



Gemeinde Kirchheim b. München

Bekanntmachung

über die erneute öffentliche Auslegung der 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kirchheim b. München für den Bereich „Hausen-Süd“, nördlich der Münchner Straße und westlich des Hausener Grenzwegs gemäß § 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch

Der Beschluss zur Aufstellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Gemeinderat am 08.10.2002 gefasst und am 17.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Das Gebiet der Änderung umfasst die beiden derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 90-2/K und 90-3/K. Der Flächennutzungsplan sowie die beiden Bebauungspläne erstrecken sich über das Gebiet Hausen Süd nördlich der Münchner Straße und beidseitig des Hausener Grenzweges. Der Flächennutzungsplan wird parallel zu den beiden Bebauungsplänen aufgestellt.

In der Gemeinderatssitzung am 07.12.2015 wurden einige Änderungen zur Planung beschlossen. Diese sind mittlerweile nicht mehr aktuell, da das Bebauungsplanverfahren Ende 2016 geändert wurde. In der Gemeinderatssitzung am 07.06.2016 wurde beschlossen, dass nunmehr der Bereich auf zwei eigenständige Bebauungspläne aufgeteilt wird (jetzt 90-2/K und 90-3/K).

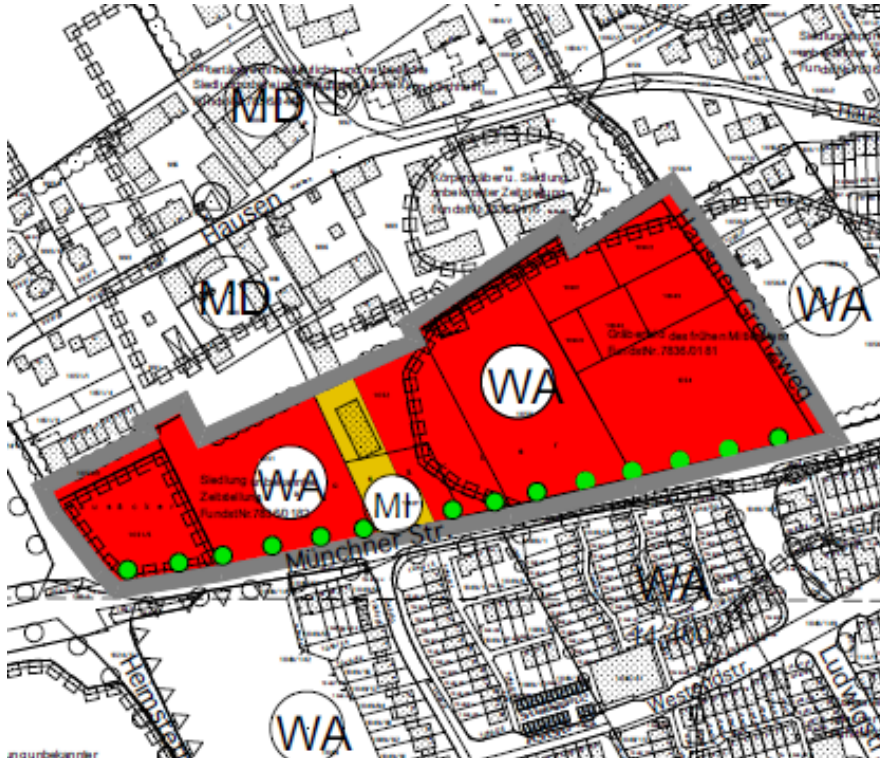
Die im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 10.11.2008 bis 09.12.2008 vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Einwendungen zum Bebauungsplanentwurf waren teilweise erheblich – insbesondere den Belang Lärmschutz sowie seitens der Eigentümer die Erschließungs- Nutzungs- Grundstücks- und Baustruktur betreffend. Mehrere Versuche in den darauf folgenden Jahren, die Planung dahingehend zu überarbeiten, waren fruchtlos. Entsprechend ist eine Weiterführung der Planung auf Grundlage der damaligen Planungsparameter nicht Ziel führend.

Die vorstehenden Bebauungspläne Nr. 90-2/K und 90-3/K sollen sich aus der 18. Änderung des Flächennutzungsplans entwickeln, so dass die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele mit denen der Änderung des Flächennutzungsplans übereinstimmen und umgekehrt. Mit dem Flächennutzungsplan soll die Schaffung von Allgemeinden Wohngebieten in der Siedlungslücke (Plangeltungsbereich) sowie ein Mischgebiet in der Mitte des Plangeltungsbereichs zur Sicherung des Betriebes in diesem Bereich ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich der 18. Änderung ist aus dem nachstehenden Lageplan ersichtlich.

Als Planfertiger wurde das Büro Baumann Architekten – Architekt und Stadtplaner SRL - aus Wörthsee beauftragt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der Auslegungszeitraum sowie die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden kann. Eine Stellungnahme im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung kann nur zu geänderten oder ergänzten Teilen dieses Flächennutzungsplanentwurfes abgegeben werden. Die gegenüber des vorherigen Planstandes geänderten bzw. ergänzten Teile dieses Flächennutzungsplanentwurfes sind entsprechend markiert bzw. gekennzeichnet. Auch wird darauf hingewiesen, dass die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden kann, sofern durch die Änderung oder Ergänzung des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (s. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB).



Die 18. Änderung des Flächennutzungsplans mit Planungsstand vom 15.10.2018, bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht liegen während der Dienststunden in der Zeit

vom **15.11.2018** bis **30.11.2018**

im Bauamt der Gemeinde Kirchheim b. München, Glockenblumenstraße 7 (Gemeindeteil Heimsstetten) zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Eine Einsichtnahme in die Planunterlagen ist auch möglich im Umweltamt der Gemeinde, Räterstraße 22 a (Gemeindeteil Heimstetten). Ein barrierefreier Zugang zum Umweltamt ist gewährleistet. Interessierte, die sich außerhalb der allgemeinen Parteiverkehrszeiten (Montag bis Freitag: 08:00 – 12:00 Uhr und Montag: 14:00 – 18:00 Uhr) über die Planung informieren oder den Flächennutzungsplanentwurf einsehen möchten, werden gebeten vorab telefonisch einen Termin für die Einsichtnahme zu vereinbaren (Tel. 089 – 90909-3112/3116).

Eingesehen werden können im vorgenannten Zeitraum auch die der Gemeinde vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen sowie der Entwurf der vom Ing.-Büro Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung vorgelegten schalltechnischen Untersuchung und Prüfung der Geräuschkennsituation im Gebiet des Flächennutzungsplans bzw. Bebauungsplans Nr. 90-3/K und 90-2/K vom 16.02.2017 (2142/L9/stg).

Umweltbezogene Stellungnahmen liegen vor im Rahmen des Flächennutzungsplanes (Auslegung vom 28.06.2018 bis 30.07.2018) von:

- Landratsamt München – Bauen vom 21.06.2018: Schutzgut Landschaftsbild: Anpassung der Darstellung von Bäumen in der Planzeichnung und Satzung, daher: Forderung der hinweislichen Aufnahme des Planzeichens „Baum, zu pflanzen“; Schutzgut Landschaftsbild: Forderung der Ergänzung und Beschreibung der vorgesehenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zum Eingriff und Ausgleich in der Begründung sowie Aufnahme der Darstellung der Ausgleichflächen in der Planzeichnung; Schutzgut Mensch (Verkehrs- und betriebsbedingte Lärmimmission): Forderung nach Aktualisierung der vorliegenden Ver-



Seite 3 zur Bekanntmachung

- kehruntersuchung sowie der Gewerbelärmuntersuchung von April 2003 sowie Prüfung des Fortbestandes des damaligen Modellbaubetriebes.
- Landratsamt München – Sachgebiet Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht vom 02.07.2018: Schutzgut Mensch (Lärmimmission): Bitte um Aufnahme der im Gutachten 2142/L9/stg vom 16.02.2017 empfohlenen Festsetzungen und Hinweise in die Bebauungspläne Nr. 90-3/K „Hausen Südost“ und Nr. 90-2/K „Hausen Südwest“
 - Landratsamt München – Kreisheimatpfleger vom 01.07.2018: Schutzgut Mensch/Freizeit und Erholung/Lärm: Hinweis auf Umwandlung ehem. Landwirtschaftlicher Nutzflächen in Wohn- sowie eine Mischgebietsfläche; Schutzgut Tiere und Pflanzen: Hinweis auf den Erhalt vorhandener Baum- und Gehölzstrukturen im Plangebiet; Schutzgut Fläche: Hinweis auf durch Wohnbebauung eintretende Bodenversiegelung und größtmögliche Reduktion der eintretenden Bodenversiegelung; Schutzgut Boden: Verweis auf hohe Wasserdurchlässigkeit und geringes Filtrationsvermögen der Böden im Plangebiet; Schutzgut Wasser: Hinweis auf Abnahme der Grundwasserneubildung aufgrund der eintretenden Bodenversiegelung; Schutzgut Klima/Luft: Temperaturanstieg aufgrund geplanter Neubebauung vormals unversiegelter Flächen sowie damit einhergehend Verlust von Kaltluftentstehungsflächen; Schutzgut Landschaftsbild: Veränderung des vorhandenen Landschaftsbildes durch ortsabrundende Wirkung der Neubebauung
 - Bayerisches Landesamt für Umwelt vom 24.07.2018: Schutzgut Boden: Forderung der Kontaktaufnahme mit Fachabteilung Rohstoffgeologie im Falle der Ausweisung externer Ausgleichsflächen im weiteren Verfahrensverlauf, Bitte um Auflistung der im Plangebiet vorkommenden Bodentypen (Braunerde, Parabraunerde, Carbonatsandkies, -schluffkies)
 - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 03.07.2018: Schutzgut Boden: Bitte um Minimierung von Bodeneingriffen, beziehungsweise deren vollständige Vermeidung
 - Industrie- und Handelskammer München vom 23.07.2018: Schutzgut Mensch (Lärm): Bitte um Prüfung der Möglichkeit zur Anhebung der für Gewerbebetriebe zulässigen Immissionsrichtwerte
 - Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 31.07.2018: Schutzgut Mensch (Lärm): Hinweis auf unzureichende Bemessung der für das Mischgebiet festgesetzten Flächenkontingente.
 - Wasserwirtschaftsamt München vom 30.07.2018: Schutzgut Wasser: Empfehlungen zur Art und technischen Methode der anzuwendenden Form der Versickerung von Niederschlagswasser; Schutzgut Wasser: Bitte um Kontaktaufnahme mit der gku VE München-Ost bezüglich der Klärung, ob Abwasserbeseitigung im Rahmen der Baurealisierung gesichert ist.
 - gku VE München-Ost vom 30.07.2018: Schutzgut Wasser: Mitteilung der geplanten Wohneinheiten bzw. Geschossflächen zwecks Durchführung der Frachtberechnung, d.h. anfallenden (Ab-)wassermengen, Schutzgut Wasser: Hinweis auf Verbot der Einleitung von Niederschlags- bzw. Grundwasser in das Trennsystem zur Entwässerung

Umweltbezogene Stellungnahmen liegen vor im Rahmen des Flächennutzungsplans (Auslegung 10.11.2008 – 09.12.2008) von:

- Landratsamt München – Bauplanungs-, Bauordnungs- und Raumordnungsrecht vom 24.11.2008: Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen; Erstellung Umweltbericht
- Landratsamt München – Naturschutz vom 03.12.2008: Ergänzung des FNP um Aussagen, ob durch artenschutzrechtliche Belange (vor allem Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie) nach § 42 BNatSchG betroffen sein können.
- Landratsamt München – Immissionsschutz vom 26.11.2008: Verhältnismäßigkeit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zwischen bestehenden Betrieb und Wohnnutzungen. Prüfung Geschwindigkeitsbeschränkung Münchner Straße. Immissionsrichtwerte. Prüfung Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV; Konfliktvermeidung. Festsetzung Lärmpegelbereich.
- Autobahndirektion Südbayern vom 07.11.2008: Lärmschutzmaßnahmen durch Bauträger selbst zu veranlassen. Keine Ersatzansprüche gegenüber der Bundesrepublik Deutschland.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 08.12.2008: Hinweis auf Denkmäler und Umgang.



Seite 4 zur Bekanntmachung

- IHK München und Oberbayern vom 18.11.2008: Umwandlung in Tempo 30 Zone Münchner Straße wird als nicht geeignet betrachtet. Keine Einschränkung bestehender Betriebe wegen Lärm
- Handwerkskammer München und Oberbayern vom 18.11.2008: Keine Einschränkung gemäß Schallgutachten für bestehenden Betrieb zu erwarten.

Umweltbezogene Stellungnahmen liegen vor im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 90-3/K von:

- Landratsamt München – Bauen vom 31.01.2017: Ergänzung der Begründung durch Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Außenbereich. Ergänzende Untersuchungen zum Schallschutz.
- Landratsamt München – Grünordnung vom 20.12.2016: Dauerhafter Erhalt neu zu pflanzender Bäume. Hinweis auf Rodung nur außerhalb der Vogelbrutzeit.
- Landratsamt München – Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht vom 30.01.2017: Prüfung ob Lärmschutzmaßnahmen errichtet werden müssen. Gutachterlicher Nachweis, dass nicht mit Geruchsbelästigungen aus der landwirtschaftlichen Tierhaltung zu rechnen ist.
- Landratsamt München – Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht vom 13.01.2017: Treffen von Aussagen zu den Kompensationsflächen und den darauf vorgesehenen Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen. Ergänzung Umweltbericht, inwiefern artenschutzrechtliche Schutzbestimmungen nach § 44 BNatSchG geprüft wurden.
- Regierung von Oberbayern vom 30.12.2016: Hinweis auf Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt vom 19.12.2016: Frühzeitige Vermeidung von potenziellen Konflikten zum Belang Rohstoffgeologie.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 02.12.2016: Hinweis auf Bodendenkmäler im überplanten Bereich.
- IHK München und Oberbayern vom 03.01.2017: Hinweis, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der benachbarten gewerblichen Nutzung entstehen.

Als umweltbezogene Information liegt der Umweltbericht gemäß § 2 a Baugesetzbuch vor. Dieser enthält Informationen zu den Auswirkungen auf Menschen, Kultur- und Sachgüter, Klima/Luft, Wasser, Naturhaushalt (Arten und Lebensräume) und Landschaftsbild:

- Schutzgut Mensch hinsichtlich Emissionen und Erholung mit Inhalt Lärmemission sowie Geh- und Radwege: Bestehende Emissionen von Münchner Straße und von der Autobahn A99, Gutachten zum Schallschutz des Büros Steger und Partner vom 16.02.2017. Gegenfalls erforderliche Maßnahmen zum Lärmschutz werden in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausführlich erläutert.
- Schutzgut Tiere und Pflanzen hinsichtlich Lebensraumtypen und Biotope, Artenvielfalt bei Flora und Fauna. Eine Erhebung wurde vor Ort durchgeführt und ist Bestandteil des Umweltberichts.
- Schutzgut Fläche hinsichtlich Minimierung der Flächenversiegelung nach dem Grundsatz des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren für Bau und Verkehr zum Flächen sparen und Betrachtung der Änderung des Flächennutzungsplans als Ortsabrundung.
- Schutzgut Boden hinsichtlich des geologischen Bodenaufbaus sowie Aussagen zu Bodenfunktionen.
- Schutzgut Wasser hinsichtlich Grundwasserabstand und Grundwasserströme. Nicht vorhandene Oberflächengewässer. Aussagen zu Durchlässigkeit des Niederschlagswassers (breitflächige Versickerung).
- Schutzgut Klima und Luft hinsichtlich Emissionen. Aussagen zu Kalt- und Frischluftproduktion und kleinklimatischen Verhältnissen.
- Schutzgut Landschaftsbild hinsichtlich deren Auswirkungen und als Ortsabrundung
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter hinsichtlich der Nähe zu den Bodendenkmälern und der bestehenden Bebauung sowie ordnungsgemäßer Umgang mit Bodendenkmälern bei Freilegung. Grundlage: Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Bodendenkmalpflege.



Seite 5 zur Bekanntmachung

Während der vorstehenden Auslegungsfrist können Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden (Postanschrift: Gemeinde Kirchheim b. München, Bauamt, Münchner Str. 6, 85551 Kirchheim; Fax-Nr. 089 – 90909-3113).

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Gemeinde Kirchheim b. München weist auch darauf hin, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (s. § 3 Absatz 3 BauGB).

Ansprechpartner im Bauamt der Gemeindeverwaltung: Herr Böhmfeld, Tel. 90909-3102
Herr Müller, Tel. 90909-3112
Herr Locher, Tel. 90909-3116

Gemeinde Kirchheim b. München, 05.11.2018

**Ortsüblich bekannt gemacht durch
Aushang an den Bekanntmachungstafeln
Ausgehängt am: 06.11.2018
Abgenommen am: _____**

..... (Siegel)
Maximilian B ö l t l
Erster Bürgermeister

Unterschrift