



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

Bauen

Gemeinde Kirchheim
Münchner Straße 6
85551 Kirchheim bei München

Ihr Zeichen: III.6102-103-01
Ihr Schreiben vom: 14.06.2022
Unser Zeichen: 4.1-0002/22/VE
Kirchheim b. München
München, 18.08.2022

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 6221
Fax: 089 6221-

Zimmer-Nr.:

**Vollzug der Baugesetze;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

1. Verfahren der Gemeinde Kirchheim b. München

Plan Nr. 103/H

für das Gebiet Gewerbehof Taxetstraße

in der Fassung vom 26.04.2022

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren.

Schlussstermin für Stellungnahme: 19.07.2022

2. Stellungnahme des Landratsamtes München

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Öffnungszeiten

Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

Telefon
Telefax
Internet
E-Mail

089 6221-0
089 6221-2278
www.landkreis-muenchen.de
poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen

KSK München Starnberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

2.3	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input type="checkbox"/> Einwendungen</p>
	<p><input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen</p>
	<p><input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p>
2.4	<p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <ol style="list-style-type: none">1. Wegen des Zielkonflikts der Ausgleichsfläche auf FINr. 713 im Bereich der Vorrangfläche für Kiesabbau Nr. 801 verweisen wir auf unsere Stellungnahme zur 31. FNP-Änderung sowie auf die Stellungnahme der Reg. v. Obb.-höhere Landesplanung vom 19.7.2022.2. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt sich nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim. Die Gemeinde führt bereits im Parallelverfahren die 31. Flächennutzungsplanänderung durch. Vorsorglich weisen wir auf die eventuelle Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes hin (§§ 8 Abs. 3 und 10 Abs. 2 BauGB).3. Im Maßstab 1:500 wären die einzelnen Festsetzungen durch Planzeichen besser lesbar, vor allem die Planzeichen zur Grünordnung unter Ziff. A 6) Bäume und Gehölze zu pflanzen und zu erhalten.4. Entlang der angrenzenden Verkehrsflächen empfehlen wird der Gemeinde, die Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche vom privaten Baugrundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen und in die Planzeichnung einzutragen.5. Zur eindeutigen Lagebestimmung der Baugrenzen und Abgrenzung der Bereiche unterschiedlicher Wandhöhen empfehlen wir, die entsprechenden Maße in der Planzeichnung zu ergänzen. Das Planzeichen für die Maßangabe müsste dann unter den Festsetzungen erläutert werden.6. Das Planzeichen, mit dem die Bereiche unterschiedlicher Wandhöhen und Geschossigkeit voneinander abgegrenzt werden („Knödellinie“), ist noch unter den Festsetzungen durch Planzeichen aufzunehmen und zu erläutern.7. Für die Brüstungen der Dachterrassen in Baufeld 1 und 4 ist u. E. eine Überschreitung der Wandhöhe erforderlich, da die festgesetzten 11 m bzw. 9,50 m hierfür nicht ausreichen. Wir bitten um Überprüfung.8. Die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Baufeldes 1 erstrecken sich über die beiden Grundstücke FI.Nrn. 158 und 157/4. Die Grundstücksgrenze müsste hier als aufzuheben dargestellt werden oder Grenzanbau zugelassen werden. Soll die Grundstücksgrenze nicht aufgehoben werden, ist auch die Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche zugunsten der FI.Nr. 158 erforderlich, da die Erschließung des Baufeldes 2 über FI.Nr. 157/4 erfolgt.

9. Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt. Hier sind nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO die Gebäudelängen auf 50 m begrenzt. In den beigelegten Plan- darstellungen wird die Westseite des Baufeldes 2 mit 52,465 m vermaßt. U. E. kann im vorliegenden Fall auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet werden, so- dass auch Gebäudelängen von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.
10. Das Planzeichen Ziff. A) 4 „FD“ wird in der Planzeichnung nicht verwendet. Da die Dachform unter Ziff. C) 4 geregelt wird, kann u. E. auf das Planzeichens verzichtet werden.
11. In der Begründung (S. 12, Ziff. 2.2) wird erläutert, dass im nordöstlichen Teil des Plangebietes der Fuß- und Radweg sowie die Zufahrt zum Gewerbe auf dem west- lich liegenden Grundstück bestehen bleiben sollen. Demzufolge müsste hier eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche mit Angabe der Begüns- tigten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt werden.
12. Das in der Planzeichnung dargestellte Sichtdreieck befindet sich fast ausschließlich außerhalb des Geltungsbereiches. Es sollte aus diesem Grund unter den Hinwei- sen erläutert werden.
13. Unter Ziff. A) 7 ist das Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze“ mit dem in der Planzeichnung verwendeten in Übereinstimmung zu bringen.
14. Im Plan ist eine gelbe Fläche „TS“ eingetragen, die in der Legende nicht erläutert wird. Wir bitten um Überprüfung.
15. Unter den Hinweisen durch Planzeichen ist ein Verweis auf die maßgebliche Baunutzungsverordnung aufgeführt. Derzeit gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Zur Ver- meidung von Fehlern kann auf den Hinweis auch verzichtet werden.
16. Ziff. C 1.1: Die Gemeinde kann in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ent- weder das Vorhaben konkret oder die Nutzung über ein Baugebiet nach BauNVO allgemein festsetzen (§ 12 Abs. 3a BauGB). Aus den Festsetzungen A) 1, C) 1.1 und 1.2 ist nicht zweifelsfrei erkennbar, für welche Variante sich die Gemeinde im vorliegenden Fall entschieden hat. Soll die Nutzung allgemein festgesetzt werden, ist zusätzlich eine Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB zu treffen, wonach im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Auch ist die Begründung zur geplanten Nutzung und zum Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu ergänzen.
17. Ziff. C) 2.1: Nach dieser Regelung sollen die GRZ und GFZ auf den gesamten Gel- tungsbereich bezogen werden. Wir bitten um Überprüfung der festgesetzten Werte, da zum Beispiel die Bahnflächen und die privaten Grünflächen (vgl. Begründung S. 25, Tabelle 2) nicht zum Nettobauland gehören. In der Tabelle sollte auch zwi- schen den Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO und den Grundflächen für An- lagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO differenziert werden.

18. Ziff. C) 2.2: In den beigelegten Schnittdarstellungen und Ansichten sollte zur besseren Nachvollziehbarkeit der festgesetzte Höhenbezugspunkt von 520,06 m üNN eingetragen werden.
In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Höhenangaben in den Ansichten und Schnitten des Bürogebäudes voneinander abweichen.
19. Ziff. C) 2.3: Der Vollgeschossbegriff kommt – wie angegeben – kraft Gesetz zur Anwendung und stellt hier keine Festsetzung im Rechtssinne dar. Ziffer C) 2.3 sollte deshalb als Hinweis im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführt werden.
20. Ziff. C) 3.1: Nach Art. 6 Abs. 4 BayBO bemisst sich die Tiefe der Abstandsfläche nach der Wandhöhe. Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Im Bebauungsplan kann hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Wandhöhe zur Ermittlung der Abstandsflächen keine von Art. 6 Abs. 4 BayBO abweichende Regelung getroffen werden. Ziff. C) 3.1 muss aus diesem Grund gestrichen werden.
21. Ziff. C) 4.1.1: Neben der zulässigen Höhe der Dachaufbauten, sollte noch geregelt werden, um welches Maß Dachaufbauten vom Dachrand abzurücken sind (z. B. um das Maß ihrer Höhe).
22. Ziff. C) 4.2.1: Wir empfehlen, für die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nebenanlagen und Nebengebäude ergänzend die max. zulässigen Wandhöhen festzusetzen.
23. Ziff. C) 5.1.2: Diese Festsetzung ist u. E. zu unbestimmt. Was soll hier geregelt werden?
24. Ziff. C) 6.1: In der Begründung sollte die Zahl der erforderlichen Stellplätze erläutert werden, damit die festgesetzte Anzahl auch anhand der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachvollzogen werden kann. Wir bitten um Berücksichtigung, dass auch behindertengerechte Stellplätze zu errichten sind; diese sind im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend einzuzeichnen.
25. Ziff. C) 6.2: Wenn die Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind, ist dies auch eindeutig festzusetzen. Die Formulierung „bevorzugt aus ...“ reicht hierfür nicht aus.
26. Ziff. C) 7.1.2 und 7.1.3: Diese Regelungen können nur als Hinweise im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführt werden.
27. Ziff. C) 12): Die Regelungen der Ziff. C) 12.1 bis 12.6 können nur als Hinweise im Bebauungsplan aufgeführt werden, da es sich hier um bauordnungsrechtliche Themen handelt.
28. Ziff. C) 13.1: Nachdem in beigelegten Plandarstellungen keine Abgrabungen eingezeichnet sind und auch kein Untergeschoss geplant ist, bitten wir um Überprüfung, ob die Festsetzung erforderlich ist. Falls ja, müsste das Maß der zulässigen Abgrabung festgesetzt werden.

29. Ziff. C 14): Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden für GEe 1 und GEe 2 verschieden hohe Emissionskontingente festgesetzt. Dabei ist von der Gemeinde zu berücksichtigen, dass bei einem nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern gegliederten Baugebiet es ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung geben muss bzw. ein Teilgebiet lediglich mit solchen Beschränkungen belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen (vgl. BVerwG, Urteil vom 07.12.2017 und Beschluss vom 07.03.2019). Nur damit kann die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt werden. Sofern in der vorliegenden Planung kein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung festgesetzt werden kann bzw. in keinem Teilgebiet jeder nach § 8 BauNVO zulässige Betrieb möglich ist, wäre es möglich gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO für mehrere Gewerbebetriebe einer Gemeinde im Verhältnis zueinander zu treffen. Voraussetzung für eine solche baugebietsübergreifende Gliederung ist, dass neben dem emissionskontingentierten Gewerbegebiet noch (mindestens) ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten. In diesem Fall wäre in der Begründung des Bebauungsplanes zu dokumentieren, dass und wie von der baugebietsübergreifenden Gliederung Gebrauch gemacht wird.
30. Die Ziff. C) 15.1.2, 15.2, 15.3.2, 15.3.3, 15.3.8, 15.7 und 15.8 können nur unter den Hinweisen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführt werden
31. Ziff. C) 15.4.2: Für das Verbot der Pflanzung von Thuja, Fichten, Tannen usw. gibt es keine Rechtsgrundlage. Aufgrund von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB können nur positive Festsetzungen zu der aus städtebaulichen Gründen erforderlichen Bepflanzung getroffen werden. Ziff. 15.4.2 ist daher herauszunehmen.
32. Ziff. C) 15.6.1 und 15.6.2: Die Formulierung, dass Fassaden- bzw. Dachbegrünung „ausdrücklich erwünscht“ ist, ist für Festsetzungen zu unbestimmt. Es müssten konkrete Regelungen getroffen werden, in welchem Rahmen Begrünungen zulässig bzw. zwingend herzustellen sind.
33. Ziff. C) 16: Die Forderung, mit jedem Bauantrag auch einen Geländeschnitt einzureichen, kann nur als Hinweis aufgeführt werden.
34. Bei Verfahrensvermerk Ziff. 6 über den Satzungsbeschluss ist noch das Fassungsdatum des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu ergänzen.
35. Die Ausgleichsfläche befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 713 außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Da für Flächen außerhalb des Geltungsbereiches keine Festsetzungen getroffen werden können, ist die Bezeichnung „Planliche Festsetzung zur Ausgleichsfläche“ zu ändern.
36. Auf dem Deckblatt der Begründung ist der Passus „Mit textlichen Festsetzungen“ zu streichen.
37. Begründung S. 12, Ziff. 2.2: In Absatz 3 wird erläutert, dass die vorhandenen Gleise erhalten bleiben. Insbesondere zur geplanten Unterführung, die im Plan „Grundriss Erdgeschoss“ eingezeichnet ist, sollten weitere Ausführungen zur Bahnanlage in der Begründung gemacht werden.

	<p>38. Begründung S.18, Ziff. 3.2: Nach unseren Unterlagen betrifft der vorliegende Geltungsbereich den Planstand des Flächennutzungsplanes von 1978 (rechtswirksam seit 10.10.1979). Die letzte Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde ist seit 11.02.2020 wirksam. Der angegebene Planstand September 2007 kann unsererseits nicht nachvollzogen werden. Wir bitten um Überprüfung.</p> <p>39. Umweltbericht: Es sind noch Angaben zu Ziff. 2 b) dd) der Anlage 1 des BauGB zu ergänzen (Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung).</p>
2.5	Zur Grünordnung, zum Immissionsschutz und zum Naturschutz wird auf die beiliegenden Stellungnahmen verwiesen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind.
	gez. _____
	Technische/r Sachbearbeiter/in
	<p><u>Anlagen:</u> 1 Stellungnahme des Sachgebietes 4.1.2.4 – Grünordnung vom 18.07.2022 1 Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.1 – Immissionsschutz vom 03.08.2022 1 Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.3 – Naturschutz vom 04.07.2022</p>



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

Bauen

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0002/22/VE
Kirchheim b. München
Ihr Schreiben vom: 20.06.2022
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung
München, 18.07.2022

Auskunft erteilt: | E-Mail: | Tel.: 089 6221- | Zimmer-Nr.:
| | Fax: 089 6221-

**Vollzug der Baugesetze;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung

1. Verfahren der Gemeinde Kirchheim b. München

Plan Nr. 103/H
für das Gebiet Gewerbehof Taxetstraße
in der Fassung vom 26.04.2022

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren
Schlusstermin für Stellungnahme: 19.07.2022

2. Stellungnahme

Zu A) 6
Die Schraffur ist aufgrund des Maßstabs im Plan kaum zu erkennen. Wir schlagen eine voll-
flächige Einfärbung der betroffenen Flächen vor.

Zu C) 6.2
Ein Schotterrasen ist keine gepflasterte Ausführung.
Wir empfehlen folgende Formulierung:
Die Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag auf wasserdurchlässigem Unterbau auszuführen, bevorzugt mit Schotterrasen, Rasengittersteinen oder rasenverfugtem Pflaster.

Öffnungszeiten
Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landkreis-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

oder Befall von Schädlingen und Krankheiten ausfallen können. Eine gute Durchmischung bei der Auswahl der Gehölze ist hier die beste Vorbeugung.

Zu C) 15.3.7

Diese Festsetzung ist bereits im Textvorschlag zu C) 15.3.1 enthalten, da sie sich auf das Pflanzgebot bezieht, und kann an dieser Stelle entfallen.

Zu C) 15.4.3

Wir empfehlen hier die Festsetzung der Mindestpflanzqualitäten für Bäume und Sträucher zu belassen, die genaue Artenauswahl jedoch unter dem Punkt „D) Hinweise“ aufzunehmen. Grund: Schädlinge und Krankheiten, die bestimmte Baumarten betreffen, werden häufiger. Eine Einschränkung auf bestimmte Arten sollte deshalb vermieden werden.

Zu C) 15.5.1

Es ist unklar, wo Säume und Wiesenflächen angesät werden sollen. Wir bitten darum, diese Flächen festzusetzen (Pflanzgebot per Plandarstellung oder textlicher Festsetzung).

Zu C) 15.6.1

Da es sich hier um eine Festsetzung handelt, sollte der Ausdruck „erwünscht“ gestrichen werden.

Das Pflanzgebot muss noch ausformuliert werden, z. B. ab wann eine (fensterlose) Fassade begrünt werden muss, in welchem Abstand und mit welcher Mindestpflanzqualität die Rank-, Kletter- und Schlingpflanzen gepflanzt werden sollen

Möchte man sich hier die Ausführungen sparen, würde ggf. die Freiflächengestaltungssatzung § 4 greifen.

Die Pflanzliste sollte unter D) Hinweise aufgenommen werden.

Zu C) 15.6.2 und 15.6.3

Auch diese Punkte müssen entweder als Festsetzung formuliert oder gestrichen werden, damit die Freiflächengestaltungssatzung greift.

Zu C) 15.7 und 15.8

Wir empfehlen, diese Formulierungen unter D) Hinweise aufzunehmen.



Landratsamt München



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

Naturschutz, Erholungsgebiete,
Landwirtschaft und Forsten

Referat 4.1
Im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0002/22/VE
Ihr Schreiben vom: 20.06.2022
Unser Zeichen: 4.4.3-BL/Gu
München, 04.07.2022

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 / 6221-
Fax: 089 / 6221

Zimmer-Nr.:

1. Gemeinde Kirchheim bei München

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 103/H (vorhabenbezogen)

für das Gebiet Gewerbehof Taxetstraße

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 12.07.2022

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 Keine Äußerung

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

Öffnungszeiten
Mo. - Fr. 08:00 - 12:00 Uhr
und Do. 14:00 - 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landkreis-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) <input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <u>In den Festsetzungen durch Text unter Punkt 5 Beleuchtung sollte folgendes ergänzt werden:</u> Außenbeleuchtungen sind ausschließlich mit insektenfreundlichen, insektendichten Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. warmweiße LED < 2700 K) mit Abschirmung (z.B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht auszustatten (s. „Voith, J. & Hoiß, B. (2019): Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs? – ANLiegen Natur 41(1): 57–60, Laufen; www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith et al 2019 lichtverschmutzung.pdf). Unter Punkt 15.2 ist der Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG zu streichen, da sich das Feldgehölz nicht in der freien Natur befindet und kein kartiertes Biotop vorliegt. Hier ist der § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ausschlaggebend. Unter Punkt 15.9 Ausgleichsregelung ist die Ausgleichsfläche an den Bebauungsplan gebunden. Es fehlt eine flächengenaue Darstellung der 2362 m ² großen Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 713, Gemarkung Kirchheim bei München. Die Verortung der Fläche im Luftbild, wie in der Begründung und Umweltbericht angezeigt, reicht nicht aus. Zudem ist im Luftbild von 2020 bereits der geplante Ausgleich auf der Flurnummer 713 erkennbar. Unklar ist, ob es sich bei der Fläche eventuell um ein Ökokonto der Gemeinde handelt. Vor Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde ist diese Frage abzuklären und die geforderten Unterlagen nachzureichen. <u>Folgendes sollte in die Hinweise übernommen werden:</u> Zum Schutz von Vögeln ist bei Glasflächen, welche eine Fläche von 6 m ² überschreiten auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen, welche eine Anflugrate von unter 10 % aufweisen. Es wird hierbei auf Studien der Wiener Umwelthanwaltschaft zum Thema Vogelanzug verwiesen (http://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen/vogelanprall-an-glasflaechen/kategorie-a). Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s. u.a. http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm). Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sollten zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällungsarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person überprüft werden. Des Weiteren sollte auch bei etwaigen Gebäudeabbrüchen und ggf. Sanierungen eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person

bzgl. Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten durchgeführt werden. Hierbei sollten alle geeigneten Strukturen, z. B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potentielle Spalten- und Höhlenquartiere untersucht werden. Bei Vorkommen von geschützten Arten oder entsprechender Quartiere sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Diese können gerne mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Anlagen



Landratsamt München



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

Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten

An das

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung

- i m H a u s e -

Ihr Zeichen: 4.1-0002/22/VE
Ihr Schreiben vom: 20.06.2022

Unser Zeichen: 4.4.1-0002/22VE
München, 03.08.2022

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 / 6221-

Zimmer-Nr.:

Fax: 089 / 6221

1. Gemeinde Kirchheim b. München

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 103/H (Vorhabenbezogen) i.d.F. vom 26.04.2022
für das Gebiet „Gewerbefhof Taxetstraße“

mit Grünordnungsplan
dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs ja nein

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 12.07.2022 (intern) (§ 4 Abs. BauGB)

Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange

Sachgebiet Immissionsschutz

2.1 keine Äußerung

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

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

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

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

Öffnungszeiten
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landkreis-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

2.5

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

Immissionsschutzfachlicher Hinweis:

Das gesamte Bebauungsplangebiet ist emissionsbeschränkt. Für die beiden Teilgebiete werden verschieden hohe Emissionskontingente festgelegt. Somit ist eine Forderung nach dem Urteil BVG v. 07.12.2017 – 4 CN 7.16 erfüllt, des Weiteren muss in der Begründung des Bebauungsplans nachgewiesen werden, dass im Umfeld mindestens ein Gewerbegebiet ohne Emissionsbeschränkung vorhanden ist. Dies ist in der Begründung urteilskonform aufzunehmen. *„Die Nord- und Westfassade des westlichen Baukörpers und die Nordfassade des östlichen Baukörpers sind zur Vermeidung von Reflexionen des Schienenverkehrslärms in benachbarte schutzbedürftige Nutzungen schallabsorbierend (Schallabsorption mind. 4 dB in Anlehnung an ZTV-Lsw 06) auszuführen.“*

Anlagen:



WWA München - Heßstraße 128 - 80797 München

Gemeinde Kirchheim b. München
Münchner Str. 6
85551 Kirchheim b. München
<Stefan.Kammermeier@kirchheim-
heimstetten.de>

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

2-4622-ML 14-23608/2022

Bearbeitung

Datum

19.07.2022

Vollzug des BauGB (Baugesetzbuch); Aufstellung Bebauungsplanes Nr. 103/H der Gemeinde Kirchheim b. München für das Gebiet „Gewerbehof Taxetstraße“; Verfahren nach §§ 2 Abs. 2 u. 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

1. Niederschlagswasser – hinsichtlich Festsetzung Nr. 11.2

„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig/vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“

2. Sturzfluten/Überflutungsnachweis

„Eingänge, Lichtschächte und Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„Übersteigt die versiegelte Fläche 800 m² ist gemäß DIN 1986-100 ein Überflutungsnachweis zu führen“



3. Altlast – ersetzend zu Festsetzung Nr. 11.5 würden wir wie folgt formulieren:

„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.“

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird ebenso wie auf die Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB verwiesen.

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

4. Vorsorgender Bodenschutz

„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.“

Eine ausgeglichene Massenbilanz „Boden“ mit Verbleib des Bodens im Baufeld sollte angestrebt werden.

Das Landratsamt München erhält einen Abdruck des Schreibens per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen



**Bayerischer
Bauernverband**

**Geschäftsstelle
Ebersberg – Holzkirchen**

Bayerischer Bauernverband · Wasserburger Str. 2 · 85560 Ebersberg

Ansprechpartner: Dienststelle Ebersberg
Telefon: 08092 23253-
Telefax: 08092 23253-
E-Mail:

An die
Gemeinde Kirchheim b. München
z.Hd. Stefan Kammermeier

Datum: 15.07.2022

per Mail

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
Ni

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103/H der Gemeinde Kirchheim bei München für das Ge-
biet „Gewerbehof Taxetstraße“, Verfahren nach §§ 2 Abs. 2 u. 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Kammermeier,

nach Rücksprache mit unserem Ortsverband nehmen wir zum o.g. Verfahren aus landwirt-
schaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Ver-
siegelung entzogen, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wer-
den können. Vor diesem Hintergrund weisen wir immer wieder darauf hin, den schonenden und
sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche in den Mittelpunkt zu rücken.

Wir begrüßen, dass Sie im Satzungsentwurf auf etwaige Geruchs-, Staub- und Lärmimmissio-
nen aus der Landwirtschaft hinweisen und diese als ortsüblich hinzunehmen sind.
Wir wissen aber, dass dieser Hinweis echte Immissionskonflikte nicht verhindern kann. Wir bit-
ten daher darum, diesen Punkt weiter auszuführen und schlagen zur Formulierung vor:
*Die Eigentümer, Bebauer und Bewohner der Grundstücke im Planbereich haben die landwirt-
schaftlichen Immissionen, die von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wegen
und baulichen Anlagen ausgehen, unentgeltlich hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelästigung
– Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr, auch vor 6 Uhr morgens und Erntever-
kehr nach 22.00 Uhr [(z.B. Getreide-, Mais-, Gras-, Zuckerrübenerte etc.) ist zu dulden.*

Sollte die Gemeinde selbst Grundstücke im Planbereich verkaufen, regen wir darüber hinaus
eine Duldungspflicht mittels Grunddienstbarkeit in die notariellen Kaufverträge mitaufzuneh-
men, wonach landwirtschaftliche Emissionen entschädigungslos hinzunehmen sind.

.../2

Bayerischer Bauernverband · Körperschaft des öffentlichen Rechts

Wasserburger Str. 2 · 85560 Ebersberg · Telefon 08092 23253-100 · Telefax 08092 23253-107

Ebersberg@BayerischerBauernVerband.de · www.BayerischerBauernVerband.de · Steuernummer: 143/241/01099
RV-Bank Ebersberg eG · Konto 2 640 007 · BLZ 701 694 50 · IBAN: DE75 7016 9450 0002 6400 07 · BIC: GENODEF1ASG

Eine Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen muss jederzeit ungehindert möglich sein.

Insbesondere ist hier darauf zu achten, dass Wege und Straßen, die von den Landwirten genutzt werden um Ihre Felder zu erreichen eine stets befahrbare Mindestbreite von 3,5 Meter beibehalten müssen. Auch während der Bauphase muss der landwirtschaftliche Betrieb reibungslos möglich sein. Es ist daher darauf zu achten, dass während der Bauphase für die Landwirtschaft ein angemessenes Wegenetz verfügbar ist.

Wir weisen an dieser Stelle ganz besonders auf die Behinderung durch parkende Autos hin.

Wir bitten Sie, o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projekts zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich auf die Einwendungen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe mit der Bitte um Berücksichtigung hin.

Mit freundlichen Grüßen