

Gemeinde **Kirchheim bei München**

Bebauungsplan **Erholungsgebiet Heimstettener See  
1. Änderung**

Planfertiger **PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen KIH 2-122 Bearbeiter: Krimbacher,  
Pfanmüller, Dörr

Plandatum 14.05.2019 (Entwurf)  
20.06.2018 (Vorentwurf)



**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Konzept</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Flächennutzungsplan .....	4
3.2	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	5
3.3	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	5
<b>4.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>5</b>
4.1	Lage und Nutzung .....	5
4.2	Erschließung .....	6
4.3	Flora/ Fauna.....	6
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>7</b>
5.1	Maß der baulichen Nutzung .....	7
5.2	Überbaubare Grundstücksfläche .....	8
5.3	Stellplätze und Verkehrsfläche .....	8
5.4	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	8
5.5	Entfallene und nicht gegenständliche Festsetzungen .....	10
5.6	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	10
<b>6.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Hinweise zur Umsetzung</b> .....	<b>10</b>
<b>B</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>12</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Für das Erholungsgebiet Heimstettener See ist eine reibungslose Durchführbarkeit der Rettungsdienstaufgaben sicherzustellen. Zu diesem Zweck sind bauliche Erweiterungen im Bereich der bestehenden Wasserwacht erforderlich, die den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Erholungsgebiet Heimstettener See“ teilweise widersprechen.

Der Standort der Wasserwacht am Heimstettener See bildet mit der Ortsgruppe Feldkirchen das Zentrum der Schnelleinsatzgruppe München Ost. Aufgrund eines über die Jahre ausgeweiteten Aufgabenbereichs, einer aufgrund des bisherigen und auch künftig anhaltenden Bevölkerungswachstums im Münchener Raum gestiegenen Nutzungsdichte des Heimstettener Sees für Erholungs- und Freizeitwecke sowie modernen Anforderungen an die benötigten Gerätschaften der Wasserwacht erweist sich der hier ursprünglich im Bebauungsplan durch das Baufeld und die festgesetzte Geschossfläche eingeplante Platzbedarf zunehmend als ungenügend. Über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans mit Genehmigung des Landratsamtes vom 05.11.1984 wurde daher in einer ersten Erweiterung östlich an die Station angrenzend ein Gebäude zur Unterbringung der Tauchausrüstung sowie der Rettungsfahrzeuge errichtet. Dieses Gebäude wurde inzwischen mit Bescheid des Landratsamtes München vom 15.09.2006 erneut erweitert.

Durch Ausweitung der Rettungsdienstaufgaben im Jahr 2010 sowie die weitere Anpassung der Ausrüstung an moderne Standards ist weiterhin ein höherer Platzbedarf über den Bestand zu erwarten bzw. besteht dieser bereits. So ist bspw. durch die Anschaffung eines speziellen Flachbootes eine Ausweitung der Bootsgarage und Lagerräume nötig. Des Weiteren bedingt die ausgeweitete Ausbildung neuer Einsatzkräfte den Bedarf nach einer Vergrößerung der Ausbildungs- und Gemeinschaftsräume sowie der Sanitäranlagen. Mit den Erweiterungen kann außerdem frühzeitig auf die zu erwartenden steigenden Anforderungen an die Wasserwacht reagiert werden, die sich angesichts der anhaltend positiven Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Aschheim, Feldkirchen und Kirchheim sowie den Erweiterungsabsichten des Erholungsgeländes seitens des Erholungsflächenvereins München ergeben werden.

Die somit nötigen Erweiterungen der Wasserwacht widersprechen den Festsetzungen zum Maß der Nutzung sowie den Baugrenzen im rechtskräftigen Bebauungsplan. Um den fachgerechten Betrieb der Wasserwacht auch in Hinblick auf die gewachsenen Aufgaben weiterhin sicherzustellen, wurde durch den Gemeinderat Kirchheim bei München in seiner Sitzung am 05.03.2018 die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans beschlossen. Dabei soll auch das bereits errichtete Erweiterungsgebäude der Wasserwacht aufgenommen werden.

Die Erstellung der Bebauungsplanänderung sowie des Umweltberichts wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

## 2. Konzept

Für die geplanten baulichen Erweiterungen der Station der Wasserwacht liegt ein Entwurf durch das Architekturbüro Peter Bauhofer vor (siehe Abb. 1). Dieser bildet die Grundlage für die vorliegende Bebauungsplanänderung.

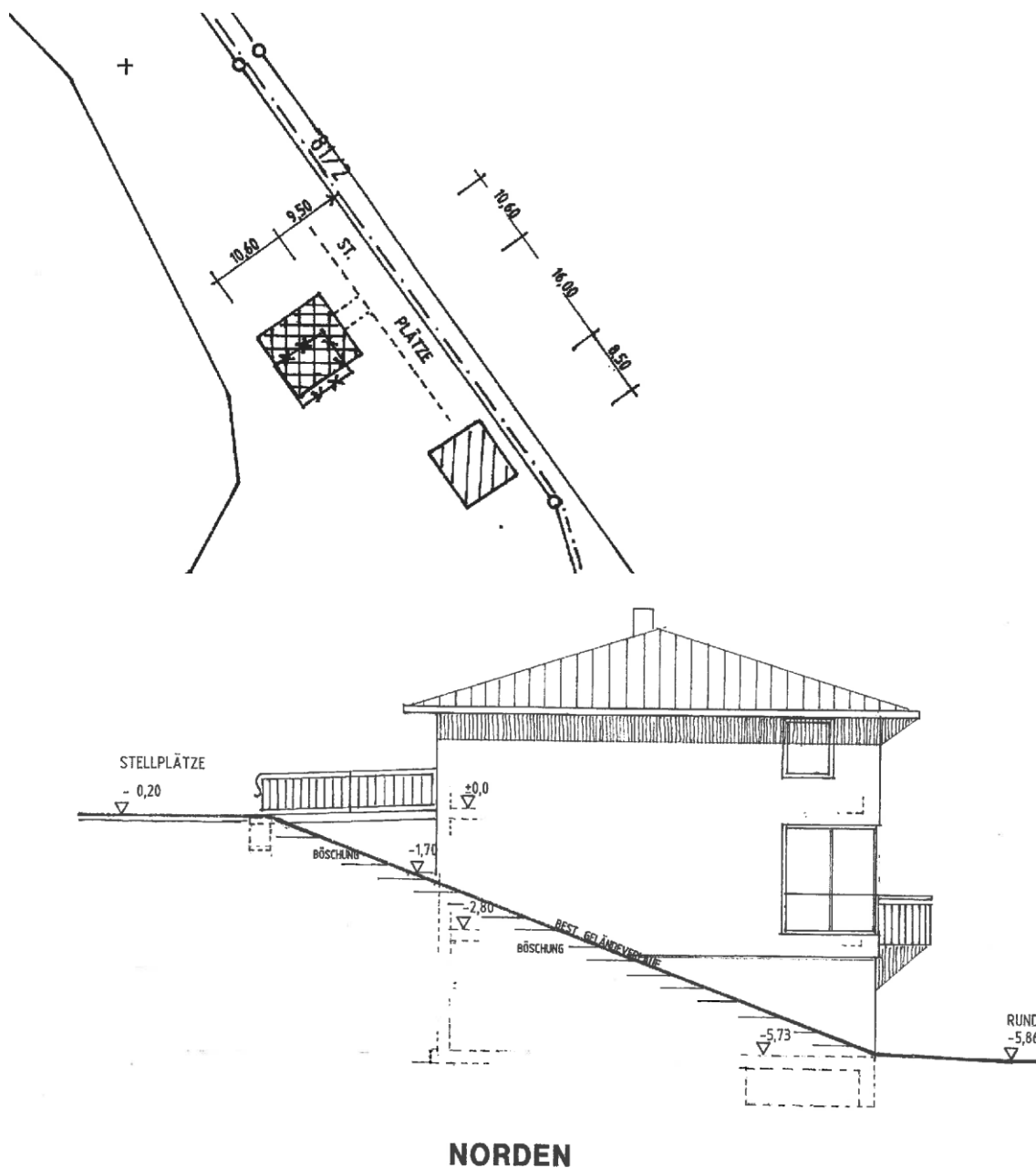


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Entwurf zur Erweiterung der Wasserwacht, Architekturbüro Peter Bauhofer, unmaßstäbliche Darstellung

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird in den Flächennutzungsplänen der Gemeinden Aschheim und Kirchheim als Parkanlage und Badeplatz/Freibad dargestellt (siehe Abb. 2). Die bestehenden und im Rahmen der Bebauungsplanänderung zu erweiternden Nutzungen widersprechen dieser Planaussage nicht.

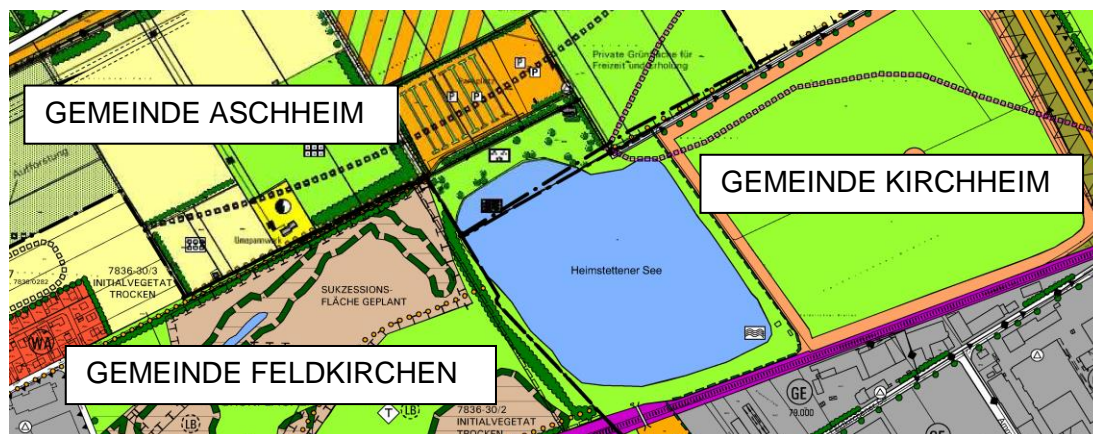


Abb. 2 Ausschnitt aus den wirksamen Flächennutzungsplänen der Gemeinden Aschheim, Feldkirchen und Kirchheim (Digitalisierte Fassung Stand März 2005), Montage durch PV

### 3.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den gegenständlichen Änderungsbereich ist der Bebauungsplan „Erholungsgebiet Heimstettener See“ in der Fassung vom 24.01.1979, genehmigt durch das Landratsamt München mit Bescheid vom 26.03.1985, maßgeblich. In diesem wird das Plangebiet als „Grünfläche – Erholungsgebiet“ festgesetzt. Dabei sind in den dazu ausgewiesenen Bereichen Einrichtungen der Wasserwacht zulässig, die per Planzeichnung verortet sind.

Im Bereich der ausgewiesenen Fläche für die Wasserwacht sind Baugrenzen festgesetzt. Das Maß der Nutzung ist über die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) geregelt, die 50 qm beträgt. Des Weiteren trifft der rechtskräftige Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen, insbesondere bezüglich zu erhaltender Bäume.

### 3.3 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung und dessen näherer Umgebung befinden sich keine Baubeschränkungen und Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bau- und Bodendenkmäler) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope).

Auch befinden sich im Plangebiet keine im Altlastenverdachtskataster verzeichneten Flächen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen. Sollten konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, so ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (Art. 1 Bay-BodSchG).

## 4. Plangebiet

### 4.1 Lage und Nutzung

Der Heimstettener See befindet sich im Grenzbereich der Gemeinden Aschheim, Feldkirchen und Kirchheim bei München und erstreckt sich über die Gebiete aller

drei Gemeinden. Als überörtliches Erholungsgebiet erstreckt sich sein Einzugsgebiet über die Landeshauptstadt München sowie deren nordöstlich gelegenen Gemeinden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst den südöstlichen Teilbereich des Sees sowie den daran angrenzenden Uferbereich mit der bestehenden Wasserwacht (siehe Abb. 3) auf einer Fläche von etwa 0,47 ha. Östlich angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden befindet sich das Gewerbegebiet Kirchheim II Heimstetten, das durch die Bahnlinie „München-Simbach“ der Deutschen Bundesbahn von dem Erholungsgebiet getrennt ist.

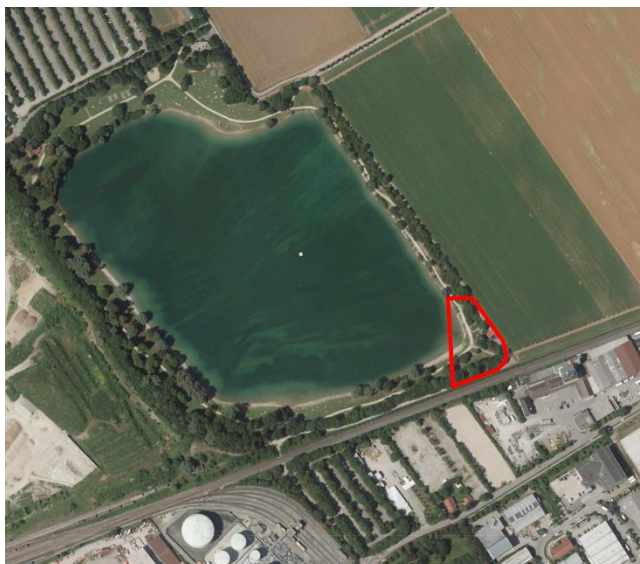


Abb. 3 Lage der 1. Änderung des Bebauungsplans „Erholungsgebiet Heimstettener See“, unmaßstäbliche Darstellung; Grundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung

## 4.2 Erschließung

Die Wasserwacht ist durch den ausgebauten und befestigten Feldweg „An der Fidsche“ erschlossen, der sich über die Fl. Nr. 81/2 erstreckt und an die Bajuwarenstraße anbindet. Per Beschilderung ist der Weg für die Öffentlichkeit gesperrt und als absolutes Halteverbot ausgewiesen, um die ausschließliche Nutzung durch Rettungskräfte sicherzustellen. Für die Bereitschaft der Wasserwacht befinden sich fünf Stellplätze vor der Station.

Die technische Erschließung sowie die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind im Plangebiet vollumfänglich vorhanden.

## 4.3 Flora/ Fauna

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Naherholungsgebiet mit umfangreichem Baumbestand. Es befinden sich keine Schutzgebietsausweisungen oder gesetzlich geschützte Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung oder dessen näherer Umgebung.

## 5. Planinhalte

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Erholungsgebiet Heimstettener See“ i.d.F. vom 24.01.1979 vollständig. Dabei werden lediglich die für das vorliegende Planungserfordernis gegenständlichen Festsetzungen geändert und die weiteren textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans unverändert in die Satzung übernommen. Im Folgenden sind die vorgenommenen Änderungen erläutert.

### 5.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzungen einer maximal zulässigen Grundfläche (GR), maximal zulässiger Wand- und Firsthöhen sowie der maximalen Anzahl an Vollgeschossen geregelt. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an dem Architektenentwurf für den Neubau der Wasserwachtstation bzw. im Falle des östlichen Gerätehauses der Wasserwacht am Bestand.

Im Rahmen der steigenden Besucherzahlen im Bereich des Erholungsgebiets sowie des erweiterten Aufgabenbereichs der Wasserwacht ist zukünftig von der Erforderlichkeit weiterer Erweiterungen auszugehen. Die zulässige GR von 180 qm ist so bemessen, dass hierfür ein ausreichend großen Spielraum ermöglicht und gleichzeitig die absolute Versiegelung auf das erforderliche Maß begrenzt wird.

Die Höhenentwicklung soll in Bezug auf das Niveau der Erschließungsstraßen geregelt werden. Zu diesem Zweck ist in der Planzeichnung auf Höhe der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der untere Bezugspunkt festgesetzt, von dessen Geländeneiveau die Wand- und Firsthöhen zu ermitteln sind. Das Gebäude der Wasserwacht liegt in einem Hang, sodass sich hier gemäß der Festsetzung talseitig eine Wandhöhe von maximal 8,6 m und straßenseitig von maximal 3,3 m ergibt. Die maximal zulässige Firsthöhe bezogen auf das Straßenniveau beträgt 4,7 m (s. Abb. 4).

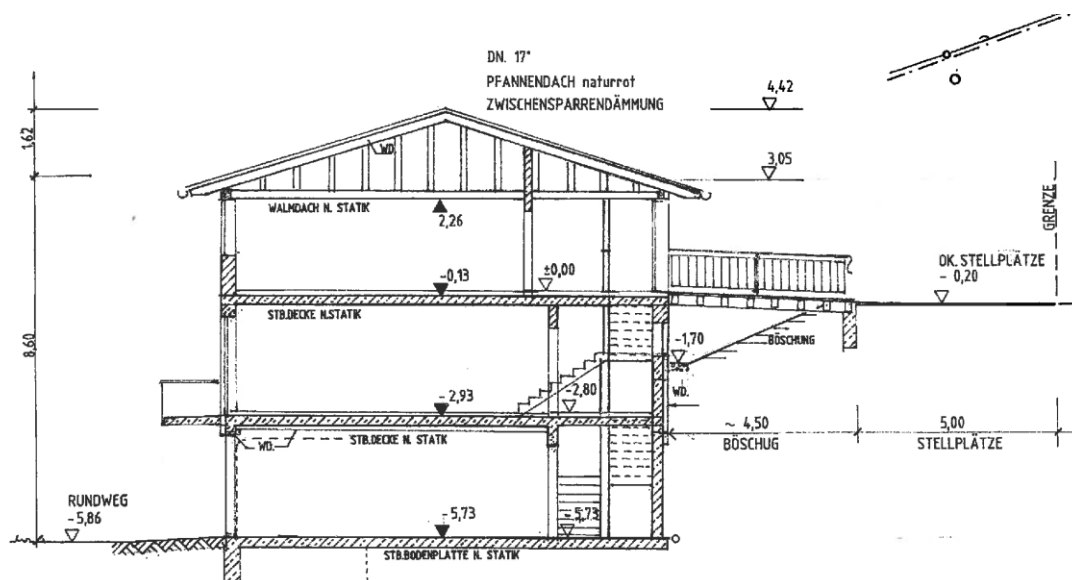


Abb. 4 Absolute maximale Wandhöhen tal- und straßenseitig, Auszug aus dem Entwurf Architekturbüro Peter Bauhofer

Das Gerätehaus liegt auf ebener Fläche an der Straße. Die maximale Wand- und Firsthöhe ist entsprechend des Bestands auf 3,7 m (Wandhöhe) bzw. 5,3 m (Firsthöhe) festgesetzt.

## **5.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenzen werden in der Planzeichnung erweitert, um den Flächenbedarf der nötigen Erweiterungen abzudecken. Grundlage dafür bildet der Architektenentwurf für den Neubau der Wasserwachtstation, bzw. im Bereich des östlichen Gebäudes der Wasserwacht die Maße des Bestandsgebäudes.

Des Weiteren wird die östliche Baugrenze des Bauraums im Bereich der Wasserwachtstation zu den Stellplätzen hin erweitert. In diesem Bereich soll mittels einer Brücke ein direkter Zugang zum oberen Geschoss des Gebäudes geschaffen werden (s. Abb. 4). Nachdem das Gebäude derzeit über eine Treppe betreten werden muss, dient der neu zu schaffende Zugang der schnellen und sicheren Erreichbarkeit im Alarmfall.

## **5.3 Stellplätze und Verkehrsfläche**

Angrenzend an die Station der Wasserwacht wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, die für den Bereitschaftsdienst der Wasserwacht zur Verfügung stehen sollen. Dieser Bereich wird derzeit bereits als Parkplatz genutzt. Durch die bestehende Beschilderung entlang der Zufahrtstraße zur Station ist sichergestellt, dass eine Nutzung durch bspw. Badegäste ausgeschlossen ist. Weitere Stellplätze für die Wasserwacht sind nicht festgesetzt. Bei Schulungen, die einen höheren Bedarf an Stellplätzen bedingen, stehen die Parkplätze südlich des Bahngleises zur Verfügung.

Östlich angrenzend an das Gerätehaus der Wasserwacht befindet sich der Alarmausfahrtsbereich, der im Bestand bereits versiegelt ist. Die etwa 60 qm große Fläche wird entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als private Verkehrsfläche festgesetzt.

## **5.4 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

### *5.4.1 Festsetzungen zur Grünordnung*

Die Festsetzungen zur Grünordnung im rechtskräftigen Bebauungsplan bleiben in der vorliegenden Bebauungsplanänderung vollumfänglich bestehen.

Im Bereich der Wasserwacht werden durch die Erweiterung Gehölze entfernt. Die Bäume und Sträucher, die im Rahmen der Baumaßnahmen gefällt werden müssen, sollen nachgepflanzt werden. Um den bestehenden Charakter des Gebietes mit seinem hohen Anteil an Gehölzen zu erhalten, wurde die Festsetzung aufgenommen, dass ausfallende Gehölze in einer vorgegebenen Mindestqualität nachzupflanzen sind.

### *5.4.2 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)*

Siehe Teil B, Umweltbericht



### 5.4.3 Artenschutz

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Eine Begehung im näheren Umfeld der geplanten Vorhaben am 21.03.2018 ergab vereinzelte Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten.



Vogelnest ca. 10 m südlich des Stationshauses der Wasserwacht und ca. 10 m westlich des Gerätehauses



Spalten in Dachüberstand und Dachabdeckung als potenzielle Quartiere von einzelnen Fledermäusen im Stationshaus der Wasserwacht

Darüber hinaus wurden Saat-Krähen, eine Bachstelze und Tauben, vermutlich Ringeltauben, beobachtet.

Der Neststandort befindet sich in ausreichender Entfernung und ist von den baulichen Veränderungen nicht betroffen. Die durch die Baumaßnahme zu fallenden Bäume werden nachgepflanzt. Um eine Zerstörung von Nestern während der Brutzeit zu vermeiden, sind Rodungsarbeiten nur im Zeitraum zwischen 1.10. und dem 28.2. zulässig.

Beim Baumbestand handelt sich vermutlich um die Bruthabitate wenig störungsempfindlicher Arten, sodass erhebliche Störungen während der Bau- und Betriebsphase nicht zu erwarten sind.

Im Plangebiet und der näheren Umgebung ist von einem potenziellen Vorkommen der Wasserfledermaus, der Kleinen Bartfledermaus, dem Großen Abendsegler, der Weißrandfledermaus, der Rauhaufledermaus, der Zwergfledermaus, der Mückenfledermaus, dem Braunen Langohr und der Zweifarbfledermaus auszugehen.

Einzelne Tiere der Kleinen Bartfledermaus, der Zwergfledermaus und der Mückenfledermaus können Spalten am Gebäude als Sommerquartier nutzen, die Mückenfledermaus zudem als Winterquartier.

Um Tötungen von einzelnen Fledermausindividuen während der Ruhezeit auszuschließen, ist das Stationshaus der Wasserwacht in den Übergangszeiten vor dem Bezug der Winterquartiere im frostfreien Oktober und November und vor dem Bezug der Sommerquartiere im frostfreien März bis Mitte April abzureißen. Außerhalb dieses Zeitraumes ist der Abriss ausschließlich unter Hinzuziehung von Fledermaus-

fachberatern durchzuführen. Als Ersatzquartier für die potenziell vorkommenden Fledermausarten sind spätestens ein Jahr vor Abriss drei Fledermausflachkästen und ein Fledermausrundkasten in geschützten Bereichen am Heimstettener See anzubringen.

## **5.5 Entfallene und nicht gegenständliche Festsetzungen**

Festsetzung B 6 des rechtskräftigen Bebauungsplans ordnet eine erdgeschossige Bauweise mit Flachdach sowie eine Ausführung der Außenfassaden in dunkel gebeiztem Holz an. Die genehmigten baulichen Anlagen im Bestand weichen von dieser Festsetzung bereits ab. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung entfällt die Festsetzung B 6 des rechtskräftigen Bebauungsplans daher.

Die Festsetzungen B 4, B 5 und B 7 des rechtskräftigen Bebauungsplans betreffen Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung und werden daher nicht in die vorliegende Satzung übernommen.

Die Artenliste der Bäume wurde in die Hinweise übernommen, da es für die Festsetzung der Artenliste keine rechtliche Grundlage gibt.

## **5.6 Klimaschutz, Klimaanpassung**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung der Station der Wasserwacht mit räumlichen Erweiterungen. Diese sind in ihrem Umfang auf das erforderliche Maß begrenzt und bedingen keine Verschlechterung des großflächigen Grüngelands mitsamt der Wasseroberfläche des Heimstettener Sees in Bezug auf deren Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet oder Retentionsflächen.

## **6. Alternativen**

Das Planungserfordernis der Erweiterung der bestehenden Wasserwacht ist ortsgebunden. Es bestehen keine Gründe für eine Verlagerung des Standorts und kompletten Neubaus der Station, der eine eingeschränkte Bereitstellung des Rettungsdienstes während der Bauphase sowie im Vergleich zu Erweiterungsbauten einen stärkeren Eingriff in die Natur und Landschaft bedeuten würde. Daher wurden keine Alternativen zur Planung geprüft.

## **7. Hinweise zur Umsetzung**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die öffentlichen Regenwasser- und Abwasserkanalsysteme anzuschließen. Dabei sind die Vorgaben der Erschließungsplanung zwingend anzuwenden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen auf Privatflächen ist auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Aufgrund des Trennsystems der Gemeinde Kirchheim darf den Schmutzwasserkanälen kein Niederschlags- oder Grundwasser zugeführt werden.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser sind als fachliche Arbeitsgrundlage das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und

Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zu beachten.

Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich.

Gemeinde

Kirchheim bei München, den .....

.....  
Maximilian Böttl, Erster Bürgermeister

## **B Umweltbericht**