



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-8 · 81539 München

Bauen

Gemeinde Kirchheim
Münchner Straße 6
85551 Kirchheim bei München

Ihr Zeichen: III.6100-032-03
Ihr Schreiben vom: 07.07.2022

Unser Zeichen: 4.1-0026/2022/BL
Kirchheim b. München
München, 14.10.2022

Auskunft erteilt:

E-Mail:

@lra-m.bayern.de

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

Bebauungsplan Nr. 14/K

für das Gebiet Campus Kirchheim

in der Fassung vom 21.06.2022

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 25.08.2022

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 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 0160 0000 0001 00
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
IBAN DE08 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PSBKDEFF

2.3	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)
2.4	☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage 1. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt sich nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim. Die Gemeinde führt bereits im Parallelverfahren die 32. Flächennutzungsplanänderung durch. Vorsorglich weisen wir auf die eventuelle Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes hin (§§ 8 Abs. 3 und 10 Abs. 2 BauGB). 2. Ziff. 2. 2.2 bis 2.4.2: Im SO 1 „großflächiger Einzelhandel“ sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung mit Lebensmitteln dienen, Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Räume und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Wir weisen darauf hin, dass bei der Festsetzung von sonstigen Sondergebieten die Zweckbestimmung den Gebietscharakter des Baugebietes umschreiben muss. Für das SO 1 wurde die Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gewählt. In der Gebietsbezeichnung sollte berücksichtigt werden, dass neben Einzelhandelsbetrieben zahlreiche weitere Nutzungen zulässig sind. Im SO 2 und SO 3 mit der Zweckbestimmung „urbanes Gebiet mit großflächigem Einzelhandel“ sind jeweils großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung mit Lebensmitteln dienen, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnungen zulässig. Für SO 2 und SO 3 wurde jeweils die Zweckbestimmung „urbanes Gebiet mit großflächigem Einzelhandel“ gewählt. Auch hier sollte – wie für SO 1 – eine Bezeichnung gewählt werden, in der das geplante Nutzungsspektrum Berücksichtigung findet. Die Bezeichnung als „urbanes Gebiet“ ist herauszunehmen, da nur eine Gebietsart festgesetzt werden kann. Hinsichtlich des Widerspruchs des geplanten Lidl-Marktes zu LEP-Ziel 5.3.3 sowie zur Vermeidung einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration verweisen wir auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 15.07.2022. 3. Ziff. 2. 2.1.5 und 2.4.2: Unter den Festsetzungen werden „Gästezimmer“ als Räume, die nicht zum ständigen Aufenthalt vorgesehen sind, genannt. Art. 2 Abs. 5 BayBO definiert Aufenthaltsräume als Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt bestimmt oder geeignet sind. Da Gästezimmer und Büroräume in der Regel Aufenthaltsqualität haben, sollten diese Räume aus der Aufzählung gestrichen werden.

4. Ziff. 2. 3.1 und 3.2: Im Bebauungsplanentwurf wird die jeweils zulässige Grundfläche als absolute Zahl festgesetzt und eine Überschreitungsmöglichkeit ausschließlich für Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) zugelassen. Sofern für andere, in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen Überschreitungen der festgesetzten GR erforderlich sein sollten, müssten diese ebenfalls genannt werden, da in die Festsetzung der zulässigen Grundfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Die Festsetzung zur zulässigen Grundfläche durch konkrete Angaben zur Größe der Grundfläche muss daher die Hauptanlagen einschl. der Bestandteile der Hauptanlage wie Balkone, Terrassen usw. und die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erfassen. Insoweit lückenhafte Festsetzungen können zur Unwirksamkeit der Festsetzungen zum Maß der Nutzung führen.
§ 19 Abs. 4 BauNVO findet nach der Rechtsprechung des BayVGh und teilweise nach den Kommentierungen hierzu nur unmittelbar Anwendung, wenn im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl als relativer Maßbestimmungsfaktor festgesetzt ist und nicht auch bei einer festgesetzten Größe der Grundfläche als absoluter Maßbestimmungsfaktor.
Die Beibehaltung der Kombination „GR- GRZ für Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO bleibe daher auf Grund der unterschiedlichen Rechtsprechung im Rechtsrisiko der Gemeinde.
Wir bitten die Gemeinde daher, die Festsetzungen zur Grundfläche diesbezüglich zu überprüfen.
5. Ziff. 2. 3.5: Im beigelegten Konzeptpapier ist in der Axonometrie das Gebäude im SO 1 lediglich im westlichen Teil zweigeschossig dargestellt. Da auch die im Obergeschoss zulässigen Nutzungen keine besonderen Anforderungen an die Raumhöhe stellen, bitten wir um Überprüfung der im SO 1 festgesetzten Wandhöhe von 15 m.
6. Wir empfehlen die Planung im MU 1(3) mit einer zulässigen Wandhöhe von 28,5 m, welche im bestehenden Umfeld deutlich herausragt, zu überprüfen. Insbesondere weisen wir darauf hin, dass die Planung des BP Nr. 100 für das geplante Rathaus mit Bürgerhaus, welches bewusst in seinem geplanten Umfeld dominieren soll, mit seiner festgesetzten Wandhöhe eine max. Höhe von 536 m üNNH erreicht und damit ca. 3 m unter dem höchsten möglichen Punkt der geplanten Fläche für das MU 1(3) bleibt.
7. Ziff. 2. 3.6: Im MU 2(4) müsste das Planzeichen zwischen dem ein- und dreigeschossigen Bereich ergänzt bzw. deutlicher dargestellt werden.
8. Ziff. 2. 4.4: Im Plangebiet sollen Gebäudelängen über 50 m zulässig sein. Diese Längenbegrenzung ist ausschließlich ein Merkmal der offenen Bauweise (s. § 22 Abs. 2 BauNVO), welche im Plan jedoch nicht festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall kann auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet werden.
In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Baugrenzen in MU 3 (1+2) an der Merowingerstraße entlang der Grundstücksgrenzen bzw. der Straßenbegrenzungslinie verlaufen und auch die geplante Bebauung bis an die Straße heranreicht. Damit dies planungsrechtlich zulässig ist, müsste in den betroffenen Bereichen entlang der Grundstücksgrenze Baulinien festgesetzt oder alternativ Grenzanbau zugelassen werden.
9. Ziff. 2 5.2: Bei der Regelung zur Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen für SO 1 bzw. SO 2 und 3 sollte analog zur Regelung in § 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO jeweils die Mindesttiefe von 3 m ergänzt werden.

U. E. kann bei Ausschöpfung der Bauräume und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung der Abstand zwischen SO 2 und MU 2(3) nur eingehalten werden, wenn die „Knödelinie“ keiner künftigen Grundstücksgrenze entspricht. Gleiches gilt für die West- und Nordseite des SO 3.

Wir bitten insgesamt um Überprüfung, ob die Abstandsflächen unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung im Plangebiet eingehalten werden können.

Zur Beurteilung der Abstände und zur Lagebestimmung der Baugrenzen empfehlen wir, die überbaubaren Grundstücksflächen zu den Grundstücksgrenzen zu vermaßen. Auch sollte geprüft werden, ob eine Vermaßung der Verkehrsflächen erforderlich ist.

Das Planzeichen für die Vermaßung ist noch unter den Festsetzungen aufzunehmen und zu erläutern.

10. Ziff. 2. 6.3: Die Kennzeichnung als Eigentümerweg („E“) kann nur als Hinweis im Bebauungsplan aufgeführt werden. Es handelt sich hierbei nicht um eine besondere Zweckbestimmung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Es sollte noch ergänzt werden, ob es sich um eine öffentliche oder private Straßenverkehrsfläche handelt.
11. Ziff. 2. 8.1.7: Der Passus kann nur als Hinweis im Bebauungsplan aufgeführt werden.
12. Ziff. 2. 8.3.1: Der im Bebauungsplan als „Fläche parkartig zu gestalten sowie zu begrünen und zu bepflanzen“ festgesetzte Bereich wird in der parallel durchgeführten 32. Änderung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Aus der Festsetzung im Bebauungsplan muss eindeutig hervorgehen, dass es sich um eine (öffentliche oder private) Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB – in Abgrenzung zu begrünenden Flächen auf dem Baugrundstück – handelt.
Bei der Festsetzung von Grünflächen ist auch die Zweckbestimmung anzugeben und in der Begründung zu erläutern.
Ergänzend weisen wir darauf hin, dass Grünflächen im Gegensatz zu begrünenden Flächen keine „Baulandqualität“ besitzen, also nicht zum Baugrundstück im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zählen. Dies ist bei der Ermittlung des zulässigen Nutzungsmaßes zu berücksichtigen.
Da Grünflächen kein Bestandteil des Baugrundstückes und somit des Baugebietes sind, ist die Abgrenzung der Baugebiete mit Planzeichen Ziff. 2. 11.6 noch entsprechend anzupassen.
13. Ziff. 2. 12.1.1: Für die zulässigen Sheddächer sollte überprüft werden, ob Festsetzungen über deren zulässige Höhe und Gestaltung erforderlich sind.
14. Ziff. 2. 12.1.3: Wir empfehlen, in Satz 3 klarzustellen, dass die genannten Aufbauten inklusive der in Satz 5 geforderten Einhausung um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der darunter liegenden Dachfläche abzurücken sind.
15. Ziff. 2. 12.3.1: Wir bitten um Überprüfung der zulässigen Größe der Werbeanlagen, da mit 10 % der Wandfläche relativ groß dimensionierte Werbeanlagen zugelassen werden. Ggf. sollte bei der Festsetzung von Werbeanlagen zwischen MU und SO aufgrund der jeweils zulässigen Nutzungen differenziert werden.
16. Ziff. 2. 12.4.1: Die Festsetzungen über Böschungen sollte dahingehend konkretisiert werden, wo, in welchem Umfang und bis zu welcher Tiefe diese zulässig sein sollen.

17. Ziff. 2. 14.4.3: Das Gelände im Plangebiet ist – wie in der Begründung (S. 9, Ziff.3.3) erläutert – weitgehend eben, zur Florianstraße steigt es mit einem Höhenunterschied von 1,0 bis 1,5 m leicht an. Die Höhenkote (Ziff. 2. 3.7) für MU 2(4) ist jedoch um 1,3 bis 1,9 m höher festgesetzt als die der angrenzenden Bauräume MU 2(1), MU 2(2) und SO 3. Hierdurch wird womöglich erst die Errichtung von Stützmauern erforderlich.
Wir bitten um Überprüfung und Erläuterung der festgesetzten Höhenkoten in der Begründung.
18. In der Überschrift unter Ziff. 2. 2 sollte die Zahl der Wohnungen mit der zugehörigen Rechtsgrundlage aus der Überschrift gestrichen werden, da hierzu keine Festsetzung erfolgt. Bei Ziff. 2. 6 kann § 9 Abs. 6 BauGB entfallen. Da die Angabe von Rechtsgrundlagen im Bebauungsplan grundsätzlich nicht erforderlich ist, kann auf diese zur Vermeidung von Fehlern verzichtet werden.
19. Ziff. 3. 3: Das Planzeichen „zurückzubauendes Haupt- und Nebengebäude“ ist in der Planzeichen nicht ablesbar.
20. Ziff. 3. 4: In Legende und Planzeichnung fehlt das Planzeichen „vorgeschlagene Grundstücksgrenze“.
21. Ziff. 3. 9: Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung der Gemeinde in der jeweils aktuellen Fassung zur Anwendung kommen. In § 8 der Stellplatzsatzung wird geregelt, dass bei Vorliegen eines qualifizierten Mobilitätskonzeptes die Stellplatzpflicht um bis zu 10 % reduziert werden kann. Im beigelegten Mobilitätskonzept vom 07.06.2022 (S. 38, Ziff. 11) wird die Stellplatzpflicht hingegen teilweise um bis zu 30 % reduziert. Wir bitten um Überprüfung. In der Begründung sollte zudem auf das entwickelte Stellplatz- und Fahrradstellplatzkonzept (s. Mobilitätskonzept Ziff. 09 und 10) näher eingegangen werden. In der Planung bitten wir, den zu erwartenden Flächenbedarf für die Fahrradabstellplätze zu berücksichtigen.
22. Vorliegende Planung schafft die Voraussetzungen für ein komplexes Quartier mit zahlreichen unterschiedlichen Nutzungen. Wir empfehlen, in der Begründung eine Flächenbilanz zu ergänzen und auf die sich aus den Nutzungen ergebenden infrastrukturellen Erfordernisse sowie auf die Anzahl der zu erwartenden Einwohner näher einzugehen.
23. Begründung (S. 7, Ziff. 4.1): Das Grundstück Fl.Nr. 175/5 liegt unserer Auffassung nach nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
24. Begründung (S. 23, Ziff. 6.3): Ergänzend sollten Aussagen zur Erschließung von MU 3(1) und MU 3(2) aufgenommen werden, z. B. darüber, ob diese Baugebiete ausschließlich von der Merowingerstraße aus erschlossen werden.
25. Begründung (S. 43, Ziff. 10.5): Die Schlussbemerkung der Baugrund- und Altlastenuntersuchung sollte der Vollständigkeit halber in die Begründung aufgenommen werden.
26. Umweltbericht (S. 21, Ziff. 5, letzter Satz): Die Ergebnisse der zwischenzeitlich vorliegenden Baugrunduntersuchung müssten im nächsten Verfahrensschritt berücksichtigt werden.

- 2.5 Zur Grünordnung und zum Immissionsschutz verweisen wir auf die beiliegenden Stellungnahmen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind.
Aus Sicht des Naturschutzes erfolgt keine Äußerung.

gez. _____

Frau _____

Technische/r Sachbearbeiter/in

Anlagen:

- 1 Stellungnahme des Sachgebietes 4.1.2.4 – Grünordnung vom 19.09.2022
- 1 Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.1 – Immissionsschutz vom 19.08.2022



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

Bauen

**Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause**

Ihr Zeichen: 4.1-0026/2022/BL
Kirchheim b. München
Ihr Schreiben vom: 19.07.2022
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung
München, 19.09.2022

Auskunft erteilt:

E-Mail:
@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221-
Fax: 089 6221-

Zimmer-Nr.:

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

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung

1. Verfahren der Gemeinde Kirchheim b. München

Bebauungsplan Nr. 14/K
für das Gebiet Campus Kirchheim
in der Fassung vom 21.06.2022

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren
Schlusstermin für Stellungnahme: 25.08.2022

2. Stellungnahme

Da es in den Randbereichen der Grundstücke zu den öffentlichen Straßen hin bereits größere Baumreihen gibt, raten wir dringend dazu, diese lagegenau aufzunehmen und als zu erhalten festzusetzen.

Bei der derzeitigen Plandarstellung mit ausschließlich zu pflanzenden Bäumen, wird nicht deutlich, dass es bereits Baumbestand auf dem Grundstück gibt.

Baumbestand in Randbereichen, die ohne Umstände freigehalten werden können und trotzdem Baurecht in umfangreichem Ausmaß erlauben, sollte unbedingt erhalten werden.

Eine Neupflanzung braucht mindestens 30 Jahre, um auch nur annähernd den ökologischen Wert eines bestehenden Baums mit einem Stammumfang ab ca. 80 cm zu ersetzen.

Überall dort, wo es möglich ist, sollten die bestehenden Gehölze deshalb durch Festsetzungen gesichert werden.

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 DE08 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

Es ist nicht mehr zeitgemäß, Gebiete komplett abzuholzen und dann mit Einheitsgrößen neu zu bepflanzen. Eine Durchmischung von älterem Bestand und jungen Neupflanzungen ist wesentlich sinnvoller und nachhaltiger.

Die alleinige Anrechnung von bestehenden Laubbäumen auf das Pflanzgebot ist aus grünordnerischer Sicht kein ausreichender Anreiz, Bestandsbäume effektiv zu schützen.

Bitte beachten und ergänzen Sie bei den Hinweisen:

Die Baumschutzverordnung in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Zu 8.8.1.2

Wir empfehlen hier den Zeitpunkt der Nachpflanzungen zu ergänzen:

[...] und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Gehölzart derselben Wuchsklasse in der festgesetzten Mindestpflanzqualität nachzupflanzen.

Zu 8.2.2, 8.3.2 und 8.4.2

Wir empfehlen hier, wie in der Freiflächengestaltungssatzung der Gemeinde Kirchheim unter § 3 (1), die Grundstücksfläche als Bezugsgröße für das Pflanzgebot zu wählen. Eine variable Größe wie die „nicht überbaute Grundstücksfläche“ macht die Berechnung und Überprüfung der zu pflanzenden Bäume unnötig kompliziert und zeitaufwändig.

Die festgesetzten qm-Zahlen (300 bzw. 500 qm) ergeben bereits deutlich weniger zu pflanzende Bäume als in der Freiflächengestaltungssatzung festgelegt.

Sollte hier das Planungsziel eine noch geringere Durchgrünung als sonst sein, könnte die qm-Zahl nach oben korrigiert werden.

Von der Anrechnung der unter 8.2.3 und 8.5.1 festgesetzten Bäume raten wir ab, da sonst grob überschlagen keine weiteren Bäume mehr gepflanzt werden müssten, als in den beiden genannten Ziffern festgesetzt.

Wir bitten das Planungsziel der Durchgrünung und dementsprechend die Pflanzgebote zu überprüfen und anzupassen.

Zu 8.2.3, 8.3.3 und 8.4.3

Die Maße der Baumscheibe bzw. des Wurzelraums sind zu gering, um eine langfristige Durchgrünung und das Überleben von Großbäumen zu sichern.

Wir raten zu einer Mindesterdüberdeckung von 100 cm für Bäume 3. Ordnung und von 120 cm für Bäume 1. und 2. Ordnung auf Tiefgaragen.

Auf nicht unterbauten Standorten sollte die Tiefe einer Baumgrube 150 cm betragen.

Textvorschlag:

*Bei gereihten Stellplätzen ist nach maximal 5 Stellplätzen ein heimischer Laubbaum der **Wuchsklasse I oder II** zu pflanzen.*

Pro Baum ist eine offene, unbefestigte Bodenfläche von mind. 15 m² sowie eine spartenfreie, durchwurzelbare Baumpflanzgrube mit einem Volumen von 28 - 36 m³ (bei 1,5 m Tiefe) für Baumneupflanzungen der I. Wuchsklasse und mit einem Volumen von 20 - 28 m³ (bei 1,5 m Tiefe) für Baumneupflanzungen der II. Wuchsklasse herzustellen. Die an Baumscheiben grenzenden Stellplätze sind auf Wurzelkammersystemen zu erstellen, damit die erforderliche Größe des spartenfreien Wurzelraums erreicht wird.

Die Baumscheiben sind mit standortgerechten, bodendeckenden Sträuchern, Stauden oder Gräsern zu bepflanzen.

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

Mindestpflanzqualität: [...]

Zu 8.5

Wir empfehlen folgende extra Festsetzung:

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand sind für Baumneupflanzungen I. Wuchsklasse (Großbäume über 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 28 - 36 m³ (bei 1,5 m Tiefe), für Baumneupflanzungen II. Wuchsklasse (Bäume von 10 bis 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 20 - 28 m³ (bei 1,5 m Tiefe) und für Baumneupflanzungen III. Wuchsklasse (Bäume bis 10 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 13 - 20 m³ (bei 1,0 m Tiefe) herzustellen.

Eine Baumscheibe kann eine geringere offene Fläche aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraums unter wasserdurchlässigen Verkehrsflächen mit einem Wurzelkammersystem erfolgt. Dabei ist die Mindestgröße der offenen, unbefestigten Bodenfläche von 15 m² bei Bäumen I. bis II. Wuchsklasse und von 9 m² bei Bäumen III. Wuchsklasse einzuhalten.



Landratsamt München



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

**Immissionsschutz,
staatliches Abfallrecht
und Altlasten**

An das

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung

- im Hause -

Ihr Zeichen: 4.1-0026/2022/BL
Ihr Schreiben vom: 19.07.2022

Unser Zeichen: 4.4.1-0026/2022/BL
München, 19.08.2022

Auskunft erteilt:

E-Mail: @lra-m.bayern.de

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

Zimmer-Nr.:

1.	Gemeinde Kirchheim b. München
	☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan
	☒ Bebauungsplan Nr. 14/K i.d.F. vom 21.06.2022 für das Gebiet „Campus Kirchheim“
	☐ mit Grünordnungsplan dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein
	☐ Sonstige Satzung
	☒ Frist für die Stellungnahme: 18.08.2022 (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 PBNKDE33

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

1. In MU 1(3) erscheint die Markierung der Ostfassade mit dem Planzeichen 10.2 nicht sinnvoll, da nach Festsetzung 2.1.1 Wohnnutzungen unzulässig sind.
2. Entsprechend der Vorgehensweise in SO2 sollte die rote Kennzeichnung (Planzeichen 10.2) an der Ostfassade in SO3 ebenfalls entfernt werden. An dieser Fassade sind schon aufgrund der Anforderungen bezüglich des Gewerbelärms keine Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ohne Maßnahmen zulässig (Planzeichen 10.4), d.h. die Anforderung ist auch für Verkehrsgeräusche abdeckend.
3. Nach Nr. 6.2.1 der schalltechnischen Untersuchung ist im SO1 der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiet im Tagzeitraum eingehalten. Da hier nach Festsetzung 2.2 nur gewerbliche Nutzungen zugelassen sind, ist die Kennzeichnung der Ostfassade mit dem Planzeichen 10.4 nur darin zu verstehen, wenn dort im Nachtzeitraum schutzbedürftige Nutzungen wie Betriebsleiterwohnungen zumindest ausnahmsweise zugelassen werden sollen. Für nur im Tagzeitraum schutzbedürftige, gewerbliche Nutzung (z.B. Büro) wäre die Kennzeichnung nicht erforderlich.
4. Für die Fassaden mehrgeschossiger Gebäude an der Merowinger und Übrerrheiner Straße, welche gegenüber von Wohnbebauung errichtet werden sollen (insbesondere MU1(1)) wird zur Vermeidung von reflexionsbedingter Erhöhung der Beurteilungspegel aus Verkehrslärm empfohlen, eine Festsetzung zur schallabsorbierenden Ausführung aufzunehmen.
5. 10.4 redaktionell: ...45 dB(A) nachts im MU und SO2/SO3...

Anlagen:



 Staatliches Bauamt Freising
Postfach 1942 • 85319 Freising

Gemeinde Kirchheim b. München
Münchner Str. 6
85551 Kirchheim

Staatliches Bauamt
Freising
Postfach 1942
85319 Freising

29.10.2022

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
III.6100-032-03, 07.07.2022

Unser Zeichen
S2310-4622.0
4621.0

Bearbeiterin, Zimmer-Nr.
de

München, 27.07.2022
☎ 08161 932 - 3301
☎ 08161 932 -

**Vollzug des BauGB (Baugesetzbuch);
Bebauungsplan Nr. 14/K "Campus Kirchheim"
32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kirchheim b.
München für das Gebiet "Campus Kirchheim"
Verfahren nach §§ 2 Abs. 2 u. 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit oben genanntem Schreiben haben Sie uns den Bebauungsplan Nr. 14/K sowie die 32. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 21.06.2022 zur Stellungnahme vorgelegt.

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwände, wenn folgende Punkte beachtet werden:

Anbauverbot

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten von Staatsstraßen gilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan darzustellen.

Sollte die Stützmauer gem. Festsetzungen unter Punkt 12.4.3 im Zuge der St 2082 errichtet werden, so ist sie mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Anpflanzungen

Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,5 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße gepflanzt werden (Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).

Amtssitz
Staatliches Bauamt Freising
Postfach 1942 85319 Freising
Am Staudengarten 2a 85354 Freising
☎ 08161-932-0
☎ 08161-932-3301

Servicestelle
München
Winzererstraße 43
80797 München
☎ 08161-932-0
☎ 08161-932-3730

E-Mail und Internet

poststelle@stbafs.bayern.de
www.stbafs.bayern.de

Werbeanlagen

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Die Werbeanlagen dürfen in Art, Ausführung und Beleuchtung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Werbeanlagen dürfen nicht innerhalb der freizuhaltenden Sichtflächen liegen und in den lichten Raum der St 2082 hineinragen.

Erschließung des Baugebietes

Die Erschließung des Plangebietes soll ausschließlich über das bestehende Straßennetz erfolgen, weitere unmittelbare Zugänge und Zufahrten zur Staatsstraße von den Grundstücken des Plangebietes sind nicht zulässig.

Für die Erschließung des Baugebietes wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Das aktuelle Verkehrsgutachten des Büros Schlothauer & Wauer vom 01.07.2022 liegt inzwischen vor.

Um die Leistungsfähigkeit der untersuchten Knotenpunkte nachzuweisen, wurden gemäß Verkehrsgutachten folgende Maßnahmen empfohlen:

- Knotenpunkt St 2082 / Florianstraße - Optimierung des bestehenden Lichtsignalplanes
- Knotenpunkt St 2082 / Erdinger Straße – Lichtsignalsteuerung des vorfahrtsgeregelten Knotenpunkts

Bei der Erschließungsplanung des Baugebiets sind diese Maßnahmen zu Grunde zu legen.

Die Planungen sind frühzeitig mit dem Staatlichen Bauamt Freising abzustimmen und im Rahmen einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Straßenbauverwaltung rechtsgestalterisch zu regeln.

Die Gemeinde übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).

Sichtfelder

Im weiteren Verfahren bitten wir, die erforderlichen Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Florianstraße und der Fraunhoferstraße in die St 2082 unter Berücksichtigung der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (bemessen auf 70 km/h) in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen.

Innerhalb der Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Lärmschutz

Auf die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Schallschutzmaßnahmen im Zuge der St 2082 sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass bei sämtlichen verkehrsrechtlichen Maßnahmen auch die untere Verkehrsbehörde zu beteiligen ist.

Sonstiges

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Mit freundlichen Grüßen



WWA München - Heßstraße 128 - 80797 München
Gemeinde Kirchheim b. München
@kirchheim-
heimstetten.de>

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
2-4622-ML 14-28181/2022

Bearbeitung +49 (89) 21233

Datum
11.08.2022

Vollzug des BauGB (Baugesetzbuch); Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/K
„Campus Kirchheim“; 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. Folgender Passus ist in Bezug auf Tiefgaragen u.E. aufzunehmen.

„Die Tiefgarage ist grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.“

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

Mit freundlichen Grüßen

gez.