Landratsamt München

Gemeinde Straßlach-Dingharting
Eingang
05. Dez. 2018

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

Bauen

Gemeinde Straßlach-Dingharting
Schulstraße 21
82064 Straßlach-Dingharting

Ihr Zeichen:	610-1. Änderung Holzhausen
Ihr Schreiben vom:	18.10.2018
Unser Zeichen:	4.1-0057/2018/BL Straßlach-Dingharting
München,	03.12.2018

Auskunft erteilt: Frau Weiderer- Winnerl
E-Mail: weidererr@lra-m.bayern.de
Tel.: 089 6221-2571
Fax: 089 6221-442571
Zimmer-Nr.: F 1.04

Vollzug der Baugesetze;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren

1.	**Verfahren der Gemeinde Straßlach-Dingharting**
	Bebauungsplan für das Gebiet 'Holzhausen' 1. Änderung und Erweiterung für den Teilbereich 'Westlich der Keltenschanze' in der Fassung vom 12.09.2018
	frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren Schlusstermin für Stellungnahme: 27.11.2018
2.	**Stellungnahme des Landratsamtes München**
2.1	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.2	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

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

☐ Einwendungen

☐ Rechtsgrundlagen

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

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

1. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt sich nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde, jedoch aus der im Parallelverfahren befindlichen 24. Flächennutzungsplanänderung. Vorsorglich weisen wir auf § 8 Abs. 3 BauGB und die eventuelle Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 2 BauGB hin.

2. Bei Ziffer A 1.2 muss es vollständig lauten „Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung".

3. Bei Ziffer A 3.4 ist für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche noch eine max. Obergrenze festzusetzen, sonst ist die Festsetzung rechtlich zu unbestimmt. Außerdem besteht ohne Obergrenze ein Widerspruch zu Festsetzung A 5.3 letzt. Satz, wonach die festgesetzte max. Gesamtgrundfläche zu beachten ist.
Bei der Ermittlung der max. Obergrenze empfehlen wir zu berücksichtigen, dass bei Flurnummer 1379 im Bereich der Hofstelle bereits große Flächen versiegelt sind.

4. Aus den vorliegenden Unterlagen geht nicht hervor, ob der Begriff „Stellplätze einschl. ihrer Zufahrten" in Ziffer A 3.4 auch die Garagen beinhaltet, oder ob die Überschreitungsregelung nur für die offenen Stellplätze gelten soll; die Festsetzung müsste diesbezüglich konkreter formuliert werden; gegebenenfalls müsste für die Garagen mit ihren Zufahrten aus Gründen der Rechtseindeutigkeit noch eine Festsetzung aufgenommen werden.
Die baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 (Nebenanlagen nach § 14 BauNVO) und Nr. 3 (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche...) BauNVO werden in Ziffer A 3.4 ebenfalls nicht aufgeführt. Welche Regelung soll für diese gelten (50 % Regelung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)? Um nähere Erläuterung bzw. Ergänzung der Festsetzung wird gebeten.

5. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird keine Geländeoberfläche festgesetzt. Der Zusatz „oder festgesetzte Geländeoberfläche" bei Ziffer A 3.5 ist daher zu streichen.

   Nachdem das Gebäude im MD1/MD2 nach der Aussage in der Begründung (Seite 13) städtebauliche prägend ist, empfehlen wir der Gemeinde auch für diese Gebäude die max. Wandhöhe festzusetzen.

6. Damit die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Baugrundstück

eindeutig bestimmt ist, sind die Abstände der Baugrenzen bzw. Baulinien zu den Grundstücksgrenzen bzw. zur Straßenbegrenzungslinie zu vermaßen; auf die Vermaßung könnte nur dann verzichtet werden, wenn die Planzeichnung zur Maßentnahme geeignet ist. Nach dem Hinweis auf der Planzeichnung bietet diese aber keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

7. Für die Überschreitung der Baugrenzen in Ziffer A 4.5 sind noch die max. Längen anzugeben, sonst ist die Festsetzung rechtlich zu unbestimmt.

8. Nach der Formulierung der Festsetzung A 4.5 ist die Überschreitung der Baugrenze für Terrassen überall zulässig. Nur im Bereich der privaten Grünfläche sind nach Ziffer A 8.2 sämtliche bauliche Anlagen unzulässig, damit der Nahbereich des Bodendenkmals von jeglicher Bebauung freigehalten wird (vgl. Begründung Seite 15); zwischen der Baugrenze und der privaten Grünfläche wären aber theoretisch Terrassen und Nebenanlagen zulässig. Im Hinblick auf die Aussage in Ziffer 4.7.1 letzt. Absatz der Begründung (Seite 10) zu einem möglichen Konflikt mit der Denkmalpflege sollte das nochmals überprüft werden. Die Festsetzungen für das MD 3 sollten in diesem Zusammenhang ebenfalls überprüft werden. Das MD 3 liegt nach der Planzeichnung auch im Grenzbereich des Bodendenkmals. Hierfür gibt es aber keine Beschränkungen für z. B. Terrassen bzw. Nebenanlagen im Bereich des Bodendenkmals.

9. Bei Ziffer A 4.6 muss es vollständig lauten „Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO".

   Nach überschlägiger Überprüfung können im MD1/MD2 die Abstandsflächentiefen nach der BayBO nicht eingehalten werden. Die Festsetzung sollte deshalb nochmals überprüft werden, da ansonsten das Gebäude bei Abriss und Neubau nicht mehr wie dargestellt verwirklicht werden kann.

10. Ziffer A 6.1: Das Planzeichen „SD" für Satteldach wird in der Planzeichnung nicht verwendet.

11. Bei den Gehölzpflanzungen handelt es sich nicht um bauliche Anlagen. Aus Gründen der Rechtsklarheit ist die Festsetzung A 8.2 daher umzuformulieren (z. B. ...bauliche Anlagen wie z. B. Terrassen ... und Gehölzpflanzungen). Wir empfehlen der Gemeinde bei dieser Festsetzung noch zu überprüfen, ob hier nicht auch die offenen Stellplätze ergänzt werden sollen.

12. Ziffer C 10 ist unter die Festsetzungen zu nehmen, da ein Hinweis allein keine Rechtswirkung entfaltet.

13. Für den Bebauungsplan ist keine Genehmigung erforderlich, sofern die 24. Flächennutzungsplanänderung vor der Bekanntmachung des Bebauungsplanes rechtsgültig ist. Der 7. Verfahrensvermerk könnte entfallen.

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

Weiderer- Winnerl

Technische/r Sachbearbeiter/in

Frau Weischer-Deckers
Telefon-Durchwahl: 089 6221-2540

Anlagen:
1 Stellungnahme des Sachgebiet 4.1.2.4 - Grünordnung vom 21.11.2018
1 Stellungnahme des Fachbereich 4.4.1 – Immissionsschutz vom 29.10.2018