



Gemeinde Kirchheim b. München

Beschlussbuchauszug der :

08. Bauausschuss vom 21.12.2021

<u>Amt:</u> Bauamt	Az.: 6102-100-01-02	<u>Sitzungsdatum:</u> 21.12.2021
-----------------------	---------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge:		Sitzungstermin:	TOP-Nr.:	Abstimmung Ja Nein
Sitzung des Gemeinderates	beschließend	04.05.2021	2.2.	24 : 0
Sitzung des Gemeinderates	beschließend	27.05.2020	3.1.	25 : 0

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

Bezeichnung des TOPs: Bebauungsplan Nr. 100 "Kirchheim 2030" 1. Änderung - Abwägung der Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB, sowie erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB)

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt von der im Zeitraum vom 11.06.2021 bis 12.07.2021 durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie den in der Anlage beigefügten Stellungnahmen Kenntnis und stimmt den Abwägungsvorschlägen gemäß dem Sachverhalt dieser Sitzungsvorlage vollumfänglich im Block zu.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 100 – 1. Änderung „Kirchheim 2030“ mit integriertem Grünordnungsplan bestehend aus Planzeichnung, Satzungstext, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 21.12.2021 wird gebilligt.
3. Den Personen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Anregungen oder Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 100 – 1. Änderung „Kirchheim 2030“ vorgebracht haben, ist das Ergebnis der Abwägung mitzuteilen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und der Träger öffentlicher Belange und der Fachbehörden nach § 4 Abs. 2 BauGB, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, erneut durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 10 (Ja) : 1 (Nein)

Sachverhalt:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 – 1. Änderung für das Gebiet „Kirchheim 2030“ wurde am 27.05.2020 beschlossen.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 „Kirchheim 2030“ ist die Anpassung des Bebauungsplans entsprechend der fortgeschrittenen Erschließungs- und Hochbauplanungen sowie im Wesentlichen die Ermöglichung der Landesgartenschau 2024. Zudem werden gestalterische und ökologische Aspekte vertiefter festgesetzt. Ein weiteres Ziel ist die Durchführung des Modellprojekts „Musterstraße“ Kirchheim 2030 für innovatives Bauen und Wohnen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.02.2021 bis 05.03.2021.

Die aus der frühzeitigen Beteiligung resultierenden Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 04.05.2021 zur Kenntnis genommen, den Abwägungsvorschlägen wurde zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange und der Fachbehörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Bürger sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2021 bis 12.07.2021

Zur Verständlichkeit, welche Festsetzungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 100 „Kirchheim 2030“ geändert werden, sind dieser Sitzungsvorlage die zwei folgenden Dateien beigefügt (Änderungen in blauer Schrift):

- 211221_Kirchheim2030_1Änd_ÜbersichtÄnderungen
- 211221_UB_Kirchheim_2030_1Änderung_mit_Ändverfolgung
- 211221_Kirchheim2030_1Änd_ÜbersichtÄnderungen
- 211221_Satzung_BP100_1.Änd_nach3(2)4(2)_mitÄnd
- 211221_Begründung_BP100_1.Änd_nach3(2)4(2)_mitÄnd

1.) Eingegangene Stellungnahmen Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange:

B 1 Landratsamt München - Bereich Bauen

B 1.1 Dachform der Teilbaugebiete WR 1(2) bis WR 1(5)

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde das WR 1(2) in die Teilbereiche WR 1(2-5) unterteilt, wobei für die WR 1(2) und WR 1(4) (Einzelhäuser/ Geschosswohnungsbauten) Flachdächer festgesetzt werden. Dadurch kann im Wechsel mit den in den WR 1(3) und WR 1(5) (Hausgruppen) möglichen Satteldächern eine unruhige Dachlandschaft entstehen. Wir empfehlen, dies zu überprüfen und für die WR 1(3) und WR 1(5) ggfs. ebenfalls Flachdächer festzusetzen.

Beschluss:

Für die Teilbaugebiete WR 1(2) bis WR 1(5) ist die Realisierung einer „Ökosiedlung“ für innovatives Bauen und Wohnen geplant, in der ökologisch innovative Baustoffe und Bauweisen Anwendung finden sollen. Eine der Gemeinde vorliegende Absichtserklärung (letter of intent) beschreibt die Grundzüge des Vorhabens, welches u.a. die Realisierung von geeigneten, begrünten Dächern vorsieht.

Die Gemeinde möchte die rechtlichen Rahmenbedingungen für diese „Ökosiedlung“ schaffen. Auf die Festsetzung von Flachdächern wird daher verzichtet. Gleichzeitig wird die Dachbegrünung neu festgesetzt.

Die Planzeichnung sowie Satzung und Begründung werden entsprechend angepasst.

B 1.2 Fläche für Gartengerätehäuschen WR 1(5)

Im Bereich des WR 1(5) sollte die Darstellung und der Umgriff der Fläche für Gartengerätehäuschen (Planzeichen A 7.9) überprüft werden.

Beschluss:

Die Darstellung der Fläche für Gartengerätehäuschen (Planzeichen A 7.9) und die Vermaßung des Bauraums überdecken sich teilweise. Die Darstellung wird zugunsten der besseren Lesbarkeit angepasst.

B 1.3 Dachform im Teilbaugebiet WR 10(2)

Im WR 10(2) wurde die von der Gemeinde ursprünglich geplante Änderung der Dachform in Flachdach (vgl. Besprechung zu den Befreiungsmöglichkeiten am 08.09.2020) nicht umgesetzt. Wir empfehlen die festgesetzten Dachformen zu überprüfen, da östlich der als Zäsur wirkenden Grünfläche, in den nördlich des WR 10(2) liegenden Bauräumen bis zur Staatsstraße, ausschließlich Flachdächer zulässig sind und sich somit der Bauraum WR 10(2) mit einem Flachdach besser einfügen würde.

Beschluss:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen lassen eine flexible Dachgestaltung, d.h. auch die Realisierung von Flachdächern zu. Die Festsetzung im Bebauungsplan soll daher nicht geändert werden.

B 1.4.1 Dachform im Teilbaugebiet WR 14(1)

Im nord-westlichen Bereich des Bauraums im WR 14(1) soll die Wandhöhe sowie die Zahl der Vollgeschosse erhöht und die Dachform insofern geändert werden, dass kein Flachdach mehr festgesetzt wird. In Verbindung mit der nach § 8 2) zulässigen Dachneigung von maximal 60° könnte hier eine Firsthöhe entwickelt werden, die die Gesamthöhe des gegenüberliegend geplanten neuen Rathauses überragen würde. Wie in der Begründung (Punkt 5.2.2, Seite 23) erläutert wird, liegt das Rathaus prominent an der Staatsstraße St 2082 und der Ortseinfahrt, im Schnittpunkt der Ortsteile. Wir empfehlen daher dringend auf die weitere, nicht durch eine konkrete Festsetzung definierte Dachform, mit einer Dachneigung von bis zu 60° zu verzichten. Wünschenswert wäre an dieser Stelle eine zurückhaltende Planung, wie mit dem ursprünglich vorgesehenen Flachdach, die nicht mit dem Rathaus in Konkurrenz treten würde. Nach den Ausführungen in der Begründung (Punkt 5.8, Seite 40) soll hier dem Rathaus-Solitär ein entsprechender städtebaulicher Akzent gegenübergestellt werden. Dies würde jedoch u.E. schon durch die Zulassung von fünf Vollgeschossen und die Erhöhung der Wandhöhe auf 16,10 m erreicht.

Wir bitten daher um Überprüfung und Überarbeitung der Festsetzungen.

Beschluss:

Es entspricht der Planungsabsicht der Gemeinde, den betreffenden Zufahrtsbereich durch erhöhte Bauweise städtebaulich zu definieren. Jedoch wurde bisher von punktuell erhöhten Bauteilen abgesehen, um lärmbelastete Fassadenbereiche zu reduzieren und Lärmschutz durch die Gebäudekonfiguration zu erzielen.

Die konkrete Hochbauplanung wurde durch den Gestaltungsbeirat sowohl hinsichtlich von Gebäudehöhe, baulicher Ausgestaltung und Dachform als auch der Belange des Lärmschutzes intensiv behandelt. Der Lärmschutz an den Fassadenbereichen des erhöhten Bauteils kann über eine entsprechende Grundrissorientierung, Schallschutzloggien und den Schutz der Fenster durch bauliche Maßnahmen (z.B. „Fassaden-Schwerter“) sichergestellt werden.

Die zulässige Höhenentwicklung des etwa 50 m entfernt liegenden Rathauses ist gestaffelt, wobei die zulässige Wandhöhe des nördlichen Gebäudeteils etwa 1,40 m über derjenigen des gegenüberliegenden WR 14(1) liegt. Die aktuell geplante Firsthöhe im WR 14(1) liegt lediglich 0,60 m über der Höhe nördlichen Rathaus-Bauteils und bleibt gleichzeitig etwa 4,40 m unter der Höhe des zentralen Rathaus-Bauteils.

Die Erhöhung der Wandhöhe und die Zulässigkeit einer anderen Dachform zielen nicht auf Konkurrenz zum Rathaus-Solitär, sondern versprechen vielmehr dessen angemessene städtebauliche Ergänzung. Eine Änderung der Festsetzungen für diesen Bereich ist daher nicht vorgesehen.

B 1.4.2 Dachform im Teilbaugebiet WR 14(1)

Zusätzlich weisen wir darauf hin, dass nach der Formulierung der Festsetzung § 8 2) „neben einem Flachdach auch die Realisierung einer anderen Dachform zulässig“ ist. Somit wäre in diesem Bereich jede andere Dachform (mit einer Dachneigung bis 60°) möglich. Sofern dies der Planungswille der Gemeinde ist und beibehalten werden soll, müsste in der Planzeichnung der Bereich, in dem eine andere Dachform zulässig sein soll, noch mit einem entsprechenden Planzeichen abgegrenzt werden.

Beschluss:

Es entspricht dem Planungswillen der Gemeinde, andere Dachformen als ein Flachdach in diesem Bereich zu ermöglichen. Zur eindeutigen Definition des betreffenden Bauteils, wird

der Satzungstext hierzu präzisiert. Auf eine Ergänzung der Planzeichnung kann dann verzichtet werden.

B 1.5 Tiefgarage GB 1

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche 1 wird jetzt auch eine Fläche für Tiefgaragen festgesetzt. Wir empfehlen zu prüfen, ob die Lage der Tiefgaragenrampe möglichst im nordwestlichen Bereich der Fl.Nr. 116/2 festgesetzt werden kann, um die geplanten und bestehenden Grünflächen im östlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche weitestgehend zu erhalten.

Beschluss:

Für das in der Gemeinbedarfsfläche 1 geplante Kinderhaus liegt eine fortgeschrittene Planung mit einer Zufahrt zur Tiefgarage im östlichen Gebäudeteil vor. Es gelingt, klar definierte Zonen (Zufahrt TG/ Feuerwehr, Parkzone an der Martin-Luther-Straße, Anfahrtszone/ Buszone für Bringverkehr) zu schaffen. Der Zugang zur bestehenden Grundschule und zur Mittagsbetreuung bleibt somit autofrei und die Flächen können als Pausenhof bzw. Parkfläche für Fahrräder oder Tretroller genutzt werden. Für die Kinder ist die Unfallgefahr damit deutlich gemindert. Gleichzeitig können alle notwendigen Räumlichkeiten für das Kinderhaus funktional sinnvoll angeordnet und optimal belichtet werden.

B 1.6 „Pavillon“ im nördlichen Ortspark

Für den nördlich der St 2082 in der Planzeichnung dargestellten „Pavillon“ gibt es kein entsprechendes Planzeichen. Wir bitten um Überprüfung und Ergänzung bzw. Darstellung mit dem Planzeichen A 6.11.

Beschluss:

Der bezeichnete Pavillon ist eine bereits in der Grünfläche bestehende, offene Pergola. In § 16 (5) sind Sport-, Funktions- und Stellplatzflächen, der Erschließung dienende Belagsflächen, Platz- und Aufenthaltsflächen, Spielanlagen und Einbauten von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Da die Bestands-Pergola nicht überdacht ist und keine geschlossenen Seitenwände besitzt, ist sie als Teil der öffentlichen Grünfläche zu werten und muss nicht extra bezeichnet werden. In der Planzeichnung wird auf das Planzeichen verzichtet.

B 1.7 Gemeinbedarfsfläche GB 3

In der Fläche für Gemeinbedarf 3 werden jetzt zwei Bauräume festgesetzt, die mit dem Planzeichen A 7.13 „Flächen für Gemeinbedarf mit unterschiedlicher Zweckbestimmung“ abgegrenzt werden. Wir bitten um Überprüfung und Ergänzung, da die unterschiedliche Zweckbestimmung aus der Planzeichnung nicht ablesbar ist, bzw. im nördlichen Bauraum die Zweckbestimmung fehlt.

Beschluss:

Die ausgewiesenen Bauräume in der Gemeinbedarfsfläche 3 dienen für Gebäude und Einrichtungen der bestehenden Grund- und Mittelschule (im Süden) sowie einer Sporthalle und einer Kindertageseinrichtung (im Norden).

Da die vorgesehenen Nutzungen miteinander verknüpft sind, kann die Abgrenzung (Planzeichen A 7.13) hier entfallen. Die Planzeichnung wird entsprechend korrigiert.

B 1.8 Wasserrechtliche Planfeststellung

Zur besseren Lesbarkeit wird gebeten, das Planzeichen für den Umgriff der wasserrechtlichen Planfeststellung (C.2.1) in der Planzeichnung deutlicher darzustellen. Des Weiteren sollte auf die flächige, grüne Darstellung verzichtet werden. Diese wäre auch nicht deckungsgleich mit der Planfeststellung, da die dort enthaltenen Flächen für Becken im Bebauungsplan nicht aufgenommen wurden.

Beschluss:

Der Umgriff der wasserrechtlichen Planfeststellung wird deutlicher dargestellt. Für die Darstellung der Fläche im Umgriff, die keine Wasserfläche ist, wird ein anderes Planzeichen (bei Nachrichtliche Übernahmen) verwendet. Flächen werden schraffiert dargestellt.

B 1.9 redaktionelle Anpassung

Die auf Seite 4 der Satzung unter „A Festsetzung durch Planzeichen“ sollte als Überschrift statt „Hinweise“, wegen des Rechtscharakters, besser z.B. Erläuterung oder Erklärung verwendet werden.

Beschluss:

Die Überschrift „Hinweise zum Plan“ auf Seite 4 der Satzung wird richtigerweise geändert in „Erläuterung zum Plan“.

B 1.10 Ergänzung Datum

Bei Festsetzung B §1 2) sollte im nächsten Verfahrensschritt das Datum ergänzt werden.

Beschluss:

Das Datum wird in der entsprechenden Festsetzung ergänzt.

B 1.11 Wohnnutzung in GB 1

Nach Festsetzung B § 2 2) c. ist in der Fläche für Gemeinbedarf 1 auch die Nutzung zu Wohnzwecken, begrenzt auf eine GF von 600 m² im 1. OG, zulässig. Nach den Angaben im Hinweis E.1 und den Ausführungen im Punkt 5.2.2, Seite 22 der Begründung zielt das Wohnraumangebot auf eine besonders berechnete Personengruppe, die im Zusammenhang mit Gemeinbedarfsnutzungen steht. Da in Gemeinbedarfsflächen keine allgemeine Wohnnutzung festgesetzt bzw. zugelassen werden kann, muss in der Festsetzung ergänzt werden, dass nur Wohnungen für das Personal von Gemeinbedarfseinrichtungen zulässig sind.

Beschluss:

Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Ziff. 8 BauGB (Flächen für Personen mit besonderem Wohnbedarf) scheidet aus, da dort nur solche Personen gemeint ist, die eine besondere Ausführung des Gebäudes benötigen. Dies ist aber bei den Angestellten der Gemeinbedarfseinrichtungen nicht der Fall. Die Zulassung von Wohnen in den Flächen für Gemeinbedarf ist möglich, da diese Flächen Sondergebiete nach § 11 BauNVO sind, in denen die Gemeinde nach § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO besondere Festsetzungen über die Art der Nutzung treffen darf. Zur Konkretisierung wird die Festsetzung durch den Passus „Wohnungen für das Personal von Gemeinbedarfseinrichtungen“ ergänzt.

B 1.12 Festsetzung Grundflächen GR

Im Bebauungsplanentwurf werden für die überbaubaren Grundstücksflächen jeweils maximal zulässige Grundflächen festgesetzt. Für die Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO wird in den Festsetzungen B § 3 5) und 13) eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen. Ob die Kombination von maximal zulässiger Grundfläche und Grundflächenzahl als Obergrenze von § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gedeckt ist, kann von uns nicht abschließend beurteilt werden. In der Kommentierung und Rechtsprechung gibt es hierzu keine einheitliche Meinung. Nachdem aber der bei BayVGH in seinem Urteil vom 21.10.2014, 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, empfehlen wir die Festsetzung nochmals zu überdenken und auf die Kombination von zulässiger Grundfläche und Grundflächenzahl zu verzichten.

Beschluss:

Da die Festsetzung der maximalen GRZ sich eindeutig auf die Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bezieht und die Festsetzungen der absoluten Grundflächen diejenigen nach § 19 Abs. 2 BauNVO betreffen, ist die Normklarheit gewahrt. Das zitierte Urteil des BayVGH behandelt einen Fall, in dem für die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO sowohl eine GRZ als auch eine absolute Fläche festgesetzt wurden, die im Ergebnis auch widersprüchlich waren. Dies ist hier nicht der Fall.

B 1.13.1 Festsetzung Geschossflächen GF

Für die Festsetzung B § 3 8) wonach mit der Ermittlung der Geschossfläche im WR 1(2-5) diejenigen Anteile der Außenwandstärken, die 0,30 m überschreiten unberücksichtigt bleiben, gibt es in dieser Form keine Rechtsgrundlage. Nach § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Hiervon abweichende Festsetzungen sind nur im Hinblick auf die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen möglich (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). Welche Anlagen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben, ist in § 20 Abs. 4 BauNVO abschließend geregelt. Die Festsetzung ist daher herauszunehmen.

Nach den Angaben auf Seite 29 der Begründung ist für diese Teilbaugebiete eine „Ökosiedlung“ für innovatives Bauen angestrebt, wobei u.U. deutlich erhöhte Wandstärken als üblich erforderlich werden. Um für diese Gebäude einen „Bonus“ einzuräumen, könnte evtl. gem. § 16 Abs. 6 BauNVO eine nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmeregelung (Geschossflächenüberschreitung) festgesetzt werden. Wir bitten um Überprüfung.

Beschluss:

Die Einwendung bezüglich der Festsetzung zur Geschossfläche ist berechtigt und wird entsprechend berücksichtigt. Die Festsetzung zur Überschreitung der Geschossfläche wird konkretisiert und als Ausnahme formuliert.

B 1.13.2 Festsetzung Geschossflächen GF

Auf Seite 9 der Begründung wurde das neue Planungsziel „Innovatives Bauen und Wohnen“ im Rahmen einer Ökosiedlung in einem Teilbereich aufgenommen. Ergänzend sollte in der Begründung noch erläutert werden, wie geplant ist, dieses Ziel zu erreichen.

Beschluss:

Die Begründung wird bezüglich der näheren Erläuterung dieses Ziels entsprechend ergänzt.

B 1.14 Grenzanbau in GB 1

In Festsetzung B § 4 5) wird für den Bauraum der Gemeinbedarfsfläche 1 an der westlichen Baugrenze Grenzanbau zugelassen. An der engsten Stelle der möglichen Grenzbebauung kann der Mindestabstand von 5 m (nach Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO) zum bestehenden Schulgebäude auf dem angrenzenden Grundstück nicht eingehalten werden. Wir bitten diesbezüglich um Überprüfung.

Beschluss:

Die Festsetzungen in der Gemeinbedarfsfläche 1 sichern die baurechtliche Grundlage für einen baulichen Zusammenschluss des Kinderhauses mit der bestehenden Grundschule, um die Nutzungen beider gemeindlicher Einrichtungen miteinander verknüpfen zu können. Zu diesem Zweck ist die westliche Ausdehnung des Bauraums so gewählt, dass eine Verbindung mit dem im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 53 festgesetzten Bauraum (Grundschule) ermöglicht wird.

Die fortgeschriebene Planung sieht einen Hausschuhgang zwischen Kinderhaus und Grundschule vor, der den bisher festgesetzten, eingeschossigen Bauraum nur teilweise ausnutzt. Dieser Teil des Bauraums wird deshalb in der Planzeichnung entsprechend reduziert.

Mit dem Bauvollzug sind die Bauvorschriften (z.B. Brandwände gemäß Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO) selbstverständlich einzuhalten.

B 1.15 Baulinien Planstraße 2

In Festsetzung B § 4 7) wird jetzt eine Überschreitung der Baulinien mit Ausrichtung zur Planstraße 2 durch vorspringende Bauteile in einer Tiefe bis maximal 0,25 m und auf einer Länge von maximal der Hälfte der Länge der jeweiligen Fassade als Ausnahme zugelassen. Auch im Zusammenhang mit den in § 4 6) geregelten Überschreitungsmöglichkeiten ist dadurch fraglich, ob der ursprüngliche Planungsgedanke, durch die Baulinien „eine klare räumliche Fassung zu erreichen“ (Begründung Punkt 5.4, Seite 33) noch verwirklicht werden kann. Da entlang der Planstraße 2 drei- und viergeschossige Gebäude zulässig sind, regen wir an, die Länge der Vorsprünge zu reduzieren und evtl. eine Gliederung vorzugeben, damit die Baulinien ihre geplante Funktion erfüllen können.

Beschluss:

Die Gestaltung der Fassaden entlang der Planstraße 2 durch reliefbildende Bauteile wurde im Gestaltungsbeirat intensiv beraten und entspricht dem Planungswillen der Gemeinde.

Die Festsetzung einer zulässigen Überschreitung der Baulinien erfolgt auf Basis des § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO, der die Regelung solcher Ausnahmen im Bebauungsplan ermöglicht.

Da die zulässige Überschreitung der Baulinien in ihrer Länge begrenzt ist und mit einer Tiefe von 0,25 m auch optisch deutlich untergeordnet bleibt, kann dem Ziel einer klaren räumlichen Fassung des Straßenraums weiterhin entsprochen werden.

B 1.16 Formulierung in Festsetzung B § 4 12)

Die Formulierung in Festsetzung B § 4 12) „hochwertige Gestaltung“, sensible Einbindung“ und „Erhöhung der Aufenthaltsqualität“ sind zu unbestimmt und bedürfen der Konkretisierung. Die Festsetzung ist insofern zu überarbeiten, da nach § 31 Abs. 1 BauGB nur solche Ausnahmen zugelassen werden können, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Die Formulierung „wenn die Errichtung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist“ weist eher darauf hin, dass hier an eine Befreiung im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB gedacht ist. Befreiungen können jedoch nur im Bauvollzug erteilt werden, eine entsprechende Festsetzung ist nicht möglich.

Beschluss:

Der Hinweis auf die Unbestimmtheit dieser Formulierungen ist gerechtfertigt. Man ist sich der Unschärfe bewusst. Da die Gestaltung von Be- und Entlüftungsöffnungen von Tiefgaragen aus heutiger Sicht jedoch nicht bestimmt festgesetzt werden kann, sollen die Formulierungen mit der bekannten Unschärfe bestehen bleiben.

Auf die Formulierung „wenn die Errichtung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist“ wird verzichtet. Sie wird aus dem Satzungstext gestrichen.

B 1.17 Abstandsflächen

Bei Festsetzung B § 6 1) müsste zur Klarstellung noch ergänzt werden, dass sich das Maß der Tiefen der Abstandsflächen aus dem im Bebauungsplan festgesetzten, vermaßten Baugrenzen und den Wandhöhen ergibt.

Um die Tiefen der Abstandsflächen im Bebauungsplan abschließend zu regeln, ist bei den drei Bauräumen im WR 14(2) die Vermaßung von den nördlichen Baugrenzen zur Knödellinie (Abgrenzung des Teilbaugebietes) zu ergänzen.

In Punkt 5.6, 6. Absatz (Seite 36) der Begründung wird angegeben, dass sich die Bauräume im Rahmen der ersten Änderung nicht geändert haben. Dies trifft nicht ganz zu, da im WR 14(2) die Bauräume nach Norden verschoben worden. Insofern müsste die Begründung angepasst werden.

Beschluss:

Die gegebenen Hinweise werden berücksichtigt und in den Unterlagen (Satzung, Planzeichnung und Begründung) entsprechend ergänzt.

B 1.18 Höhenlage WR 12

Die in Festsetzung B § 11 2) d. formulierte Möglichkeit der Ausbildung eines baulichen Sockels bis zu einer Höhe von 0,5 m im WR 12 ist aus der Planzeichnung nicht nachvollziehbar, da das Straßenniveau auf der gleichen Höhe liegt wie die festgesetzte Höhenkote für die Bauräume. Wir bitten daher um Überprüfung. Die Planungsabsicht sollte im Plan ablesbar dargestellt bzw. eindeutig textlich festgesetzt werden. Bei den Erläuterungen in der Begründung (Seite 44) sollte ergänzend der Zusammenhang der Höhenkoten und der daraus resultierenden OK EG erläutert werden.

Beschluss:

Die in der Satzung formulierte Möglichkeit zur Aufschüttung und damit Anhebung des Geländes stellt keine generelle Planungsabsicht der Gemeinde dar. Vielmehr soll hier ein gewisser Planungsspielraum geschaffen werden, der verschiedene Planungsoptionen ermöglicht. Neben der Anhebung ist ein höhengleicher Anschluss der Freiflächen an den verkehrsberuhigten Bereich denkbar (analog zur bestehenden, gegenüberliegenden Reihenhausbebauung). Für eine ausdrückliche Darstellung bzw. Festsetzung wird daher kein Erfordernis gesehen.

Der Hinweis zur ergänzenden Erläuterung bzgl. der Höhenbezugspunkte in der Begründung wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

B 1.19 redaktionelle Anpassung in Festsetzung B § 17 4)

Bei Festsetzung B § 17 4) muss u.E. das WR 1 nicht angegeben werden, da die einzelnen Teilgebiete (WR 1(1), ...) aufgeführt werden. Wir bitten um Überprüfung.

Beschluss:

Der Satzungstext wird hier entsprechend berichtigt.

B 1.20 Fläche für Wohnen

Da durch die Bebauungsplanänderung mehr Fläche für Wohnen (z.B. WR 14(1), GB 1) ermöglicht werden soll, müsste dies in der Begründung auch bei der Zahl der Personen, für die Wohnraum errichtet werden kann, berücksichtigt werden (vgl. Seiten 14 und 20, dort werden weiterhin 3.120 Personen angegeben). In diesem Zusammenhang sollten auch die in der Tabelle auf Seite 73 angegebenen Zahlen überprüft und abgeglichen werden.

Beschluss:

Die Angaben zur Personenzahl sind als geschätzte Werte zu verstehen, die aus theoretischen Berechnungen resultieren. Grundlage hierfür sind belastbare, in der Gemeinde ermittelte Werte, die eine Abschätzung der künftigen Bewohnerzahlen ausgehend von der festgesetzten Geschossfläche ermöglichen.

Bei dem zusätzlich ausgewiesenen Wohnraum in GB 1 handelt es sich um Flächen mit voraussichtlich etwa 7 Wohneinheiten, also etwa 14 Bewohnern. Im WR 1(2) und WR 1(4)

erfolgte keine Erhöhung der GF sondern lediglich ein Wechsel von Hausgruppen zu Geschosswohnungsbau. Dies bedeutet eine theoretische Zunahme der Bewohnerzahl um 2.

Die Festsetzung des zusätzlichen Vollgeschosses im WR 14(1) erfolgte ohne eine Erhöhung der Gesamt-Geschossfläche im WR 14. Die GF wurde zugunsten des Geschosswohnungsbaus umverteilt (weniger GF für Hausgruppen). Rechnerisch ergibt dies eine Zunahme um 2 Bewohner.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist also von einer theoretischen Zunahme von etwa 18 Personen auszugehen. Die tabellarische Übersicht wird angepasst. Die Angaben zur Personenzahl werden innerhalb der Begründung auf 3.140 geändert.

B 1.21 FNP

In Punkt 4.1 der Begründung sollten noch nähere Angaben zur inzwischen rechtsgültigen 30. Flächennutzungsplanänderung aufgenommen und auf die Entwicklung daraus eingegangen werden.

Beschluss:

Die Begründung wird dahingehend ergänzt.

B 1.22 Gemeinbedarfsfläche GB 2

Im Bereich der GB 2 wurden u.E. die Wandhöhen nicht geändert. Wir bitten daher um Überprüfung der Angaben in Punkt 5.3, Seite 32 der Begründung.

Beschluss:

Die Wandhöhen in der Gemeinbedarfsfläche GB 2 wurden tatsächlich nicht geändert, jedoch wurden der Bauraum und die Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung angepasst. Dies führte zur Aktualisierung der Darstellung der Abstandsflächen in diesem Bereich und damit zur Aufnahme in diesen Abschnitt der Begründung.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Erläuterung in der Begründung wird entsprechend angepasst und klargestellt.

B 1.23 Fläche Geltungsbereich

Die auf Seite 73 (oben) der Begründung angegebene „Fläche Geltungsbereich“ von 477.290 m² ergibt sich nicht aus der Addition der Summen der Bauflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen = 469.990 m². Wir bitten um Überprüfung und ggfs. Berichtigung auch bei den Angaben an anderen Stellen, z.B. 4.3.5 (Seite 17) und 5.1 (Seite 19).

In diesem Zusammenhang sollten auch die Zahlen im Umweltbericht überprüft und mit den ggfs. berichtigten Werten in der Begründung in Übereinstimmung gebracht werden.

Beschluss:

Bei den Angaben auf Seite 73 der Begründung fehlt versehentlich die Fläche des geplanten Landschaftssees von ca. 7.300 m². Diese Fläche wird noch ergänzt. Weitere Berichtigungen sind nicht erforderlich.

B 1.24 Verfahrensunterlagen

Die auf Seite 74 der Begründung genannten Anlagen liegen den Verfahrensunterlagen nicht vollständig bei. Wir bitten daher im nächsten Verfahrensschritt insbesondere den aktualisierten Abstandsflächenplan und die Besonnungsstudien mit vorzulegen.

Beschluss:

Die Prüfung der Abstandsflächen beschränkt sich auf Bereiche, in denen Änderungen mit Auswirkung auf die Abstandsflächen erfolgten (z.B. Wandhöhen, Bauräume). Für diese wird eine planliche Darstellung im nächsten Verfahrensschritt mit vorgelegt.

Diejenigen Bereiche, für die im vorangegangenen Verfahren Besonnungsstudien erfolgten, wurden nicht geändert. Die Abwägung erfolgte bereits im früheren Verfahren und behält ihre Gültigkeit.

B 1.25 LRA München – Bauen: interne Beteiligung der Fachstelle Grünordnung

B 1.25.1 redaktioneller Hinweis zu § 15 8)

Redaktioneller Hinweis: Da es sich um ein Volumen und nicht um eine Fläche handelt, muss es m³ und nicht m² heißen.

Beschluss:

Dies wird korrigiert.

B 1.25.2 mögliche Ergänzung zu § 17 1)

Zu Verhinderung von unökologischen Schottergärten könnte hier noch ergänzt werden: *Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durch Wurzel baren Folien sind unzulässig.*

Beschluss:

Die bestehende Formulierung sowie die Freiflächengestaltungssatzung der Gemeinde Kirchheim schließen so genannte "Schottergärten" bereits jetzt aus.

Um dies zu verdeutlichen, wird jedoch der Anregung gefolgt und die Satzung in folgender Weise ergänzt:

"Geschotterte Steingärten oder Schottergärten insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig. Unter geschotterten Steingärten oder auch Schottergärten sind großflächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, zu verstehen."

In der Begründung wird klargestellt, dass damit nicht alpine Steingärten, die Verwendung von speziellen mineralischen Substraten oder die Mulchung von Pflanzflächen mit Kies oder Splitt gemeint sind.

B 1.25.3 Empfehlung zu § 17 3) und 4)

Hier empfehlen wir dringend, als Berechnungsgrundlage die Grundstücksfläche heranzuziehen. Die nicht überbauten Flächen sind im Vollzug schwer ermittelbar und somit kann nur mit viel Aufwand überprüft werden, ob ausreichend Bäume gepflanzt wurden. Zugleich bedeutet die derzeitige Formulierung, dass bei größerer Versiegelung weniger Bäume gepflanzt werden müssen.

Mit Bezug auf die Grundstücksfläche ist die geforderte Anzahl an Baumpflanzungen für alle Beteiligten klar definiert. Die Quadratmeterzahl in der Formel steigt dann natürlich entsprechend.

Wir bitten um eine Umformulierung des Pflanz-Gebotes.

Beschluss:

Durch die Bezugnahme der nicht überbauten Fläche für das Pflanzgebot wird eine unterschiedliche Dichte in der Bebauung in der Baumdichte mit berücksichtigt. Mit dem Freiflächengestaltungsplan sind entsprechende Berechnungen und Nachweise zu führen, sodass die Einhaltung im Vollzug auch geprüft werden kann.

B 1.25.4 Ergänzung Hinweise

Unter Hinweise könnte unter Grünordnung aufgenommen werden, dass ein Baumbestands- bzw. Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag einzureichen ist und dass die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren in der jeweils gültigen Fassung zu beachten sind.

Beschluss:

Der Hinweis, dass mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan und ein Baumbestandsplan einzureichen sind und dass die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren in der jeweils gültigen Fassung zu beachten sind, wird aufgenommen.

B 1.25.5 Ergänzung Hinweise

Wir empfehlen folgenden Hinweis zu den Spielplätzen aufzunehmen:

„Im Bereich der Spielplätze dürfen giftige Gehölze laut LWG-Veröffentlichung (Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau) Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen - jeweils neueste Fassung mit einer Einstufung von „stark giftig“, „giftig“ und „schwach giftig“ nicht gepflanzt werden.“

Beschluss:

Die Verantwortung, in welchem Abstand zu Spielplätzen auch giftige Pflanzen verwendet werden, liegt bei den umsetzenden Planern und Bauherren. Weitere Regelungen trifft die Freiflächengestaltungssatzung der Gemeinde Kirchheim. Auf eine Aufnahme in die Satzung wird verzichtet.

B 1.26 LRA München – Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten

Immissionsschutzfachlicher Hinweis:

Der Festsetzungsvorschlag Nr. 10 aus dem aktuellen Gutachten wurde nicht in der Satzung übernommen. Dieser Formulierungsvorschlag ist unter den immissionsschutzfachlichen Hinweisen mit aufzunehmen.

Beschluss:

Der Festsetzungsvorschlag Nr. 10 wird in der Satzung ergänzt.

B 1.27 LRA München – Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten

Mit dem seit Februar 2020 rechtskräftigen Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ortsentwicklung auf der Grundlage des Strukturplanes „Kirchheim 2030“ geschaffen. Mit der 1. Änderung soll der Bebauungsplan an die Anforderungen, die durch die neue Planung für die Landesgartenschau 2024 im Wesentlichen im Bereich des geplanten neuen Ortsparks realisiert werden soll, angepasst werden.

Ein zentrales Element dieser Gartenschau ist ein künstlich gedichteter Landschaftssee, der, da er wasserrechtlich planfestgestellt wurde, nur nachrichtlich in den BP übernommen wird. Die Planfeststellung ersetzt die Festsetzungen aus dem BP 100 für diesen Bereich.

Ein weiteres markantes Element der Landschaftsgestaltung sind ferner Aufschüttungen für einen Aussichtspunkt. Die Änderungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Wir weisen darauf hin, dass die Kontrolle der Umsetzung und Sicherung der Kompensations- und CEF-Maßnahmen nach § 4 c BauGB Aufgabe der Gemeinde ist. Dazu gehört auch die Sicherstellung der zeitgerechten Umsetzung. Die gilt in besonderer Weise für die CEF-Maßnahmen und die Umsetzung der internen Kompensationsfläche.

Da die Umsetzung des Bebauungsplans in Teilen der Bevölkerung sehr kritisch begleitet wird, wäre es für die Untere Naturschutzbehörde hilfreich, wenn sie über den Stand der Umsetzung und den jeweiligen Abschluss der Herstellungsmaßnahmen zeitnah unterrichtet werden könnte.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bewusst, dass die Umsetzung und Sicherung der Kompensations- und CEF-Maßnahmen einen wichtigen Bestandteil des Projektes Kirchheim 2030 darstellen und mit großem Interesse verfolgt werden. Um die Untere Naturschutzbehörde, die diesen Prozess intensiv begleitet hat, diesbezüglich

weitestgehend zu unterstützen, ist eine möglichst unmittelbare Unterrichtung über den Stand der Umsetzung und den jeweiligen Abschluss der Herstellungsmaßnahmen angestrebt.

B 2 LRA München - Brandschutz

ohne Stellungnahme

B 3 LRA München – Kreisheimatpfleger

ohne Stellungnahme

B 4 Regierung von Oberbayern

Die Bauleitplanung wird landesplanerisch als raumverträglich bewertet.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 5 Bayrisches Landesamt für Umwelt

Die vom LfU zu vertretenden Fachbelange (z.B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren) werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 6 Amt für ländliche Entwicklung

ohne Stellungnahme

B 7 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien Region Süd

ohne Stellungnahme

B 8 Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle München

ohne Stellungnahme

B 9 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum

ohne Stellungnahme

B 10 Die Autobahn GmbH des Bundes

ohne Stellungnahme

B 11 Staatliches Bauamt Freising

Keine Einwände

B 12 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

ohne Stellungnahme

B 13 Bayerischer Bauernverband

ohne Stellungnahme

B 14 AELF – Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg

B 14.1 Bereich Landwirtschaft

Bezüglich des Flächenverbrauchs gilt unsere Stellungnahme vom 24.05.2019 (AELF – EB – L2.2 – 4612 – 3 – 175 – 5) zum Bebauungsplan Nr. 100 der Gemeinde Kirchheim b. München für das Gebiet „Kirchheim 2030“.

Auszug aus der Behandlung der Stellungnahme im Rahmen des § 4(1)- bzw. § 4(2)-Verfahrens zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 100 vom 27.01.2020:

Stellungnahme bzgl. Flächenverbrauch:

Landwirtschaftliche Flächen als Grundlage unserer Nahrung und damit unseres Lebens sind kostbar. Deshalb muss die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Verkehr vermindert werden. Nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs (§ 1a Abs. 2) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Auch nach den Aussagen des Regionalplans für die Region München ist es von besonderer Bedeutung, die Land- und Forstwirtschaft für die Versorgung der Bevölkerung, sowie für die Pflege und den Erhalt der Kulturlandschaft zu sichern (B IV Wirtschaft und Dienstleistungen – Nr. G 2.9.1).

Der vorliegende Bebauungsplan sieht mit einer Fläche von 34,5 ha eine erhebliche Umnutzung landwirtschaftlicher Nutzfläche zu Baugebieten und Verkehrsflächen vor und entspricht damit nicht den o.g. Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Er sollte deshalb nochmals überdacht werden.

Antwort:

Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung bis 2032 und zur Wirtschaftsentwicklung 2030 zeigen, dass für den Verdichtungsraum in München auch in Zukunft mit einer anhaltend hohen Wachstumsdynamik zu rechnen ist. Darüber hinaus liegt das Plangebiet gemäß Karte 2 des

Regionalplans der Region München in einem Bereich, der nach Ziel B II 2.3 der Regionalplans 14 für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.

Die Gemeinde Kirchheim bei München befindet sich in einem Wachstumsprozess der Ortsentwicklung, den sie zukunftsorientiert und nachhaltig gestalten will. Seit der Gebietsreform 1978 beschäftigt sich die Gemeinde mit dem Zusammenwachsen der ehemaligen Gemeinden Kirchheim und Heimstetten.

Für die Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzungen wurde durch die Gemeinde ein entsprechender Bedarf ermittelt, für den der Bebauungsplan das notwendige Baurecht schaffen soll. Zudem werden große Teile des Planungsgebietes als öffentliche Grünfläche festgesetzt und somit als zentrale Erholungs- und Freifläche gesichert.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird das Verfahren zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stammt in seiner Grundstruktur aus dem Jahr 1979 und spiegelt die damaligen Vorstellungen der „neuen Ortsmitte“ wider. Dieser umfasste deutlich umfangreichere Bauflächen, als der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 mit integriertem Grünordnungsplan. Gemäß der aktuellen Flächennutzungsplanänderung sollen die im rechtswirksamen FNP außerhalb des Geltungsbereichs als Wohngebiete dargestellten Flächen wieder für die landwirtschaftliche Nutzung gesichert werden. Als Bauflächen ausgewiesen werden gemäß der aktuellen Planung nur noch die Flächen gemäß dem Strukturkonzept „Kirchheim 2030“. Auf die im rechtskräftigen FNP dargestellten Misch- und Gewerbegebiete wird gemäß der aktuellen FNP-Änderung verzichtet. Zudem ist gemäß der FNP-Änderung die Schaffung eines zentralen Ortsparks in Nord-Süd-Richtung vorgesehen, der eine Verbindung zwischen den Ortsteilen Kirchheim und Heimstetten herstellt. Die geplante Flächennutzungsplanänderung ist aufgrund der Reduzierung der geplanten Bauflächen gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan insgesamt mit positiven Auswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden.

Beschluss:

Der angesprochene Aspekt des Verbrauchs landwirtschaftlicher Fläche wurde bereits im Rahmen der Stellungnahmenbehandlung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 100 beantwortet. Da mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 „Kirchheim 2030“ keine Änderung des Flächenverbrauchs erfolgt, ist dieser auch kein Gegenstand des aktuellen Beteiligungsverfahrens. Es wird auf die Antwort aus der Abwägung vom 27.01.2020 verwiesen.

B 14.2 Bereich Forsten

Es bestehen keine Einwände. Soweit Überschneidungen zum Bebauungsplan Nr. 100 der Gemeinde Kirchheim b. München für das Gebiet „Kirchheim 2030“ bestehen, verweisen wir auf unsere Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 100 der Gemeinde Kirchheim b. München „Kirchheim 2030“ vom 13.11.2019 bzw. 19.11.2019 (AELF – EB – F1 – 4612 – 3 – 175 – 5 bzw. AELF – EB – F1 – 4612 – 3 – 175 – 24).

Auszug aus der Behandlung der Stellungnahme im Rahmen des § 4(1)- bzw. § 4(2)-Verfahrens zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 100 vom 27.01.2020:

Stellungnahme:

Es werden keine Einwände vorgebracht. Der flächengleiche und zeitlich abgestimmte Ausgleich für die Waldrodung ist gegeben. Damit kann der geplanten Rodung zugestimmt werden.

Die Voraussetzungen für die Erteilung der Erstaufforstungserlaubnis nach Art. 16 Abs. 2 BayWaldG sind aus forstrechtlicher Sicht für das Flurstück 187 und 1937 Gemarkung Aschheim gegeben. Gemäß Richtlinie zur Erstaufforstung und zur Anlage von Kurzumtriebsanlagen (ErstAuffR) Punkt 8 bedarf es keiner gesonderten Erstaufforstungserlaubnis nach Art. 16 Abs. 2 BayWaldG. Diese Flächen sind bei Kartendarstellungen künftig mit der Signatur Wald zu versehen.

Antwort:

Die Hinweise zur künftigen Darstellung der Erstaufforstungsflächen werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 15 Bund Naturschutz Bayern e.V.

ohne Stellungnahme

B 16 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Keine Einwände

B 17 Handwerkskammer für München und Oberbayern

Die sich während des Verfahrensverlauf ergebenden Änderungen sind aus unserer Sicht nicht weiter von Belang.

Jedoch möchten wir darauf hinweisen, da sich Handwerksbetriebe im Plangebiet befinden, dass ein gleichwertiges Nebeneinander von Wohnen und kleinstrukturiertem Gewerbe zugelassen wird, ohne dass die gewerbliche Nutzung zugunsten des Wohnens in ihrem Bestreben und ihren Entwicklungsmöglichkeiten zurückstehen muss. Es gilt zu gewährleisten, dass für die bestehenden Unternehmen die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf sicherstellt, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen umfasst. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von den Betrieben ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 18 Deutsche Telekom Technik GmbH

Zur erneuten Verfahrensbeteiligung des Bebauungsplans Nr. 100 – 1. Änderung beziehen wir uns auf unsere Rückäußerung vom 11.02.2021. Diese Stellungnahme (mit Anlagen) gilt unverändert weiter.

Die verbindliche Festsetzung unserer Rückäußerung – Beschlussbuchauszug vom 04.05.2021 – haben wir zur Kenntnis genommen. Unsere Anregungen und Bedenken sind ausreichend berücksichtigt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 19 Kabel Deutschland

ohne Stellungnahme

B 20 Bayernwerk AG

ohne Stellungnahme

B 21 Staatliches Vermessungsamt München

ohne Stellungnahme

B 22 SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG

Unsere bestehenden Versorgungsanlagen sind aus den beiliegenden Bestandsplänen (Erdgas grün und Strom rot dargestellt) zu ersehen.

Im Rahmen des Umlegungsverfahrens „Kirchheim 2030“ wurden die Leitungsrechte unserer Versorgungsanlagen im räumlichen Geltungsbereich bereits behandelt und auf Grundlage des Umlegungsplanes auf die betroffenen Grundstücke übertragen. Die aufgrund des Bebauungsplanes umzulegenden Erdgasversorgungsleitungen sind seitens der SWM bereits identifiziert und im Stadium der Vorplanung. Insbesondere betrifft dies die Erdgashochdruckleitung E-1.1.9 im Bereich der Heimstettener Straße/Hauptstraße mit den Flst. 125, 125/2, 125/3, 130, 129/2, 129/3 (alter Grundstücksbestand vor dem Umlegungsverfahren). Die Erdgashochdruckleitung wird den neuen Gegebenheiten des Umlegungsplanes/ Bebauungsplanes angepasst und verlegt.

Die Stromversorgungsleitungen der Bayernwerk GmbH & Co. KG betrifft die Planungen ebenso, diese müssen aufgrund der Teilauflassung der Hauptstraße verlegt und der neuen Situation angepasst werden. Die verbleibende Grund- und Mittelschule wird unter anderem über die Hauptstraße mit Strom versorgt. Um die Stromversorgung auch während der Bauphase aufrecht zu erhalten, kann evtl. ein Provisorium notwendig werden. Zur elektrischen Erschließung des geplanten Wohngebietes ist je nach Leistungsbedarf evtl. eine neue Trafostation erforderlich und mit einzuplanen, die bevorzugt im Lastschwerpunkt vorzusehen ist. Wir bitten Sie bzgl. der Planungen hier Kontakt mit unserem Mitarbeiter Hr. Andreas Köhler (Tel. 089/2361-2024) aufzunehmen.

Die Kostentragungen für die Verlegung unserer Versorgungsanlagen sind nach den individuell geschlossenen Verträgen/Dienstbarkeiten zu regulieren.

Für Baumpflanzungen gilt ein Mindestabstand von 2,5 m zu allen Kabeln und Leitungen der SWM. Die Abstände werden zwischen der Baumachse und der Anlagenaußenkante gemessen, Grundlage hierfür ist die DIN 18920.

Geplante Baumaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen dürfen grundsätzlich nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch unsere Aufgrabungskontrolle begonnen werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 23 Wasserwirtschaftsamt München

ohne Stellungnahme

B 24 gku VEMO München Ost

ohne Stellungnahme

B 25 Polizeiinspektion 27 Haar

ohne Stellungnahme

B 26 Gemeinde Kirchheim b. München – Umweltamt

ohne Stellungnahme

B 27 Erzbischöfliches Ordinariat München

Keine Äußerung

B 28 Katholisches Pfarramt

ohne Stellungnahme

B 29 Evangelisch-Lutherischer Dekanatsbezirk München

ohne Stellungnahme

B 30 Evangelisch-Lutherisches Pfarramt

ohne Stellungnahme

B 31 Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN HA I/13

Keine Einwände

B 32 Gemeinde Aschheim

ohne Stellungnahme

B 33 Gemeinde Feldkirchen

Keine Äußerung

B 34 Gemeinde Pliening

ohne Stellungnahme

B 35 Gemeinde Poing

Keine Äußerung

B 36 Gemeinde Vaterstetten

Weiterhin sind die Aussagen, Berechnungen und Untersuchungen von Dritten, hier Staatliches Bauamt, für die Gemeinde Vaterstetten nicht nachvollziehbar. Es wird damit die begründete Befürchtung der Zunahme der Verkehrsstärke am Knotenpunkt M1/ Weißenfelder Straße nicht beseitigt oder entkräftet. Wir gehen somit weiterhin davon aus, dass sich die Verkehrsqualität des vorgenannten Knotenpunktes erheblich verschlechtern wird und dieser sogar an seine Leistungsfähigkeitsgrenze stößt. Die Ursächlichkeit der Verschlechterung der Verkehrsqualität ist auf die Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 100 „Kirchheim 2030“ zurückzuführen. Somit sollte die Gemeinde Kirchheim und nicht der Straßenbaulastträger auch die Verantwortung und Kostentragung zur Verbesserung der Verkehrsqualität, oder zumindest zur Erhaltung des Ist-Zustandes tragen.

Ebenfalls werden alle weiteren, mit Schreiben vom 13.11.2019 geäußerten Bedenken und somit Beeinträchtigungen für die Gemeinde Vaterstetten, welche durch den Bebauungsplan Nr. 100 „Kirchheim 2030“ resultieren, aufrechterhalten.

Daher bitten wir die Gemeinde Kirchheim um Berücksichtigung der damals vorgebrachten Bedenken und entsprechendes Handeln.

Zudem wird auf den Beschluss des Bau- und Straßenausschusses vom 23.03.2021 verwiesen.

Beschluss:

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 „Kirchheim 2030“ ergeben sich hinsichtlich der Verkehrszahlen keine relevanten Änderungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

Die mit Schreiben vom 13.11.2019 geäußerten Bedenken wurden bereits im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 100 „Kirchheim 2030“ beantwortet. Es

wird daher auf die Stellungnahmenbehandlung im Rahmen des § 4(2)-Verfahrens zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 100 vom 27.01.2020 verwiesen.

B 37 OMV Deutschland GmbH

ohne Stellungnahme

B 38 Freiwillige Feuerwehr Heimstetten

ohne Stellungnahme

B 39 Freiwillige Feuerwehr Kirchheim

ohne Stellungnahme

B 40 AFK Geothermie GmbH

ohne Stellungnahme

B 41 Energieagentur Ebersberg-München gGr

ohne Stellungnahme

2.) Eingegangene Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern:

B 1 Schreiben mit Eingang vom 05.07.2021

Es wird gebeten, die Flächen für Nebenanlagen für Tiefgaragen in den Reinen Wohngebieten WR 11(2) und WR 11(3) auch auf den Bereich mit festgesetztem Leitungsrecht auszudehnen, sodass die Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage für die Reinen Wohngebiete WR 11(2) und WR 11(3) realisiert werden könnte.

Dies sei durch den Entfall der Sicherung für eine der bestehenden Leitungen sowie durch eine technische Lösung zur Unterbauung einer anderen bestehenden Leitung nun möglich. Die beiden Quartiere könnten hierdurch unterirdisch verbunden werden - mit positiven Auswirkungen auf die Umsetzung des Stellplatzschlüssels und die Anzahl der erforderlichen Tiefgaragenabfahrten.

Beschluss:

Einer Ausdehnung der Flächen auf den Bereich mit dem Leitungsrecht bzw. einer baugebiets-übergreifenden Fläche für die Tiefgarage spricht grundsätzlich nichts entgegen, sofern die Grundfläche GR von insgesamt max. 0,8 eingehalten wird.

In der Planzeichnung wird die Fläche für Nebenanlagen angepasst und in der Satzung eine Festsetzung hinsichtlich der begrenzten Ausnutzung dieser Fläche ergänzt.

B 2 Schreiben mit Eingang vom 12.07.2021

B 2.1 Reines Wohngebiet WR 12

Auszug aus der Satzung:

§ 11 Abs. 2) d. Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländemodellierungen

... zur Abgrenzung der privaten Wohnungsgärten mittels Ausbildung eines baulichen Sockels bis zu einer Höhe von 0,5 m im Reinen Wohngebiet WR 12. Der Abstand des baulichen Sockels zu Verkehrs- und Wegeflächen muss dabei mindestens 1,0 m betragen.

§ 17 Abs. 9) Grünordnung auf privaten Baugrundstücken

Im Reinen Wohngebiet WR 12 sind die Flächen zwischen baulichen Sockel und Verkehrs- und Wegefläche gemäß § 11 Abs. 2 c. (*korrekt wäre 2 d.*) in einer Tiefe von mindestens 1,0 m vor dem Sockel mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Es wird darum gebeten, den unter § 11 Abs. 2 Buchst. d festgesetzten Abstand zwischen Verkehrs- bzw. Wegeflächen und baulichem Sockel im Reinen Wohngebiet WR 12 von 1,0 m auf 0,8 m zu reduzieren und auf die Bepflanzungen dieses Streifens (mit Ausnahme von Stauden) gemäß § 17 Abs. 9 zu verzichten.

Zur Erzielung einer architektonisch klaren Abgrenzung zur Straße bzw. zum Park hin sowie zur Verbesserung der Sozialdistanz durch Verringerung der Einsehbarkeit der Erdgeschosse sollten die Gebäude im Reinen Wohngebiet WR 12 auf Anregung des Gestaltungsbeirates einen Sockel erhalten.

Der Entwurf im WR 12 sieht eine Sockelzone in einer Höhe von bis zu 0,50 m vor. Die Festsetzung unter § 11 sei in Bezug auf die Höhe des Sockels korrekt, jedoch nicht der Abstand zwischen Sockel und Verkehrsflächen von 1,0 m und die unter § 17 genannte Anpflanzung. Das Abrücken dieses Sockels um 1,0 m von den Verkehrs- bzw. Wegeflächen und die Bepflanzung dieser Fläche mit Gehölzen schränke die Nutzung der Privatgärten erheblich ein und mache die Umsetzung der Anforderung der Rettung mit Handleitern nur bedingt möglich.

Beschluss:

Die Vorzone dient dem Rückzug von Kleintieren bei der Straßenquerung und soll eine schützende und gleichzeitig den Sockel kaschierende Bepflanzung ermöglichen.

Um auch außerhalb der Vegetationsperiode ein Mindestmaß an Deckung sicherzustellen, sind auch Gehölze zu verwenden.

Die Breite der Zone stellt unter Berücksichtigung der Fundamente ein Mindestmaß an Bodenanschluss für diese Bepflanzung zur Wasserversorgung und Versickerung sicher.

Die Breite kann daher nicht reduziert werden.

Der Tippfehler im § 17 Abs. 9) der Satzung wird korrigiert (d. statt c.).

B 2.2 Reine Wohngebiete WR 1(2) und WR 1(4)

In den Reinen Wohngebieten WR 1(2) und WR 1(4) wurde die Dachform von Satteldach auf Flachdach geändert. Es wird um Prüfung und Korrektur gebeten.

Die Ausführung der Gebäude im WR 1(2) und WR 1(4) als Flachdach sei städtebaulich nicht vertretbar. Die einheitliche Ausführung innerhalb des Quartieres als Satteldach gem. bisheriger Festsetzung müsse erhalten bleiben, des Weiteren ist das „Gründach“ im LOI (Anm.: letter of intent) „Grüner Wohnen im Öko-Quartier Kirchheim“ nicht als Flachdach vorgesehen, sondern ein begrüntes Dach als Schrägdach. Zum ausreichenden Schutz der Tragkonstruktion in Holz sei ein ausreichender Dachüberstand unabdingbar.

Beschluss:

Für die Teilbaugebiete WR 1(2) bis WR 1(5) ist die Realisierung einer „Ökosiedlung“ für innovatives Bauen und Wohnen geplant, in der ökologisch innovative Baustoffe und Bauweisen Anwendung finden sollen.

Eine der Gemeinde vorliegende Absichtserklärung (letter of intent) beschreibt die Grundzüge des Vorhabens, welches u.a. die Realisierung von geneigten, begrüntem Dächern vorsieht.

Um diese Planungsabsicht umzusetzen, wird auf die Festsetzung von Flachdächern verzichtet. Gleichzeitig wird die Dachbegrünung neu festgesetzt.

Die Planzeichnung sowie Satzung und Begründung werden entsprechend angepasst.

B 3 Schreiben mit Eingang vom 22.06.2021

B 3.1 Versickerung

Auszug aus der Satzung:

§ 15 Abs. 10) Grünordnung allgemein

Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist in den jeweiligen Baugebieten nach § 2 und soweit die einschlägigen technischen Regelwerke dies zulassen, oberflächlich und möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Es wird darum gebeten, die Festsetzung zu prüfen und ggf. zu spezifizieren.

Eine Spezifizierung der Flächen in Bezug auf die Versickerung wird für erforderlich gehalten und folgender Vorschlag als Beispiel unterbreitet:

<<Für die Versickerung sind Flächen wie Sondernutzungsflächen (Gärten), unterbaute Flächen sowie sicherheitsrelevante Freiflächen, wie zwingend notwendigen

Feuerwehrrettungswege, ausgenommen. In beengten Bereichen ist auch Versickerung über Rigole bzw. Sickerschächte zulässig.>>

Gärten seien ungeeignet, weil die Mulden durch die Nutzung zu stark verdichtet werden würden. Die Wohnungsgärten seien klein und würden nur aus Mulden bestehen. Eine unterbaute Freifläche sei kein geeigneter Untergrund für eine großflächige Versickerung. Es gäbe in einer Vielzahl von Baugebieten, z.B. WR 4, nahezu ausschließlich Privatgärten auf Tiefgaragen, bei denen eine oberflächige Versickerung zwar nicht in einem Regelwerk untersagt wird, jedoch in der Praxis nicht zu bewerkstelligen sei.

Beschluss:

Die Regelung in § 15 Grünordnung allgemein, Abs. 10 ist gegenüber dem rechtskräftigen Stand unverändert.

Die Regelung soll sicherstellen, dass möglichst viel Regenwasser dem Bodenkörper zugeführt wird und so der Vegetation für die kühlende Verdunstung zur Verfügung steht.

Eine Kombination mit Pflanzflächen ist nicht ausgeschlossen. Überschüssiges Wasser kann nach der Bodenpassage über die Drainschicht auf der TG-Decke auch unterirdischen Versickerungseinrichtungen zugeführt werden. Durch entsprechend ausgebildete Retentionsdächer können die erforderlichen Einrichtungen auf EG-Niveau auch reduziert werden.

B 3.2 Einfriedungen

Auszug aus der Satzung:

§ 18 Einfriedungen

- 1) In den Reinen Wohngebieten WR 6, WR 7, WR 8, WR 9, WR 11, WR 12, WR 15, WR 16 und den Teilbaugebieten WR 1(2), WR 1(4), WR 2(1), WR 3(1), WR 10(1) und WR 14(1) sind Einfriedungen der privaten Wohnungsgärten nur als lebende Hecken gem. Pflanzenliste 06 mit einer zulässigen Gesamthöhe von 2 m zulässig.

Es wird gebeten, die Festsetzung in Bezug auf die Zulässigkeit von Zäunen zu prüfen und ggf. anzupassen.

Folgende Änderung zur Festsetzung wird vorgeschlagen:

<<In den Reinen Wohngebieten WR 6, WR 7, WR 11, WR 12, WR 15, WR 16 sind Einfriedungen der privaten Wohnungsgärten als Zäune nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- a. Die Zäune sind offen, ohne durchgehende Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszuführen, ihre Höhe gemessen von Geländeoberkante wird auf maximal 80 cm begrenzt.
- b. Die Zäune sind durchgehend mit Schnitthecken gem. Pflanzenliste 06 mit einer zulässigen Gesamthöhe von 2 m oder mit Sträuchern zu begrünen.

- c. Die Zäune sind zur Innenseite der Begrünung den Wohnungsgärten zugewandt anzuordnen. >>

Der Gestaltungsbeirat wünschte zur Eingrünung der Wohnungsgärten in Teilbereichen auch frei wachsende, ungeschnittene Strauchpflanzungen. Ihre Höhe sollte nicht auf 2 m begrenzt werden, da Normalsträucher ca. 1,5 - 2,5 (-3) m hoch werden. Es könnten bei einer Höhenbegrenzung auf 2 m also fast nur Kleinsträucher verwendet werden. Ein Verbot von Zäunen würde gegen das Schutzbedürfnis von Bewohnern der EG-Wohnungen verstoßen. Gerade Kleinkinder wären im privaten Wohngarten ohne durchgehende Abgrenzung aufgrund der Gefahr des umgebenden PKW-Verkehrs, freilaufenden Haustieren sowie den Verletzungsgefahren der angrenzenden Spielplätze einer unzumutbaren Gefahrensituation ausgesetzt. Ein Verbot in der Planung würde nur dazu führen, dass spätere Bewohner in Eigeninitiative unschöne mobile Abtrennungen jeglicher Art unkontrolliert aufstellen. Durch den Punkt b im Vorschlag wäre sichergestellt, dass die Zäune bereits nach kurzer Zeit nicht mehr sichtbar wären, abgesehen von den Wohnungseigentümern ist aufgrund Punkt c außer dem Gartentürchen bereits von Anfang an kein Zaun zu sehen.

Beschluss:

Wie schon in der Begründung erwähnt, sind freiwachsende Strauchpflanzungen nicht als Einfriedung zu werten und daher auch zulässig und auch nicht in der Höhe beschränkt.

Darüber hinaus wird der Anregung dahingehend gefolgt, dass Einfriedungen von privaten Wohnungsgärten nur in Verbindung mit Schnithecken zulässig sind. Damit soll insbesondere in der Entstehungszeit ein abweisendes Erscheinungsbild vermieden werden.

Eine Begrünung von Zäunen ausschließlich mit freiwachsenden Sträuchern stellt die gewünschte Ausblendung aus dem Sichtfeld auf Grund der unterschiedlichen Wuchsformen nicht zuverlässig sicher. Daher sind diese mit Schnithecken zu kombinieren. Einfriedungen, die nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, werden mit eingeschlossen. Die Regelungen gelten in Ergänzung zur Einfriedungssatzung der Gemeinde Kirchheim.

B 3.3 Reine Wohngebiete WR 8 und WR 9

Es wird darum gebeten, in der 1. Änderung des B-Plans jeglichen Bezug zu den Baufeldern WR 8 und WR 9 (abgesehen von § 4, Abs. 6) ersatzlos zu streichen.

Für beide Baufelder lägen neben gültigen Baugenehmigungen aufgrund des bisherigen B-Plans notariell verbriefte Verkaufsunterlagen vor. Einige Änderungsvorschläge stehen diesen vertraglichen Dokumenten entgegen (z.B. § 18).

Beschluss:

Die bereits für die Baugebiete WR 8 und WR 9 erteilten Baugenehmigungen bleiben von der Änderung des Bebauungsplans unberührt und können ausgeführt werden. Mit den Festsetzungen soll nicht ausgeschlossen werden, dass eine Wiedererrichtung von Anlagen, wie z.B. Einfriedungen, möglich sein soll. Eine entsprechende Ergänzung wird in die Begründung aufgenommen.

B 4 Schreiben mit Eingang vom 12.07.2021 – Ausgleichsfläche im Umweltbericht

Es wird eingewendet, dass der Bericht zur internen Ausgleichsfläche auf Seite 65 des Umweltberichts zur 1. Änderung des BP 100 fehlerhaft sei:

Auszug:

„Für die innerhalb des zentralen Biotopkomplexes vorkommenden seltenen Tagfalter- und Heuschreckenarten werden im engen räumlichen Zusammenhang entsprechende Ersatz-Habitate geschaffen. Das Ausgleichskonzept für die interne Ausgleichsfläche zwischen dem WR 14 und der Staatsstraße sieht den Erhalt vorhandener Ruderalfluren und die Neuschaffung von Magerrasen und mageren, lichten Saumbereichen mit Rohbodenstandorten vor. Die Herstellung und Pflege der internen Ausgleichsfläche wurde gemäß den Habitatansprüchen des Idas-Bläulings geplant. Die interne Ausgleichsfläche einschließlich der Ersatzhabitate wurde im Jahr 2020 hergestellt (Gehölzpflanzung, Boden-/Sodenübertragung aus dem Altbiotop, Ansaat Magerrasen). Im Frühjahr 2021 zeigte sich, dass noch ein Nachsaat der Magerwiese erforderlich ist. Die Herstellung der Ersatzhabitate ist die Voraussetzung dafür, dass mit der Baumaßnahme in dem betreffenden Bereich begonnen werden darf.“

„Tatsache ist:

Die interne Ausgleichsfläche wurde 2020 nur unvollständig hergestellt, da die Ansaat des Magerrasens nicht erfolgt ist. Die Boden-/Sodenübertragung erfolgte nämlich nicht über die ganze Ausgleichsfläche, sondern nur in vier kleinen Teilstücken (siehe Abb.).



Die Fläche ist bis heute fast unverändert, vereinzelt wachsen Kräuter, die aber nicht zu dem gewünschten Vegetationstyp gehören. Es ist somit keine Nachsaat, sondern noch die komplette Neuanlage des Magerrasens erforderlich. Der dazu notwendige Auftrag einer Rotlage-Schicht auf den Kies muss auch noch erfolgen, da sonst die gesäten Magerrasen-Arten nicht wurzeln können.

Hinweis: Für die Einsaat des Magerrasens ist spezielles heimisches Saatgut zu verwenden, da Ausgleichsflächen als freie Natur gelten und die Befreiung von einer Genehmigung nach § 40 BNatSchG Abs. (1) Nr. 4 für nicht heimisches Saatgut seit dem 01.03.2020 ausgelaufen ist. Die Einsaat des Magerrasens kann mit großer Wahrscheinlichkeit auch nicht mehr 2021, sondern erst im Frühjahr 2022 erfolgen.“

Beschluss:

Der Einwand, dass der Umweltbericht fehlerhaft sei, da die interne Ausgleichsfläche in 2020 nicht vollständig hergestellt worden sei, ist nicht korrekt, da im Umweltbericht bereits auf die erforderliche Nachsaat der Magerwiese hingewiesen wird. Zudem erfolgt die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes, sondern im Rahmen des Bauvollzuges. Die Herstellung der Ausgleichsflächen und ggf. erforderliche Nachbesserungsarbeiten wurden bzw. werden durch die Ökologische Baubegleitung in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde überwacht. Die Einarbeitung von ergänzenden Angaben in den Umweltbericht zu den in 2021 durchgeführten oder noch durchzuführenden Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche ist daher nicht erforderlich.

B 5 Schreiben mit Eingang vom 12.07.2021 – Ausgleichsfläche im Umweltbericht

Es wird angemerkt, dass der Umweltbericht inkorrekt sei. Im Bericht zur internen Ausgleichsfläche auf Seite 65 des Umweltberichts stünde folgende nicht zutreffende Aussage:

Auszug:

„Für die innerhalb des zentralen Biotopkomplexes vorkommenden seltenen Tagfalter- und Heuschreckenarten werden im engen räumlichen Zusammenhang entsprechende Ersatz-Habitate geschaffen. Das Ausgleichskonzept für die interne Ausgleichsfläche zwischen dem WR 14 und der Staatsstraße sieht den Erhalt vorhandener Ruderalfluren und die Neuschaffung von Magerrasen und mageren, lichten Saumbereichen mit Rohbodenstandorten vor. Die Herstellung und Pflege der internen Ausgleichsfläche wurde gemäß den Habitatansprüchen des Idas-Bläulings geplant. Die interne Ausgleichsfläche einschließlich der Ersatzhabitate wurde im Jahr 2020 hergestellt (Gehölzpflanzung, Boden-/Sodenübertragung aus dem Altbiotop, Ansaat Magerrasen). Im Frühjahr 2021 zeigte sich, dass noch ein Nachsaat der Magerwiese erforderlich ist. Die Herstellung der Ersatzhabitate ist die Voraussetzung dafür, dass mit der Baumaßnahme in dem betreffenden Bereich begonnen werden darf.“

„Die interne Ausgleichsfläche wurde 2020 nicht bzw. nicht vollständig hergestellt. Es fehlt bis heute die Rotlageschicht, auf der vor der Sodenübertragung im letzten Jahr der Magerrasen angesät hätte werden müssen. Die Aussage, der Magerrasen sei 2020 hergestellt worden, entspricht nicht den Tatsachen und ist durch folgenden Text zu ersetzen:

<<Die interne Ausgleichsfläche einschließlich der Ersatzhabitate ist bis heute nicht vollständig hergestellt. Es fehlt der notwendige Auftrag einer Rotlageschicht auf dem Kies, da sonst die zu säenden Magerrasen-Arten nicht wurzeln können. Für die Einsaat ist spezielles heimisches Saatgut zu verwenden, da Ausgleichsflächen als freie Natur gelten und die Befreiung von einer Genehmigung nach § 40 BNatSchG Abs. (1) Nr. 4 seit dem 01.03.2020 ausgelaufen ist. Die mit Pestiziden verseuchte Erde unter der Kiesschicht des Walls ist ebenso zu entfernen wie der Rindenmulch.>>

Wir verweisen auf die anliegende Dokumentation des IGWall e.V., die den unveränderten Zustand mit Fotos beschreibt. Statt Magerrasen sind durch die Pestizid-Auswaschungen Löwenzahn und andere schädliche Pflanzen gewachsen, die in einem Magerrasenbiotop nichts verloren haben.“

Beschluss:

Der Einwand, dass der Umweltbericht inkorrekt sei, da die interne Ausgleichsfläche in 2020 nicht vollständig hergestellt worden sei, trifft nicht zu, da im Umweltbericht bereits auf die erforderliche Nachsaat der Magerwiese hingewiesen wird. Zudem erfolgt die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes, sondern im Rahmen des Bauvollzuges. Die Herstellung der Ausgleichsflächen und ggf. erforderliche Nachbesserungsarbeiten wurden bzw. werden durch die Ökologische Baubegleitung in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde überwacht. Die Einarbeitung von ergänzenden Angaben in den Umweltbericht zu den in 2021 durchgeführten oder noch durchzuführenden Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche ist daher nicht erforderlich.

B 6 Schreiben mit Eingang vom 03.05.2021

B 6.1 Unterlagen

Die Unterlagen für die öffentliche GR Sitzung am 04.05.2021 waren erst heute am 03.05. im RIS zu finden! Dennoch war es möglich, alles durchzuarbeiten. Bitte keine Beschwerde darüber, dass eine Email an alle Gemeinderäte deshalb erst kurz vor der Sitzung eintreffen kann. Es fehlt immer noch der zugehörige Umweltbericht.

Beschluss:

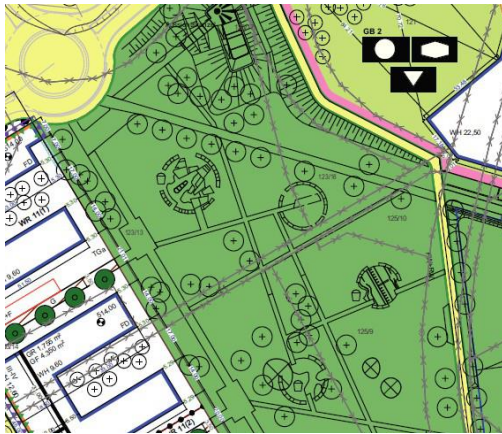
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

B 6.2 Rodungen

Lt. Begründung S. 60 werden 65.200 m² Wald gerodet:

Da es sich bei den überplanten Flächen teilweise um Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes handelt, bedürfen unvermeidbare Eingriffe einer Rodungsgenehmigung und müssen mit einem Faktor von 1:1 ausgeglichen werden. Gemäß den Ermittlungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg sind im Plangebiet insgesamt 65.200 m² als Waldflächen im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes einzustufen. **Ein Erhalt von Waldflächen ist gemäß dem aktuellen Planungsstand voraussichtlich nicht möglich**, so dass entsprechende Ersatzaufforstungsflächen im Umfang von 65.200 m² nachzuweisen sind. Die Aufforstungsflächen werden vollumfänglich außerhalb des Gemeindegebietes nachgewiesen. (s. Umweltbericht und Anlagen).

Lt. Planzeichnung im Bereich Wildnis nur Erhalt von 3 Bestandsbäumen, im Wäldchen am Wall werden nur 12 Bäume erhalten:



Wie ist das zu erklären?

Beschluss:

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist keine Waldflächen aus. Die Flächen wurden bereits 1:1 ausgeglichen. Dies wurde in der Begründung bereits klarstellend korrigiert.

B 6.3 LGS Seen

Lt. S. 6 wurde im Oktober 2020 das Planfeststellungsverfahren zu den beiden Seen eingeleitet. Dazu sind fristgerecht etliche Einwendungen eingegangen.

[2020 Einleitung Wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren Landschaftssee zum Erlangen der Rechtsgrundlage für die Umsetzung des Siegerentwurfs des Ideen- und Realisierungswettbewerbs zur Gestaltung des Ortspark](#)

Wann hat die vorgeschriebene Erörterung stattgefunden?

Wieso wurden die Einwendungen bisher nicht berücksichtigt?



Plan Sinai



neuer BP – abweichend von Sinai weniger Bäume

Beschluss:

Für die Anlage des Landschaftssees wurde 2020 das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren eingeleitet. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen erfolgte vom 30.10.2020 bis 01.12.2020. Der Erörterungstermin wurde durch eine Online-Konsultation im Zeitraum vom 28.05.2021 bis zum 11.06.2021 ersetzt. Die im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Einwendungen wurden behandelt und das Vorhaben am 08.07.2021 planfestgestellt.

Die Behandlung der im Planfeststellungsverfahren erhobenen Einwendungen ist Sache des Landratsamts München als der zuständigen Planfeststellungsbehörde und damit nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Sowohl der Landschaftssee als auch die Baumstandorte und Wege- und Spielflächen sind im Bebauungsplan lediglich nachrichtlich dargestellt. Im Bebauungsplan wird der von LGS/ Sinai zur Verfügung gestellte Planungsstand abstrahiert wiedergegeben. Maßgeblich sind die Entwurfs- und Ausführungspläne der LGS/ Sinai.

B 6.4 Neue EA-Bilanz

Statt ursprünglich 17,75 ha sind es jetzt nur noch 17,29 ha. Das sind 4.600 qm weniger, hauptsächlich weil der See nicht mehr den Gemeinbedarfsflächen zugerechnet wird.

Die Prüfungen im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans (s. Kap. 3.4) zur Eingriffs-Ausgleichs-Thematik haben ergeben, dass der geplante Landschaftssee zu keinem zusätzlichen Eingriff gegenüber den gemäß dem Bebauungsplan bereits zulässigen Eingriffen führt.

Laut dem wasserrechtlichen Planungsverfahren (01_200921_Planfeststellung_Landschaftssee.pdf) hatte sich nichts verschlechtert, aber von einer Verbesserung war auch nicht die Rede.

Den Widerspruch bitte ich aufzuklären.

Beschluss:

Der scheinbare Widerspruch ergibt sich im Wesentlichen aus der Systematik der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz und den mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Faktoren.

Bei der Bewertung des Eingriffs wird jeweils das gesamte Baufeld herangezogen und nicht zwischen bebauten und unbebauten Flächen innerhalb des Baufeldes unterschieden. Der Leitfaden sieht für Flächen, die mit einer GRZ von >0,35 bebaubar sind, einen einheitlichen Faktor vor, unabhängig wie groß die darüber hinausgehende GRZ tatsächlich ist.

Für den Landschaftssee wurden unbebaute Flächen aus den bisherigen Gemeinbedarfsflächen in öffentliche Grünflächen umgewandelt. Der Landschaftssee ist aus grünordnerischer Sicht Teil der öffentlichen Grünfläche. Diese sind gem. Leitfaden je nach Ausgangslage mit einem geringeren Faktor oder ggf. auch positiven Faktor zu bewerten. Für die verbleibenden Gemeinbedarfsflächen bleibt der Faktor gleich, auch wenn sich die GRZ in dem Baufeld vergrößert.

Daraus ergibt sich in der Gesamtbilanz auch unter Einrechnung der übrigen kleineren Veränderungen ein Überschuss. Da in Realität aber keine wesentliche positive Veränderung gegenüber der ursprünglichen Planung ergibt, wird auch vorgeschlagen die zugeordneten Ausgleichsflächen beizubehalten.

B 6.5 Pflanzlisten und deren Verwendung

Die Pflanzlisten selbst wurden nicht verändert, aber es gibt Differenzen zwischen der Begründung und dem Satzungstext, die in ihrer Auswirkung die Parkgestaltung extrem einschränken.

Begründung S. 58:

In Hinblick auf eine hochwertige Grünausstattung und hohe ökologische Funktionalität des künftigen Quartiers und Ortsparks legt die Gemeinde Kirchheim hohen Wert auf die öffentlichen Grün- und Straßenräume. Aus diesem Grund sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen straßenbegleitend mit standortgerechten, heimischen großen und mittelgroßen Bäumen zu bepflanzen.

S. 20 Satzungstext:

§ 16 Grünordnung öffentlicher Raum und Flächen für Gemeinbedarf

- 1) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind straßenbegleitend mit standortgerechten, heimischen mittelgroßen Bäumen zu begrünen.

Hier wurde der alte Satzungstext:

§ 16 Grünordnung öffentlicher Raum und Flächen für Gemeinbedarf

- 1) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind straßenbegleitend mit standortgerechten, heimischen großen Bäumen zu begrünen.

im neuen Satzungstext (siehe oben) von großen zu mittelgroßen Bäumen geändert, anstatt die großen Bäume mit den mittelgroßen zu ergänzen, so wie es in der Begründung steht.

Was wäre die Folge, wenn der Satzungstext so bleibt?

Öffentliche Verkehrsflächen sind alle Flächen, die für den Verkehr genutzt werden, auch Fuß- oder Fahrradwege oder Plätze. Innerhalb des Parkbereichs wäre eine Beschränkung auf mittelgroße Bäume entlang der Wege völlig kontraproduktiv für das Bild der Park-Sphären. Für die echten Fahrstraßen bietet die Pflanzliste zuwenig Baumarten:

Pflanzenliste 02

mittelgroße Bäume (Wuchsordnung II)

in den privaten Baugebieten und den öffentlichen Grünflächen

Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitz-Ahorn 'Emerald Queen'
Alnus cordata	Italienische Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Einblättrige Esche
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Ob die aufgeführten Arten überhaupt alle als straßenbegleitende Bäume geeignet sind, kann hier so schnell nicht beantwortet werden. Etliche Bäume sind nicht heimisch. Absolutes Negativ-Beispiel ist der Blauglockenbaum Paulownia tomentosa. Er wird auf der Grauen Liste des LBV = Neophyten-Vorwarnliste als potentiell invasiv geführt. Er ist als Jungbaum nicht frostfest und erst im Alter nur bis -15°C winterhart. Zudem besiedelt er gerne Ritzen im

Pflaster und kann damit als Straßenbaum extrem lästig werden.

Beschluss:

Auf Grund von Spartenrassen ist es in einigen Abschnitten nicht möglich und sinnvoll Großbäume zu pflanzen. Daher wurde die Satzung an der Stelle angepasst und lässt sowohl große als auch mittelgroße Bäume zu. Der Satzung bezieht sich nur auf öffentliche Verkehrsflächen. Öffentliche Grünflächen sind hier nicht mit einbezogen.

Die Pflanzliste 02 bezieht sich auf private Baugebiete und öffentliche Grünflächen und nicht auf öffentlichen Verkehrsflächen/ Straßenbegleitung.

B 6.6 Sonstiges

Positiv:

- Festlegungen zur Dachbegrünung
- Querverbindung Lindenviertel-Vogelsiedlung wurde gesichert.
- Der Fuß- und Radweg im Park ist nur noch 3 - 4 m breit und nicht 6 m.

Aha-Effekt mit Fragezeichen:

- WR1 (2) und WR (4) haben nur noch ca. 1/2 so große Grundflächen
- dafür darf im WR 14 plötzlich ein 5. Stockwerk gebaut werden

negativ:

- Grünordnung und Park, siehe oben
- Begründung und Satzungstext stimmen bezüglich der außerschulischen Nutzungszeiten der Sportanlagen nicht überein:

S. 65 Begründung:

Auf den bereits bestehenden Sportflächen der Grund- und Mittelschule, in den Sporthallen sowie auf dem Rasenspielfeld des Gymnasiums finden werktags von 17- 21 Uhr außerschulischen Nutzungen statt. Die restlichen geplanten Sportflächen (Beachvolley- und Streetballfelder) am Gymnasium stehen nur dem Schulsport zur Verfügung. Die Schulnutzung bzw. Schulsportgeräusche werden formal nicht berücksichtigt. Folglich wird der oberirdische Parkplatz an der Grund- und Mittelschule nur im Tagzeitraum genutzt und demnach auch nur im Tagzeitraum zulässig.

S. 26 Punkt 9 Satzungstext:

- Eine außerschulische Nutzung der Sportanlagen ist im Tagzeitraum von 17 Uhr bis 21 Uhr zulässig.
- Eine Nutzung der oberirdischen Parkplätze der Grund-/Mittelschule ist im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) nicht zulässig.

Im Satzungstext fehlt das Wort „werktags“ vor „von 17 Uhr bis 21 Uhr“ (siehe Pfeil), um mit der Begründung übereinzustimmen.

- Der Aussichtspunkt auf der Parkkanzel wurde im Plan falsch markiert! Er liegt jetzt im Norden bei der Staatsstraße und nicht im Süden.



Ein Architekt, dem ich den Plan vorgelegt hatte, liest den Plan so:

Von links kommend führt der Weg nach oben und man gelangt über eine Treppe zum Aussichtspunkt, von dem aus man über die Treppe nach Süden schauen kann. Der Weg rechts führt durch einen Tunnel? zum Aufstieg? oder Fahrstuhl?

- Einige Schreibfehler im Begründungstext:

Punkt 5.2.2 S. 22 mittlerer Abschnitt „werden“ wurde falsch verbessert zu „wermden“.

Punkt 5.3 S. 32 Im letzten Satz fehlt vor dem Punkt die Klammer) .

Punkt 5.18.4 S. 65 erster Abschnitt „Verkehrslärm oder Anlagenlärm“. Es fehlt das o vom oder.

Die 1. Änderung des BP 100 darf ohne entsprechende Korrekturen der oben aufgeführten Punkte 2. - 6. in dieser Form nicht verabschiedet werden.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Grundflächen im WR 1(2) und WR 4 haben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert. Die Zulässigkeit eines zusätzlichen Geschosses im WR 14 erfolgt unter Beibehaltung der maximalen Geschossfläche.

Hinsichtlich der außerschulischen Nutzungszeiten der Sportanlagen wurde in Satzung und Begründung Übereinstimmung geschaffen.

Die Signatur der hinweislich in der Planzeichnung dargestellten Aussichtskanzel wurde verschoben.

Die Tippfehler in der Begründung wurden bereits korrigiert.

=====

Der Gemeinderat hat Kenntnis vom vorliegenden Abwägungsmaterial und kann die vorstehenden Abwägung der Stellungnahmen im gesamten beschließen.

Dieser Sitzungsvorlage ist der zu billigende Planentwurf in der Fassung vom 21.12.2021 beigefügt. Die Stellungnahmen wurden berücksichtigt.

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen und der daraus resultierenden Notwendigkeit Anpassungen vorzunehmen, wird eine erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.