für die Differenz erforderlich.

2.4.2 Abwägung:

Zum Artenschutz: Der UNB wird der aktualisierte Bericht zur saP zugeschickt. Diese umfasst inhaltlich die weitere Kartierung im Juli.

Zum Eingriff und Ausgleich: Es erfolgt eine geringfügige Baurechtsmehrung in der Höhe. Diese ermöglicht in den Bestandshäusern die Errichtung weiterer Wohneinheiten im Dachgeschoss. Dies ist im Sinne einer flächensparenden Nachverdichtung.

Es erfolgt keine Baurechtsmehrung in der Fläche. Durch die neue zulässige Grundflächenzahl wird auf den bebauten Grundstücken lediglich der Bestand abgedeckt. Auf den unbebauten Grundstücken wird die zulässige Grundflächenzahl geringfügig erhöht. Allerdings war im Plangebiet gemäß § 17 BauNVO bisher eine Gesamtversiegelung von bis zu 0,6 (Mischgebiet) zulässig. Diese wird zukünftig auf 0,50 begrenzt und bei Errichtung von Tiefgaragen auf 0,60. Damit bleibt die zulässige Flächenversiegelung unverändert. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten daher als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ziffer 4.8.3 (Ausgleichsbedarf) der Begründung wird um diese Erläuterungen ergänzt. Eine Gegenüberstellung der wesentlichen Änderungen durch den Bebauungsplan ergibt sich aus nachfolgender Tabelle:

	Festsetzungen rechtsverbindlicher Bebauungsplan	bisher umgesetzt durch die MFHs auf den Flurnummern 233/11 und 233/13	Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans
Art der Nutzung	MI	WA	WA und teilweise Fläche für Gemeinbedarf
Grundfläche	0,2	ca. 0,28 (inkl. Dachüberstände, Terrassen etc.)	WA: 0,25 + 15% Gemeinbedarf: 0,35 + 15%
Gesamt-GRZ	nicht begrenzt (0,6 gemäß § 17 BauNVO)	0,42 (Fl.Nr. 233/11) 0,43 (Fl.Nr. 233/13)	0,50 0,60 bei Umsetzung einer Tiefgarage

Geschossflächenzahl	0,3		entfällt
Geschossigkeit	II	II	entfällt
Wand-/ Firsthöhe	WH 6,00	WH 6,40 FH 8,70	WH 7,0 (entspricht Vorgabe der OSG) FH 10,0
Bauweise	EH/ DH	EH (hier: MFH)	EH
Anzahl Wohnungen	500 m Netto-Grundstücksfläche pro Wohneinheit	5 Wohnungen pro MFH	8 Wohnungen pro Wohngebäude
Garagen	Lage nicht definiert	pro MFH je 4 Garagen integriert ins HG, 1 separat	Lage nicht definiert, TG reguliert zulässig
Dachform	Satteldach	Satteldach	durch OSG geregelt (Sattel+Walmdächer) + Dacheinschnitte unzulässig
Dachneigung	21 - 24°	21°	durch OSG geregelt (20 - 30°)
Firstrichtung	vorgegeben		entfällt
Dachaufbauten	unzulässig	Zwerggiebel	zulässig gemäß OSG
Bäume	erhaltenswerte + zu pflanzende Bäume + je 200 m ² Grundstücksfläche ein Großbaum; Je 100 m ² ein Strauch		Bäume+Sträucher zum Erhalt + je vollendeter 350 m ² Baugrundstücksfläche ein Laubbaum

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Ziffer 4.8.3 (Ausgleichsbedarf) der Begründung der Bebauungsplanänderung wird um Erläuterungen ergänzt.

2.5 Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 01.08.2024

2.5.1 Stellungnahme

Zu oben genannter Bebauungsplan verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 15.01.2024, und bitten Sie darüber hinaus noch folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss.“

2.5.2 Abwägung

Unmittelbar östlich benachbart des Plangebietes wurde bis 4,0 m unter Gelände kein Grund- oder Schichtwasser erkundet. Unmittelbar westlich auf dem Gelände des geplanten Seniorenwohnens wurde bis in einer Bohrtiefe von 7,0 unter Gelände ebenfalls kein Grund-/ Schichtwasser angetroffen. Wie auch durch die nächstgelegene Grundwassermessstelle indiziert, ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel in großer Tiefe liegt.

Auf eine Aufnahme des Hinweises wird daher verzichtet.

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.

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 wurden.

Anwesend: 13 Stimmen für ja: 13 Stimmen für nein: 0

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Dorfmitte-West-Nord, 1. Änderung“ mit Begründung und Umweltbericht

Der Bebauungsplan „Dorfmitte-West-Nord, 1. Änderung“ mit Begründung und Umweltbericht wird in der Fassung vom 27.11.2024 als Satzung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss nach Genehmigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Anwesend: 13 Stimmen für ja: 13 Stimmen für nein: 0

5. Sanierung der Heizungsanlagen in den kommunalen Liegenschaften, Anschluss an die Nahwärmeversorgung, Beauftragung ISD

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Die ISD wird mit der Sanierung der Heizungsanlagen in den Liegenschaften Schule Bauteil A, B und C, Feuerwehr Straßlach, Tennisverein, Kindergarten Straßlach, Rathaus und der Urspringerstraße 2 beauftragt. Hierfür sind mindestens zwei Angebote einzuholen. Die Kosten in Höhe ca. 148.600 Euro sind im Haushalt 2025 in der Gemeinde zu veranschlagen. Die Durchführung der Maßnahmen kann erfolgen, wenn das wirtschaftlichste Angebot innerhalb des Kostenrahmens von 148.600 Euro liegt. Auf die Beantragung von Fördermitteln wird verzichtet.

Anwesend: 13 Stimmen für ja: 13 Stimmen für nein: 0

6. Einstellung der Schülerbeförderung nach Wolfratshausen und Pullach

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Die Beteiligung am Grünwalder Schulbus zur Mittelschule Pullach wird zum Ende des aktuellen Schuljahres im August 2025 eingestellt. Die Josef-Breher-Mittelschule ist mit dem MVV erreichbar, mit dem Bus 271 nach Höllriegelskreuth, von dort mit der S 7 Richtung Aying nach Pullach.

Anwesend: 13 Stimmen für ja: 13 Stimmen für nein: 0

Beschluss:

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

Die Beschlussfassung über die Entscheidung zur Einstellung der freiwilligen Schülerbeförderung zur Realschule Wolfratshausen ab dem Schuljahr 2025/2026 wird zurückgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob eine Beförderung in der Früh mit einem Kleinbus bis Egling-Mitte (Anschluss an den MVV ExpressBus X320) bis zum Ende des Schuljahres 2025/2026 möglich ist und welche Kosten hierfür entstehen. Nach Vorliegen der Informationen ist die Angelegenheit erneut dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen, spätestens in der Gemeinderatssitzung am 29.01.2025.

Anwesend: 13 Stimmen für ja: 12 Stimmen für nein: 0

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

7. Neufestsetzung der Grundsteuerhebesätze ab dem Jahr 2025 und Erlass einer Grundsteuerhebesatzung

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Der Hebesatz für das Jahr 2025 und folgende für die Grundsteuer A wird auf 310 v.H. festgesetzt.

Anwesend: 13 Stimmen für ja: 13 Stimmen für nein: 0

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Der Hebesatz für das Jahr 2025 und folgende für die Grundsteuer B wird auf 310 v.H. festgesetzt.

Anwesend: 13 Stimmen für ja: 13 Stimmen für nein: 0

Beschluss:

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Aufgrund des Art. 22 Abs. 2, Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) und Art. 18 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1993 (GVBl. S. 264), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 10 der Verordnung vom 4.06.2024 (GVBl. S. 98) in Verbindung mit § 25 Abs. 1 und 2 des Grundsteuergesetzes (GrStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.08.1973 ((BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 16.12.2022 (BGBl. I S. 2294)) und Art. 5 des Bayerischen Grundsteuergesetzes vom 10.12.2021 (GVBl. S. 638), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. S. 128)

Erlässt die Gemeinde Straßlach-Dingharting folgende

Satzung über die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze der Gemeinde Straßlach-Dingharting (Hebesatzsatzung)

§ 1 Hebesätze

Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern werden wie folgt festgesetzt:

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A)
Haushaltsjahr 2025 und Folgejahre
v.H. | 310 |
| 2. für die Grundstücke (Grundsteuer B)
Haushaltsjahr 2025 und Folgejahre
v.H. | 310 |

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anwesend: 13 Stimmen für ja: 13 Stimmen für nein: 0

8. Bekanntgaben des Vorsitzenden

Termine:

03.12.2024	19.00 Uhr	Bürgerversammlung
11.12.2024	19.00 Uhr	Bauausschuss
13.12.2024	19.00 Uhr	Weihnachtsfeier
18.12.2024	19.00 Uhr	Gemeinderatssitzung

Bekanntgaben:

Frau Hüttenkofer hat die Verwaltung mit ihrer Fachexpertise bei der Erstellung der GemeindeNachrichten für Oktober 2024 unterstützt. Hierfür nochmals vielen Dank.

9. 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 19:53 Uhr.

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

Vorsitzender
Peter Schneider
Gemeinderat

Protokollführer
Franz Gröbmair