



Gemeinde Kirchheim b. München

Beschlussbuchauszug der :

05. Bauausschuss vom 17.05.2022

<u>Amt:</u> Bauamt	Az.: 6102-012-2-02	<u>Sitzungsdatum:</u> 17.05.2022
-----------------------	--------------------	-------------------------------------

Tagesordnungspunkt :	4.1	Öffentlich
-----------------------------	------------	-------------------

Bezeichnung des TOPs: Bebauungsplan Nr. 12/II - 2. Änderung "Heimstettener Zentrum" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie erneuter Billigungs- u. Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Das Gremium nimmt die vorgebrachten Stellungnahmen mit Hinweisen, Anregungen und Änderungen zur Kenntnis und stimmt den im Sachvortrag genannten Abwägungsvorschlägen vollumfänglich zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderungen gemäß Beschlussfassung in den Bebauungsplan 12/II – 2. Änderung einzuarbeiten. Der Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 17.05.2022.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 17.05.2022 ist gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Abstimmungsergebnis: 11 (Ja) : 0 (Nein)

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12/II, 2. Änderung „Heimstettener Zentrum“ beschlossen. Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt gemäß § 13 a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren. Als Planfertiger wurde das Architekturbüro Richard Baumann, Architekt und Stadtplaner SRL, Wörthsee, durch den Eigentümer der Grundstücke beauftragt. Der Gemeinde Kirchheim fallen keine Planungskosten an. Für den Fall, dass die Aufstellung der Bebauungsplanänderung die Erstellung von Fachgutachten (z.B. für den Belang Lärmschutz) erfordert, werden diese ebenfalls durch den Eigentümer beauftragt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes 12/II - 2. Änderung für das Gebiet „Heimstettener Zentrum“ in der Fassung vom 24.08.2020 wurde durch den Bauausschuss in seiner Sitzung am 17.11.2020 gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß Bekanntmachung vom 25.11.2020, bekannt gemacht am 26.11.2020, in der Zeit vom 03.12.2020 bis 08.01.2021.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 26.11.2020 bis 08.01.2021.

A. Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Anregungen oder Einwände vorgebracht.

B. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die trotz Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben haben

- Landratsamt München, Kreisheimatpfleger
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Autobahndirektion Südbayern
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle München
- Bund Naturschutz Bayern e.V. Ortsgruppe Aschheim – Feldkirchen - Kirchheim
- Bayernwerk AG Netzcenter Taufkirchen
- Staatliches Vermessungsamt München
- Gemeinde Kirchheim b. M. Umweltamt
- Kath. Pfarramt St. Andreas
- Evan.-Luth. Dekanatsbezirk München Kirchengemeinderat
- Evan.-Luth. Pfarramt Cantate-Kirche
- Gemeinde Feldkirchen
- Gemeinde Poing
- OMV Deutschland GmbH Standort Burghausen
- Freiwillige Feuerwehr Heimstetten
- AFK Geothermie GmbH
- Energieagentur Ebersberg-München gGr Landratsamt Ebersberg

2. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die der Planung zugestimmt bzw. eine Stellungnahme ohne Anregungen, Hinweise oder Bedenken abgegeben haben

- Landeshauptstadt München, Stellungnahme vom 04.01.2021
- Gemeinde Aschheim, Stellungnahme vom 20.01.2021
- Gemeinde Pliening, Stellungnahme vom 21.01.2021
- Gemeinde Vaterstetten Bauverwaltung, Stellungnahme vom 20.01.2021
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stellungnahme vom 03.12.2020
- Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle München, Stellungnahme vom 03.12.2020
- Staatliches Bauamt Freising Servicestelle München, Stellungnahme vom 30.11.2020

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg, Stellungnahme vom 07.12.2020
 - Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 14.12.2020
 - Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 14.12.2020
 - Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Stellungnahme vom 05.01.2021
 - Polizeiinspektion 27 Haar, Stellungnahme vom 26.11.2020
 - Erzbischöfliches Ordinariat München Pastorale Planungsstelle, Stellungnahme vom 18.12.2020
3. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme mit Anregungen, Hinweisen oder Bedenken abgegeben haben
- 3.1. Landratsamt München SG 4.1.1.3 Bauen, Stellungnahme vom 22.01.2021
1. Bereits durch die rechtskräftige Änderung des Bebauungsplanes 12/II, durch die für den östlichen Bereich der Fl.Nr. 104/107 ein „SO nach § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO“ als Art der Nutzung festgesetzt wurde, war der Flächennutzungsplan, der dort ein „MI“ darstellt, im Wege der Berichtigung anzupassen. Wegen der Rechtsklarheit, insbesondere für den Bürger, bitten wir die Berichtigung vorzunehmen.
 2. Durch die vorliegende 2. Änderung sollen hauptsächlich neue Gemeinschaftsstellplätze auf Fl.Nr. 104/107 und 104/156 geschaffen werden. Zur besseren Nachvollziehbarkeit, - auch für den Bürger – empfehlen wir, jeweils die Zu- und Abfahrten der betroffenen Stellplatzanlagen auch in der Planzeichnung kenntlich zu machen und in der Begründung zu erläutern.
 3. Für die überbaubare Fläche mit der Kennzeichnung „D“ wurde bereits im Urplan, in der dortigen Festsetzung B. 1.2, keine Nutzungsbeschränkung für das Erdgeschoss festgesetzt. Demzufolge wäre auch im EG eine Wohnnutzung möglich. Bei dieser Nutzung wären Stellplätze direkt vor der Fassade wohl als nicht unproblematisch einzustufen. Wir bitten um Überprüfung und Erläuterung in der Begründung, welche Nutzungen in den EG-Bereichen des Bauraumes mit der Kennzeichnung „D“ geplant oder realisiert sind.
 4. Wir weisen darauf hin, dass der eingetragene Maßstab von 1:500 wird in der Planzeichnung nicht eingehalten wird. Dies ist zumindest in der Endfassung der Planzeichnung zu berichtigen.
 5. Festsetzung A. 5.7: Der Verlauf der Straßenbegrenzungslinie ist im Innenbereich der SO mit der neuen Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und Fläche für das Abstellen von Fahrrädern (A. 5.12) zu überprüfen.
 6. Festsetzung B. 2.4: Für den Bauraum D wird neu eine absolute Grundfläche von 1750 m² und eine GRZ als Obergrenze für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Ob die Kombination von max. zulässiger Grundfläche der baulichen Anlagen und der Grundflächenzahl als Obergrenze von § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO tatsächlich gedeckt ist, kann von uns nicht abschließend beurteilt werden. Bisher hatten wir uns hierzu nicht geäußert. Nach nochmaliger Recherche in der Kommentierung und Rechtsprechung gibt es hierzu keine einheitliche Meinung. Nachdem aber der BayVGH in seinem Urteil vom 21.10.2014, Az. 1 N 11.1456 entschieden hat, dass eine Kombination beider Festsetzungen aus regelungstechnischen Gründen nicht möglich ist und damit die Festsetzungen zum Maß der Nutzung unwirksam wären, liegt es im Ermessen der Gemeinde, ob sie dieses Rechtsrisiko eingehen möchte.

Das Schreiben des Landratsamt München SG 4.1.1.3 Bauen vom 22.01.2021 liegt dem Ausschuss als Kopie vor.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des Landratsamtes werden wie folgt berücksichtigt – Ziffer 2.4:

Zu 1. Kenntnisnahme, Berücksichtigung. Die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung wird durch die Gemeinde Kirchheim veranlasst.

Zu 2. Kenntnisnahme, Berücksichtigung. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit der Planzeichnung wird das Planzeichen A 7.6 „Durchfahrt für Gemeinschaftsstellplatz-anlage“ entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan Nr. 12/II i. d. F. vom 09.07.1984 eingeführt bzw. wiederaufgenommen. In Ziffer 9 der Begründung wird ergänzend erläutert, dass die betreffenden Durchfahrten im Bestand vorhanden sind und bzgl. dieser Erschließungssystematik keine Änderung erfolgt: Auch bisher werden die beiden „hofseitigen“ Gemeinschaftsstellplatzanlagen im Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/II darüber angedient.

Zu 3. Kenntnisnahme, Berücksichtigung. In Ziffer 5 der Begründung (Art der Nutzung) wird ergänzt, dass mit der vorliegenden Maßnahme keine Änderung der genehmigten, bestehenden Nutzungen im Objektbereich „Hochbau“ verbunden ist. Hinweis: Gem. Baugenehmigungsplanung von 1990 sind erdgeschossig im Bauquartier mit der Kennzeichnung „D“ Laden-, Büro- und Hotelnutzungen ausgewiesen.

Zu 4. Kenntnisnahme, Erläuterung. Der Maßstab M 1:500 ist im Originalformat der Planzeichnung, die einschl. Plankopf und Festsetzungen durch Planzeichen deutlich größer als ein DIN A 3 – Format ist, vorhanden. Selbstverständlich erfolgt die abschließende Drucklegung der Ausfertigung gem. Satzungsbeschluss maßstabsgetreu.

Zu 5. Kenntnisnahme, Berücksichtigung. Die Straßenbegrenzungslinie wird zwischen der Fläche für das Abstellen von Fahrrädern (FA) und der Straßenfläche („Umfahrung Mittelinsel“) herausgenommen. Das Planzeichen 5.12 Fläche für das Abstellen von Fahrrädern unter 5. Öffentliche Verkehrsflächen wird analog 7.2 Fläche für Gemeinschaftsstellplätze unter 7. Sonstige Festsetzungen auf 7.16 Fläche für Gemeinschafts-Fahrradstellplätze geändert.

Zu 6. Kenntnisnahme, Berücksichtigung. Die rechtlichen Vorbehalte bei der Ausweisung des Maßes der baulichen Nutzung i. Z. des zitierten Urteils des BayVGH vom 21.10.2014 – auch wenn diesbzgl. in der einschlägigen Kommentierung noch keine einheitliche Meinung vorliegend ist – werden berücksichtigt. Der 2. Satz der Festsetzung B 2.4 (textliche Festsetzung) wird wie folgt angepasst: Eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist beschränkt auf maximal 1.450 m².“

Eine Kombination aus maximal zulässiger Grundfläche der baulichen Anlagen und Grundflächenzahl als Obergrenze ist damit nicht mehr relevant. Wie vom Landratsamt angemerkt, ist i. Z. der Betrachtung der unversiegelten, nicht unterbauten Spielplatzfläche eine Gesamt-GRZ bezogen auf das Nettobauland des mit D bezeichneten Bauraums („Quartier D“) kleiner als 1,0 resultierend: Vorliegend beträgt diese ca. 0,9. In Ziffer 6 der Begründung wird die Vorgehensweise / der rechnerische Ansatz erläutert.

3.2 Landratsamt München SG 4.1.2.4 Grünordnung, Stellungnahme vom 04.01.2021

Anregungen zur Grünordnung:

Zu A 6.4

Sowohl die zu pflanzenden als auch die Bestandsbäume sollten als dauerhaft zu erhalten, zu schützen, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig hinsichtlich der Wuchsordnung innerhalb der nächsten geeigneten Pflanzperiode zu ersetzen festgesetzt werden.

Um für die Neupflanzungen eine langfristige gute Entwicklung in Zeiten des Klimawandels und immer häufigeren längeren Trockenperioden zu gewährleisten, bitten wir um eine Ergänzung hinsichtlich des spartenfreien Wurzelraumes für alle Baumpflanzungen.

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand empfehlen wir folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 – 36 m³
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 21 – 28 m³
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 – 20 m³
- Obstbäume: 13 – 18 m³

Hintergrundinformationen: Gemäß DIN 18916 ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 16 m² Grundfläche und mind. 80 cm Tiefe, also knapp 13 m³ sicherzustellen. Nach Angaben der FLL sollte eine Baumgrube jedoch eine Mindestdiefe von 1,5 m haben.

Eine offene Baumscheibe kann eine deutlich geringere Fläche als 16 m² aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraumes unter Verkehrsflächen nach den Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) erfolgt. Größe der offenen Bodenflächen mit Substrat A muss mindestens 2 m² bei einer Tiefe von 1,5 m betragen, die Erweiterung mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra-Mü (Substrat B) muss je nach Wuchsordnung des Baumes ein Gesamtvolumen von bis zu 36 m³ durchwurzelbarem Raum bieten.

Zusätzlich könnte wie folgt ergänzt werden:

Die Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller) gegen Anfahrsschäden und Verdichtung zu schützen.

Des Weiteren könnte darauf hingewiesen werden, dass die Festsetzungen des alten Grünordnungsplanes zusätzlich weiterhin gelten, insofern sie nicht den neuen Festsetzungen (Baumstandorte der Neupflanzungen) widersprechen.

Das Schreiben des Landratsamt München SG 4.1.2.4 Grünordnung vom 04.01.2021 liegt dem Ausschuss als Kopie vor.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des Landratsamtes werden teilweise wie folgt berücksichtigt:

Die Festsetzung A 6.4 wird wie folgt ergänzt: „Zu pflanzende Einzelbäume und Bestandsbäume sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig innerhalb der nächsten geeigneten Pflanzperiode zu ersetzen“.

Eine Festlegung auf die Wuchsordnung mit entsprechendem Anforderungsprofil erfolgt vorliegend nicht – dies ist der bestehenden Situation geschuldet. Tatsächlich ist ein Großteil des Plangebiets mit einer vorhandenen Tiefgarage unterbaut, mögliche Aufbauhöhen auf der Tiefgarage sind durch den Bestand vorgegeben. Die Ausführungsspielräume hinsichtlich der Wuchsordnung für die stadtklimatisch und ortsgestalterisch wichtigen Baumpflanzungen sind also begrenzt insbesondere im Bereich der Überdeckung der vorhandenen Tiefgarage, z.B. darstellen von 29-36m³ durchwurzelbaren Raum bei der Neupflanzung von Großbäumen der I. Ordnung. Auch sind die Belange der Verschattung von Wohnräumen bei der Bepflanzung der Hofsituation i. Z. der Wahl der Wuchsordnung zu berücksichtigen. Die Auswahl bzw. Festlegung der Wuchsordnung erfolgt im Bauvollzug und wird im zugehörigen Freiflächengestaltungsplan dargestellt.

Ziffer 11 der Begründung wird wie folgt ergänzt: „Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügel, Poller) gegen Anfahrsschäden und

Verdichtung zu schützen.“

3.3 Landratsamt München SG 4.4.1 Immissionsschutz, Stellungnahme vom 07.12.2020

In der 2. Änderung wird die Anzahl der Parkplätze der Geschäfte des Räter-Einkaufszentrums erhöht. Die schalltechnischen Auswirkungen sind gutachterlich zu untersuchen (Parkplatzverkehr und Spitzenpegelkriterium) besonders auf dem direkt über den Parkplätzen wohnenden Anliegern.

Das Schreiben des Landratsamt München SG 4.4.1 Immissionsschutz vom 07.12.2020 liegt dem Ausschuss als Kopie vor.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen und Anforderungen des Landratsamtes werden wie folgt berücksichtigt:

Die schalltechnischen Auswirkungen der Parkplatzvergrößerung wurden gutachterlich untersucht (Parkplatzverkehr und Spitzenpegelkriterium). Eine betreffende Verkehrszählung zur Datenerhebung wurde am 03.02.2021 und 04.02.2021 durch Steger & Partner Lärmschutzberatung GmbH für den Parkplatz durchgeführt.

Die Steger & Partner Lärmschutzberatung GmbH kommt in ihrer „Prognose und Beurteilung der vom erweiterten Parkplatz verursachten Geräuschemissionen an den umliegenden Immissionsorten“, Bericht Nr. 5960/B1/plu vom 02.08.2021, zu dem Ergebnis, dass insgesamt davon auszugehen ist, dass die geplante Erweiterung der westlichen Parkplatzfläche im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/II „Heimstettener Zentrum“ keine schalltechnischen Konflikte auslöst. Die im Bericht Nr. 5960/B1/plu ausgeführten Textvorschläge für die Begründung des Bebauungsplans werden umfangreich übernommen – Ziffer 12 der Begründung wird wie folgt geändert:

„Immissionsschutz:

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/II „Heimstettener Zentrum“ der Gemeinde Kirchheim b. München wurde bezüglich der von der geplanten Erweiterung des Parkplatzes verursachten Geräuschemissionen im Umfeld das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 5960/B1/plu vom 02.08.2021 erstellt.

Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Nach den im Vorfeld durchgeführten Abstimmungen mit dem Grundstückseigentümer ist während der Tageszeit eine Nutzung der Stellplätze sowohl durch Bewohner und Besucher der im Gebiet zugelassenen beziehungsweise vorhandenen Wohnnutzung als auch durch Besucher der umliegenden Gewerbebetriebe und Ladengeschäfte vorgesehen.

Während der Nachtzeit wird jedoch durch eine entsprechende Beschilderung sichergestellt, dass eine gewerbliche Nutzung des Parkplatzes unterbleibt und eine Nutzung nur für Bewohner und Besucher der Wohnnutzung zulässig ist.

Im Beurteilungszeitraum Tag ist unter Zugrundelegung von für den Bestand erhobenen Zählwerten, die auf den zukünftig erweiterten Parkplatz hochgerechnet wurden, davon auszugehen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden. An der überwiegenden Zahl der Immissionsorte werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Da sich im Umfeld des Parkplatzes ausschließlich nicht störendes Gewerbe befindet, dessen Besucher den Parkplatz während der Tageszeit nutzen, kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die vom Parkplatz verursachten Geräuschimmissionen im Zusammenwirken mit anderen Anlagen eingehalten werden.

Nachts werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten im Nahbereich des Parkplatzes um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Da während der Nachtzeit jedoch ausschließlich Parkbewegungen stattfinden, die im Zusammenhang mit der im Gebiet zugelassenen Wohnnutzung stehen (s.o.), können auf Basis geltender Rechtsprechung diese geringen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm hingenommen werden.

Das zulässige Spitzenpegelkriterium wird während der Tageszeit sicher eingehalten.

Nachts werden die zulässigen Spitzenpegel jedoch überschritten. Da auch diese Überschreitungen durch Parkbewegungen, die im Zusammenhang mit der zugelassenen Wohnnutzung stehen verursacht werden, können diese jedoch auf Basis geltender Rechtsprechung ebenfalls hingenommen werden.

Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass die geplante Erweiterung der westlichen Parkplatzfläche im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/II „Heimstettener Zentrum“ keine schalltechnischen Konflikte auslöst.“

Die „Prognose und Beurteilung der vom erweiterten Parkplatz verursachten Geräuschimmissionen an den umliegenden Immissionsorten“, Bericht Nr. 5960/B1/plu vom 02.08.2021 der Steger & Partner Lärmschutzberatung GmbH ist der Anlage beiliegend.

Eine Änderung der Satzung ist nicht veranlasst.

3.4 Landratsamt München SG 4.4.3 Naturschutz, Stellungnahme vom 23.12.2020

Wir bitten folgenden Hinweis aufzunehmen:

Für Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, älterer Efeu) ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03.-30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Außerdem ist auch die artenschutzrechtliche Bestimmung des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten (z.B. durch Kontrolle auf Vogelnester und Fledermäuse)

Das Schreiben des Landratsamt München SG 4.4.3 Naturschutz vom 23.12.2020 liegt dem Ausschuss als Kopie vor.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des Landratsamtes werden wie folgt berücksichtigt:

Ziffer 11 der Begründung wird wie folgt ergänzt: „Für Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, älterer Efeu) ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. – 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Außerdem ist auch die artenschutzrechtliche Bestimmung des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten (z.B. durch Kontrolle auf Vogelnester und Fledermäuse).“

Eine Änderung der Satzung ist nicht veranlasst.

3.5 Landratsamt München Brandschutzdienststelle, Stellungnahme vom 10.12.2020

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind.

Sie greifen den Stellungnahmen zu einzelnen Bauanträgen nicht vor.

Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz.

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

Zugänglichkeit, Feuerwehrezufahrten bzw. Feuerwehrumfahrten:

Die öffentlichen Verkehrswege sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu ist auch die Richtlinie Flächen für die Feuerwehr oder die Din 14 090 –Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken- einzuhalten und zu beachten.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 Metern von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepplatzdurchmesser von mindestens 18 Meter, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter (DLK(A)) ein Wendepplatzdurchmesser von mindestens 21 Meter erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Rettungs- und Fluchtwege:

Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum, wie Wohnungen, Praxen und selbständigen Betriebsstätten, müssen in jedem Geschoss mindestens zwei unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein.

Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen.

Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein.

Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen kann (Sicherheitstreppenraum).

Bei Nachverdichtungen und nachträglichen Anbauten wie z. B. Wintergärten ist darauf zu achten, dass der zweite Rettungsweg von bestehenden Gebäuden nicht eingeschränkt/verhindert wird. Dies ist für jede Nutzungseinheit zu prüfen.

Gebäude, deren zweiter baulicher Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die örtlich zuständige Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt und auf den einzelnen Grundstücken die dafür benötigten Zufahrten und Aufstellungsflächen nach den gültigen Richtlinien geschaffen werden.

Je Nutzungseinheit muss eine an leiterbare Stelle mit dem erstverfügbaren Rettungsgerät der Feuerwehr erreichbar sein ohne dass Pflanzen oder Pflanzenteile entfernt werden müssen.

Die Pflanzen zwischen Feuerwehrezufahrten bzw. Feuerwehraufstellflächen und den Anleiterstellen sind regelmäßig entsprechend zurückzuschneiden. Das gleiche gilt für die Flächen in den Bereichen, die zum Schwenken bzw. Abstützen erforderlich sind.

Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsleitungen sind die in der Din VDE 0132 angegebenen Sicherheitsabstände zu beachten.

Löschwasserversorgung und Hydranten:

Das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach den Technischen Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Arbeitsblätter W331 und W405, auszubauen.

Folgende Abstände sind beim Einbau von Hydranten auf öffentlichen Verkehrsflächen zu wählen:

In offenen Wohnbaugebieten etwa 120 Meter, in geschlossenen Wohngebieten etwa 100 Meter und in Geschäftsstraßen etwa 80 Meter, jeweils in Straßenachse gemessen. Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Über- und Unterflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen.

Die Standorte der Hydranten sind so zu wählen, dass zwischen Wasserentnahmestelle und den Hauseingängen und den Tiefgaragenzufahrten eine Laufweglänge von 80 Metern nicht überschritten wird.

Entsprechend Artikel 1.3.1 der Vollzugsbekanntmachung des Bayer. Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht nur auf die Löschwasserbereitstellung, des sog. Grundschutzes. Sie hat das Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweilige örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art der Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt.

Ansiedlung von Betrieben mit Gefahrstoffen im Bebauungsplangebiet:

Die örtliche Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeeinheiten oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwendung von Radioisotopen u. ä.), die aufgrund der Betriebsgröße und Betriebsart und / oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z. B. atomare, biologische oder chemische Gefahrenstoffe) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

Das Schreiben des Landratsamt München Brandschutzdienststelle vom 10.12.2020 liegt dem Ausschuss als Kopie vor.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen und Anforderungen des Landratsamtes werden im Bauvollzug berücksichtigt. Konzeptionell wurden bereits im Vorfeld der vorliegenden Bebauungsplanänderung durch das Ingenieurbüro Deschermeier GmbH (Brandschutz- und Sicherheitsingenieur) die Belange der Zugänglichkeit, Feuerwehrezufahrten bzw. Feuerwehrumfahrten und Aufstellflächen untersucht und in die Planung integriert. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist keine Änderung der Art der Nutzung verbunden und entsprechend keine Ansiedlung von Betrieben mit Gefahrstoffen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

3.6 Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 17.12.2020

Aus landesplanerischer Sicht sind die geplanten Änderungen im Bebauungsplan Nr. 12 II als raumverträglich zu bewerten.

Unabhängig davon weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1).

Das Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 17.12.2020 liegt dem Ausschuss als Kopie vor.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen der ROB werden wie folgt gewürdigt:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der ROB die geplante Änderung des Bebauungsplans als raumverträglich bewertet wird. Unzulässige Einzelhandelsagglomerationen werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht begründet: Weder Art noch Maß der Nutzung ändern sich spürbar. Entsprechende Festsetzungen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

3.7 Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 25, Stellungnahme vom 01.12.2020

Am Rande des Planungsgebietes ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden, die augenscheinlich nicht durch das Planverfahren berührt sind. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.

Einen Lageplan zu unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt.
Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der darin eingefügten Legende zu entnehmen. Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Das Schreiben der Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 25 vom 01.12.2020 liegt dem Ausschuss als Kopie vor.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen der Deutschen Telekom Technik GmbH werden wie folgt gewürdigt:

Die Festsetzungen in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/II beinhalten im Wesentlichen die Änderungstatbestände im Rahmen der Vergrößerung bzw. Neuordnung der vorhandenen Parkierungsanlagen, im Übrigen gilt der Bebauungsplan Nr. 12/II i. d. F. von 09.07.1984 sowie dessen 1. Änderung i. d. F. vom 04.12.2017 unverändert fort. Die Belange

der Leitungsträger werden durch die vorliegende Änderung nicht nachhaltig berührt. Insofern besteht kein Erfordernis, abweichend von der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans Nr. 12/II hinaus weitere Festsetzungen zu treffen. Die Anlage von Straßen und Gehwegen ist längst erfolgt. Anpassungen in den Innenhöfen im Zuge der beabsichtigten Maßnahme „Parkieranlagen“ auf den vorhandenen Tiefgaragen sind durch den Bauwerber im Bauvollzug mit den Leitungsträgern abzustimmen (vor Ausführungsbeginn). Im Zusammenhang der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/II wird keine neue Beurteilungsgrundlage für diesen Belang ausgelöst.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

3.8 SWM-Infrastruktur Region GmbH, Stellungnahme vom 08.12.2020

Innerhalb des Grundstücks Fl.-Nr. 104/107 befindet sich unsere dinglich gesicherte Erdgashochdruckleitung (Im Bestandsplanauszug grün dargestellt) und muss bei Planungen berücksichtigt werden.

Die Inhalte der Dienstbarkeitsurkunde bzgl. Abständen und Auflagen müssen im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Hierzu bitten wir eine Leitungsrechtsfläche von 3,0 m beiderseits der Erdgashochdruckleitung im Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Die Stromversorgungsanlagen der RegionetzMünchen GmbH & Co. KG sind im beiliegenden Bestandsplanauszug rot dargestellt. Im Grundstück Fl.Nr. 104/107 befindet sich die Netztrafostation der Regionetz München und wurde im Bebauungsplan bereits aufgenommen und berücksichtigt.

Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch unsere Aufgrabungskontrolle begonnen werden. Für Baumpflanzungen gilt ein Mindestabstand von 2,5 m zu allen Kabeln., Leitungen und Schachtbauwerken der SWM. Die Abstände werden zwischen der Baumachse und der Anlagenaußenkante gemessen. Grundlage ist die DIN 18920.

Wir bitten Sie unsere Auflagen zu den vorhandenen Versorgungsanlagen bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen und uns nochmals einzuschalten.

Das Schreiben der SWM-Infrastruktur Region GmbH vom 08.12.2020 liegt dem Ausschuss als Kopie vor.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen der SWM-Infrastruktur Region GmbH werden wie folgt gewürdigt:

Die Festsetzungen in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/II beinhalten im Wesentlichen die Änderungstatbestände im Rahmen der Vergrößerung bzw. Neuordnung der vorhandenen Parkieranlagen, im Übrigen gilt der Bebauungsplan Nr. 12/II i. d. F. von 09.07.1984 sowie dessen 1. Änderung i. d. F. vom 04.12.2017 unverändert fort. Die Belange der Leitungsträger werden durch die vorliegende Änderung nicht nachhaltig berührt. Insofern besteht kein Erfordernis, abweichend von der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans Nr. 12/II hinaus weitere Festsetzungen zu treffen. Es erfolgt auch kein Eingriff in Straßen und Gehwege, deren Herstellung incl. der Erdgashochdruckleitung und der seinerzeit festgesetzten Bepflanzung längst erfolgt ist. Anpassungen in den Innenhöfen im Zuge der beabsichtigten Maßnahme „Parkieranlagen“ auf den vorhandenen Tiefgaragen sind durch den Bauwerber im Bauvollzug mit den Leitungsträgern abzustimmen (vor Ausführungsbeginn). Im Zusammenhang der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/II wird keine neue Beurteilungsgrundlage für diesen Belang ausgelöst.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

3.9 Wasserwirtschaftsamt München, Stellungnahme vom 28.12.2020

Mit dem Bebauungsplan besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Jedoch empfehlen wir, die folgenden Punkte zu beachten und den Bebauungsplan entsprechend anzupassen.

1. Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers

Aufgrund der Erweiterung der Parkflächen erhöht sich die befestigte Fläche, gleichzeitig verringert sich die Fläche, die für eine anzustrebende Versickerung von Niederschlagswasser über die Oberbodenzone zur Verfügung steht.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans muss die Ver- und Entsorgung des beplanten Gebietes gesichert sein. Dazu zählt auch die Niederschlagswasserbeseitigung.

Zur Sicherstellung der Entsorgung empfehlen wir daher im vorliegenden Fall, bereits im Bebauungsplan konzeptionell aufzuzeigen, wie anfallendes Niederschlagswasser beseitigt werden kann. Dafür sind die für die Niederschlagswasserbeseitigung notwendigen und geeigneten Flächen zumindest konzeptionell einzuzichnen.

Im vorliegenden Fall können wir aufgrund der fehlenden Kennzeichnung von Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung die Entsorgung des Plangebiets aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht als gesichert ansehen.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis.

Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München.

Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist.

Grundsätzlich ist unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden. Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen.

Die Beseitigung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist darüber hinaus nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten (MHGW) Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann.

Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser verweisen wir als fachliche Arbeitsgrundlage auf 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).

2. Versiegelung

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestalten von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen.

Das Schreiben des Wasserwirtschaftsamt München vom 28.12.2020 liegt dem Ausschuss als Kopie vor.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des WWA München werden wie folgt gewürdigt:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des WWA mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich Einverständnis besteht.
Festzustellen ist, dass sich mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/II gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 12/II i. d. F. von 09.07.1984 sowie dessen 1. Änderung i. d. F. vom 04.12.2017 die Versiegelung nicht erhöht hat: Die vergrößerten Parkierungsanlagen befinden sich auf den darunterliegenden, vorhandenen Tiefgaragenbauwerken. Es wird also hinsichtlich der Versickerung keine neue Beurteilungsgrundlage ausgelöst – die Versiegelung ist bereits umfänglich im Bestand ausgeprägt. Selbstverständlich sind durch den Bauwerber im Rahmen der konkreten Maßnahme – Neuorganisation / Vergrößerung der Parkierungsanlagen - die Belange der Entwässerung resp. Versickerung vor Ausführungsbeginn mit den maßgeblichen Fachbehörden abzustimmen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

3.10 gKu VE München Ost, Stellungnahme vom ohne Datum

VE/MO hat keine Einwände gegen die 2. Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 12/II i. d. F. vom 24.08.2020 der Gemeinde Kirchheim. Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

Wir verweisen auf unser nach dem Trennsystem aufgebautes Entwässerungsverfahren mit der Folge, dass unseren Kanälen nur unverschmutztes aber kein Niederschlags- oder Grundwasser zugeleitet werden darf.

Das Schreiben des gKu VE München Ost ohne Datum liegt dem Ausschuss als Kopie vor.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis auf das Trennsystem ist unter Punkt 13 der Begründung enthalten und wird zur Kenntnis genommen.

3.11 Freiwillige Feuerwehr Kirchheim, Stellungnahme vom 03.12.2020

- Für einen evtl. Drehleitereinsatz an den Objekten sind Anleitemöglichkeiten inkl. Bewegungsraum vorzusehen.
- Zufahrten, Aufstellflächen und Wendemöglichkeiten müssen für Feuerwehrgroßfahrzeuge vorhanden sein (vgl. Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr)
- Für eine jederzeit ungehinderte Zufahrt der Großfahrzeuge ist der Baum- und Pflanzenbestand entsprechend zu wählen.

Das Schreiben der Freiwilligen Feuerwehr Kirchheim vom 03.12.2020 liegt dem Ausschuss als Kopie vor.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen der Freiwilligen Feuerwehr Kirchheim werden wie folgt gewürdigt:

Die Anregungen und Anforderungen der Freiwilligen Feuerwehr Kirchheim werden im Bauvollzug berücksichtigt. Konzeptionell wurden bereits im Vorfeld der vorliegenden Bebauungsplanänderung durch das Ingenieurbüro Deschermeier GmbH (Brandschutz- und Sicherheitsingenieur) die Belange der Zugänglichkeit, Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen untersucht und in die Planung integriert.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.