

Bebauungsplan Nr. 100 mit integriertem Grünordnungsplan 1. Änderung

- Kirchheim 2030 -

für den Bereich zwischen

südlich Martin-Luther-Straße, Staatsstraße 2082
westlich Heimstettner Straße, Wacholderweg
nördlich Räterstraße, Veilchenweg
und östlich Heimstettener Moosweg, Ludwigstraße, Hausener Holzweg

Gemeinde Kirchheim b. München

Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: 26.09.2023

B 1 Landratsamt München - Bereich Bauen sowie Naturschutz

B 1.1 Gemeinbedarfsfläche GB 3

Zu Punkt 7 unserer Stellungnahme vom 22.07.2021 wurde beschlossen, das Planzeichen A 7.13 zwischen den Bauräumen der Fläche für Gemeinbedarf 3 herauszunehmen. In der Planzeichnung ist dort jetzt eine schwarze Linie eingetragen die u.E. ebenfalls herausgenommen werden müsste; wir bitten um Überprüfung.

Antwort:

Das Planzeichen A 7.13 „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier Art der Nutzung zwischen [...] Flächen für Gemeinbedarf mit unterschiedlicher Zweckbestimmung“ wurde aus der Planzeichnung herausgenommen.

Die in diesem Bereich noch verbliebenen Linien bilden einen Weg zwischen Ortspark und Heimstettner Straße ab, der hinweislich dargestellt ist.

Die Planzeichnung wird zur besseren Lesbarkeit redaktionell angepasst, indem die hinweislich dargestellte Wegeverbindung herausgenommen wird.

B 1.2 Landschaftssee

Nachdem die Planfeststellung für die Anlage des Landschaftssees (Bescheid vom 08.07.2021) wirksam ist, müsste zur Klarstellung der Umgriff der Planfeststellung gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt und das entsprechende Planzeichen unter C) aufgenommen werden. In die Begründung sollten noch Ausführungen zum durchgeführten Planfeststellungsverfahren aufgenommen werden.

Antwort:

Die Planzeichnung wird durch die zusätzliche Darstellung des Umgriffs der Planfeststellung als nachrichtliche Übernahme ergänzt. In den Begründungstext werden entsprechende Ausführungen zum durchgeführten Planfeststellungsverfahren aufgenommen.

B 1.3 Maß der baulichen Nutzung

In Festsetzung B § 3 8) wird jetzt eine Überschreitung der festgesetzten Geschossfläche zugelassen (vgl. Punkt 13 unserer Stellungnahme vom 22.07.2021). Im Hinblick auf die Bestimmtheit müssten die Formulierungen „besondere energetische Qualität“ und „besonders nachhaltige Bauweise“ noch konkretisiert und bei der Formulierung „höhere Stärken der Außenwände“ ergänzt werden, ab welcher Wandstärke dies gelten soll.

Antwort:

In den Teilbaugebieten WR 1(2), WR 1(3), WR 1(4) und WR 1(5) ist die Realisierung von besonders nachhaltigen und klimagerechten Wohngebäuden angestrebt. Hierzu können insbesondere Baustoffe und Bauweisen beitragen, die sich zum Zeitpunkt der Bauausführung gegenüber üblichen Bauweisen als besonders ökologisch innovativ auszeichnen. Die Möglichkeit einer ausnahmsweise und im Umfang begrenzten Geschossflächenüberschreitung setzt hierfür einen Anreiz.

Da die Festlegung der tatsächlichen Materialität und Konstruktion der Außenwände erst in einem späteren Verfahrensschritt erfolgt, die Benennung einer Wandstärke deshalb nicht sinnvoll ist und eine Beurteilung zur besonderen Nachhaltigkeit und energetischen Qualität auch erst dann vorgenommen werden kann, soll im Bebauungsplan auf eine Konkretisierung der Formulierungen bewusst verzichtet werden.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist daher nicht vorgesehen.

B 1.4 Gemeinbedarfsfläche GB 1

Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche 1 liegt bereits ein Bauantrag vor. Im Hinblick auf die im Bauantrag geplante Trafostation und die Müllhalle sollte die Lage der Planzeichen A 6.9 und A 7.10 im Bebauungsplanentwurf überprüft werden. Nachdem das Planzeichen A 7.13 nicht mehr der Abgrenzung von Flächen für Gemeinbedarf mit unterschiedlicher Zweckbestimmung dient, könnte es im Bereich der Gemeinbedarfsfläche 1 entfallen.

Laut Festsetzung B § 4 5) ist für den Bauraum der Gemeinbedarfsfläche 1 an der westlichen Baugrenze Grenzanbau zulässig. Der geplante Bauraum ragt jedoch in die östlich angrenzende Fl.Nr. 1055/6 hinein, sodass die westliche Baugrenze innerhalb der Fl.Nr. 1055/6 liegt. Wir bitten daher um Überprüfung, ob hier eine neue Grundstücksgrenze geplant ist, an die angebaut werden soll; dies sollte ggfs. in der Begründung erläutert werden.

Aus dem Bauantrag ist erkennbar, dass für den geplanten Tiefhof Abgrabungen, durch die sich größere Wandhöhen ergeben, und Absturzsicherungen erforderlich sind, für die es bisher keine Festsetzungen gibt. Wir bitten daher um Überprüfung und ggfs. Ergänzung z.B. bei Festsetzung B § 11 2) b.

Antwort:

Signaturen:

Die Einwendungen bzgl. der Planzeichen sind berechtigt. Die Signaturen für die Trafostation und das Müllhaus (Planzeichen A 6.9 und A 7.10) werden in der Planzeichnung geringfügig verschoben. Die Signatur zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Planzeichen A 7.13) ist hier nicht mehr notwendig und kann daher entfallen.

Grenzanbau:

Für den Bauraum in der Gemeinbedarfsfläche GB 1 liegt zwischenzeitlich eine geänderte Grundstückssituation vor. Der Bauraum des GB 1 liegt überwiegend im Flurstück Nr. 1270, welches im Rahmen der Umlegung gebildet wurde. Für das westlich angrenzende Flurstück Nr. 1055/6 erfolgte die Abteilung einer östlichen Teilfläche, in die der Bauraum hineinragt. Es ist vorgesehen, diese beiden Flurstücke in Kürze miteinander zu verschmelzen, so dass der Bauraum des GB 1 künftig innerhalb eines Grundstückes liegt.

Die westliche Baugrenze für den „Hausschuhgang“ liegt dann in nur geringem Abstand zur künftigen Grundstücksgrenze; zudem ist der bauliche Zusammenschluss von benachbarter Grundschule und dem Haus für Kinder durch diesen „Hausschuhgang“ vorgesehen.

Die Festsetzung zum Grenzanbau soll daher beibehalten und in Bezug auf den „Hausschuhgang“ konkretisiert werden. Zur klarstellenden Erläuterung soll die Begründung hinsichtlich des Grenzanbaus redaktionell ergänzt werden.

Tiefhof:

Mit der in der Planzeichnung festgesetzten Wandhöhe und dem ebenfalls festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt wird eine absolute Höhe in m ü NN für den Bauraum definiert (vgl. § 5 der Satzung). Daraus resultiert eine faktische Beschränkung der Höhenentwicklung im Bauraum. Diese wird durch die sich aus der Abgrabung ergebende Wandhöhe nicht überschritten. Eine Änderung der Festsetzung ist daher nicht vorgesehen.

Die Zulässigkeit der Abgrabung für die Außenspielflächen, also auch für den Tiefhof, ist in § 11 Abs. 2 Buchst. b der Satzung festgesetzt. Die zulässige Abgrabungstiefe wird von bisher 4,00 m auf 5,00 m erhöht, um eine Konformität mit der aktuellen Planung gemäß dem Bauantrag herzustellen. Hinsichtlich der Notwendigkeit, hierfür Absturzsicherungen bzw. Umwehrungen zu realisieren, gelten rechtliche Vorgaben außerhalb des Bebauungsplanes (vgl. Art. 36 BayBO). Hiermit besteht grundsätzlich eine ausreichende rechtliche Regelung, eine zusätzliche Regelung im Bebauungsplan ist nicht zwingend erforderlich.

Zur Präzisierung der Regelung in Bezug auf die mit dem Tiefhof verbundenen baulichen Anlagen (Stützmauern, Absturzsicherung) wird die Festsetzung in § 11 Abs. 2 Buchst. b der Satzung jedoch wie folgt ergänzt:

„Notwendige Stützmauern zur Herstellung des Tiefhofs sind bis zu einer Höhe von 4,20 m (zuzüglich notwendiger Absturzsicherungen) zulässig. Maßgeblich ist dabei die Ansichtsfläche der Stützwand, gemessen von der Oberkante des zukünftigen Geländes im Tiefhof bis zur Oberkante (oberer Abschluss) der Stützmauer.“

Der Begründungstext wird ebenfalls entsprechend ergänzt.

Der Bebauungsplan wird wie folgt geändert:

In der Planzeichnung werden die Planzeichen für Müllhaus und Trafostation geringfügig verschoben sowie das Planzeichen zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gelöscht. Der Satzungstext wird durch die Konkretisierung der Festsetzung § 4 Abs. 5 zum Grenzanbau (nur für „Haussehengang“) sowie der Festsetzung § 11 Abs. 2 Buchst. b der Satzung (bauliche Anlagen für Tiefhof) geändert.

Die Begründung wird bzgl. der geänderten Festsetzungen in den jeweiligen Kapiteln durch eine entsprechende Erläuterung ergänzt.

B 1.5 Bauweise

Zu Punkt 16 unserer Stellungnahme vom 22.07.2021 wird im Beschluss ausgeführt, dass sich die Gemeinde der Unschärfe bewusst ist und die in Festsetzung B § 4 12) verwendeten Begriffe nicht bestimmt festgesetzt werden können. Wir weisen insofern darauf hin, dass dieser Teil der Festsetzung evtl. nicht umgesetzt werden kann.

Antwort:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der erneute Hinweis auf die Unbestimmtheit der Formulierungen ist berechtigt. Auf eine nähere Bestimmung der Begriffe „hochwertige Gestaltung“, „sensible Einbindung“ und „Erhöhung der Aufenthaltsqualität“ soll aus den im Abwägungsbeschluss vom 21.12.2022 dargelegten Gründen dennoch weiterhin verzichtet werden.

Die Genehmigung einer Ausnahme bedarf zudem der Zustimmung der Gemeinde, welche im Rahmen ihres Auslegungsspielraums und in Bezug auf die genannten Formulierungen hier auf die gewünschte Qualität hinwirken kann.

Eine Änderung des Satzungstextes ist deshalb nicht vorgesehen.

Zur Information:

Auszug Stellungnahme im § 4(2)-Verfahren (BauGB) inkl. Beschluss der Abwägung vom 21.12.2021:
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 1.6 Vermaßung

Aufgrund Punkt 17 unserer Stellungnahme vom 22.07.2021 wurde die Festsetzung B § 6 1) und Vermaßungen ergänzt.

Im WR 14 (2) sind die Abstände zu den Knödellinien zum Teil geringer als 3 m. Da durch das Planzeichen A 7.14 in Verbindung mit Festsetzung B § 3 1) das Bauland definiert wird, empfehlen wir zwischen Bauraum und Knödellinie einen Mindestabstand von 3 m festzusetzen.

Zur Vervollständigung der Regelung der Abstandsflächen durch den Bebauungsplan, ist noch das Maß des südwestlichen Bauraums im WR 14 (1) von der Baugrenze zum südlichen Eigentümerweg zu ergänzen.

Antwort:

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes ist maßhaltig, damit können Maße aus der Planzeichnung ausgemessen werden. Die Ergänzung von Maßketten erfolgt mit dem Ziel einer erleichterten Handhabung.

Der Hinweis für das WR 14(1) wird berücksichtigt. Die Vermaßung zwischen der Baugrenze des südwestlichen Bauraums und dem südlich liegenden Eigentümerweg wird in der Planzeichnung ergänzt.

Die Empfehlung bzgl. der Abstände zwischen den Bauräumen und der Knödellinie im WR 14(2) wird zur Kenntnis genommen. Die Teilbaugebiete WR 14(1), 14(2) und 14(3) bilden eine bauliche Einheit, die zum Teil über eine Gemeinschaftstiefgarage zusammengeschlossen ist und durch den gleichen Eigentümer realisiert wird. Gesunde Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse sind durch ausreichende Abstände zwischen den Bauräumen sowie die Möglichkeit der flexiblen Grundrissorientierung gesichert. Eine Anpassung der Festsetzungen in der Planzeichnung ist daher nicht vorgesehen.

Die Planzeichnung wird im WR 14(1) durch die Vermaßung zwischen südlicher Baugrenze und dem südlich gelegenen Eigentümerweg ergänzt.

B 1.7 festgesetzte Höhenkoten in WR 17, WR 18, GB 7

In den WR 17 und 18, sowie in der GB 7 wurde die festgesetzte Höhenkote (A 2.7) verändert und um 0,60 m bzw. 0,30 m angehoben. Nach unserer überschlägigen Überprüfung liegt sowohl das Höhenniveau des angrenzenden Schlehenrings als auch das der westlich liegenden Bebauung auf der Höhe des WR 17, ca. 0,6 m bis zu ca. 1,0 m niedriger. Die Änderung der festgesetzten Höhenkote ist daher nicht nachvollziehbar. Wir bitten um Überprüfung und ggfs. Erläuterung der Notwendigkeit in der Begründung.

Antwort:

Die Änderung der Höhenbezugspunkte in den Baugebieten WR 17 und WR 18 sowie der Gemeinbedarfsfläche GB 7 wurde aufgrund der zwischenzeitlich konkretisierten Straßenplanung für die Erweiterung des Schlehenrings (inkl. Eigentümerwege) notwendig. Sie stellt insbesondere auch die notwendige Entwässerung der neuen Verkehrsflächen sicher. Aufgrund der herzustellenden Gefälle und unter Berücksichtigung der bestehenden Höhenlage am Schlehenring (unmittelbarer Anschluss) ergeben sich gegenüber der Vorplanung vor allem im nördlichen und südöstlichen Bereich der neugeplanten Verkehrsflächen höhere Höhen.

Die Anpassung der Höhenbezugspunkte erfolgte in Abstimmung auf die ermittelte Höhenlage der Gehwegaußenkanten, wobei diese im Straßenverlauf, d.h. entlang der Baugebiete, natürlich variieren. Für das WR 17, wo sich dies am ehesten zeigt, wurde mit dem Ziel einer durchgängigen Höhenentwicklung über alle Bauräume dennoch ein einheitlicher Höhenbezugspunkt gewählt.

Sowohl das Höhenniveau des Schlehenrings wie auch das Geländeniveau der Bestandsbebauung verändern sich im Verlauf. Ein durchgehend ebenes Gelände ist nicht vorhanden. Die Bestandsbebauung liegt gegenüber der Fahrbahn mehrheitlich auf erhöhtem Niveau. So finden sich im nördlichen Bereich des Schlehenrings Fahrbahnhöhen bei ca. 513,30 m ü. NN. Gleichzeitig liegt die Bestandsbebauung hier bei etwa 514,00 m ü. NN, also bereits 0,70 m erhöht. Der Höhenbezugspunkt von 514,30 m ü. NN für das WR 17, welches etwa 25 m entfernt ist, liegt in diesem Bereich damit lediglich 0,30 m höher.

Darüber hinaus definiert der festgesetzte Höhenbezugspunkt den unteren Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe, jedoch nicht eine umzusetzende Geländehöhe oder das EG-Niveau künftiger Bauten. Die festgesetzten Höhenbezugspunkte werden daher als gerechtfertigt angesehen.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht vorgesehen.

B 1.8 Geschossfläche

Für die neu aufgenommene Festsetzung B § 3 9), wonach die zur Nutzung der Dachflächen zulässigen Dachausstiege (Treppenaufgänge) und Abstellräume ... nicht auf die Geschossfläche angerechnet werden, 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 BauGB). Evtl. könnte stattdessen gem. § 16 Abs. 6 BauNVO eine nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmeregelung (Geschossflächenüberschreitung) festgesetzt werden. Wir bitten um Überprüfung.

Antwort:

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.

Die Satzungsbestimmung in § 3 Abs. 9 wird wie folgt umformuliert:

„In den Reinen Wohngebieten und Teilbaugebieten WR 1(2), WR 1(4), WR 2(1), WR 3(1), WR 6, WR 7, WR 8, WR 9, WR 10(1), WR 11, WR 12, WR 13, WR 14(1), WR 15 und WR 16 kann die im Plan je Bauraum festgesetzte Geschossfläche für die gemäß § 8 Abs. 4 und Abs. 10 dieser Satzung zulässigen Dachausstiege (Verlängerung Treppenraum mit Aufzug) und Abstellräume ausnahmsweise um bis zu 30 m² je Treppenraum mit Aufzug, jedoch maximal um 5 m² je 100 m² Geschossfläche je Bauraum überschritten werden, wenn diese zur Erschließung und Nutzung der nutzbaren Freibereiche dienen.“

Die Satzungsbestimmung in § 8 Abs. 4 wird diesbezüglich zudem wie folgt ergänzt:

„Sie sind auch oberhalb der jeweils festgesetzten Wandhöhe zulässig.“

Der Begründungstext wird in Kap. 5.3 Maß der baulichen Nutzung, Abschnitt Geschossfläche (GF)/ Geschossflächenzahl (GFZ), 4. Absatz wie folgt angepasst:

„In Ergänzung zu den ebenerdigen Freiflächen und privaten Außenbereichen (Balkone, Terrassen) ist die gemeinschaftliche Nutzung von Freibereichen auf den Dachflächen (Dachterrassen, Dachgärten) zur Erhöhung der Wohnqualität und zur Förderung der Nachbarschaft ausdrücklich gewünscht und entsprechend zulässig. Da hierfür die geeignete, barrierefreie Zugänglichkeit (Treppenraum mit Aufzug) wie auch entsprechende Nebenräume (z.B. zum Lagern von gemeinschaftlicher Möblierung oder von Gartengeräten zur Pflege der Dachgärten) erforderlich sind, die gleichzeitig aber

keinen zusätzlichen Bedarf an Infrastruktur, Stellplätzen oder Freiflächen auslösen, wird für diese Flächen die ausnahmsweise Überschreitung der Geschossfläche in beschränktem Umfang zugelassen.“

B 1.9 Höhe der Dachausstiege

In Festsetzung B § 8 4) wurde der zweite Absatz ergänzt. Die Notwendigkeit einer Höhe der Dachausstiege von maximal 3,6 m über ihren Durchstoßpunkt und damit eine Erhöhung um 0,6 m (gegenüber der im 1. Absatz geregelten Höhe) ist nicht nachvollziehbar; dies wird auch in der Begründung nicht erläutert. Wir bitten um Überprüfung, zumal auch der Abstand zur Dachkante reduziert wird, sollte die Höhe möglichst zurückgenommen werden.

Antwort:

Es entspricht dem ausdrücklichen Wunsch und dem Ziel der Gemeinde, zur Verfügung stehende Flächen gut auszunutzen und eine hohe Nutzungsqualität der Freiflächen zu ermöglichen.

Dies schließt auch die Nutzung der Dachflächen durch die Hausgemeinschaft ein. Ein barrierefreier und einfacher Zugang ist hierfür essenziell. Der Einsatz von Aufzügen erfordert aufgrund ihrer technischen Bauart erhöhte Höhen, weshalb für diese Dachausstiege (d.h. nur diejenigen in Verlängerung der Treppenhäuser) eine maximale Höhe von 3,60 m festgesetzt wurde. Da Treppenhäuser zur sinnvollen Grundrissgestaltung zudem häufig an Außenfassaden angeordnet sind, wurde ein reduzierter Mindestabstand von 1,50 m zur Außenkante Attika festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die Nachbarrechte auch bei reduziertem Abstand ausreichend berücksichtigt werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nachzuweisen.

Eine Änderung der Festsetzung ist nicht vorgesehen.

Der Begründungstext wird in Kap. 5.8 Dachgestalt (im Anschluss an den vorletzten Absatz) zur Klarstellung wie folgt ergänzt:

„Um für die gewünschte Nutzung der Dachflächen den barrierefreien und möglichst einfachen Zugang zu ermöglichen (Weiterführung von Aufzügen), können diejenigen Dachausstiege, die als Verlängerung der Treppenträume und mit Aufzügen ausgestaltet sind, mit einer maximalen Höhe von 3,60 m angeordnet werden, sofern gewährleistet ist, dass hierdurch keine Beeinträchtigungen der Belichtung und Besonnung gegenüberliegender Gebäude entstehen und die Abstandsflächen nach außerhalb des Planungsgebietes eingehalten werden. Andere Dachausstiege dürfen eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.“

B 1.10 Höhe Aussichtskanzel

In Festsetzung B § 11 1) c werden jetzt Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 524,50 m für die Herstellung eines Aussichtspunktes zugelassen. Wir empfehlen hier im niedrigen Bereich eine Höhenkote aufzunehmen, um die Differenz, auch zur dargestellten Höhe von 518,7 m üNN des Fuß- und Radweges zu verdeutlichen.

In diesem Zusammenhang bitten wir um Überprüfung der in der Nordwestecke des GB 2 dargestellten Treppen- und Rampenanlage, die zum Aussichtspunkt führt. Hierfür sollte zumindest ein Planzeichen unter den Hinweisen aufgenommen werden

Antwort:

Zur Herstellung des geplanten Aussichtspunktes ist gemäß der aktuellen Planung für die Landesgartenschau nur noch eine Geländeaufschüttung bis zu einer Höhe von 519,00 m üNN vorgesehen. Auf dieser Aufschüttung soll die sog. „Parkkanzel“ errichtet werden. Dabei handelt es sich um ein Bauwerk, welches aus einer Treppenanlage und einem

Aussichtspodest besteht. Einschließlich der erforderlichen Absturzsicherung (Brüstung) erreicht die geplante Parkkanzel eine Höhe von 524,04 m üNN.

Die Festsetzung B § 11 1) c wird dahingehend geändert, dass die Aufschüttung zur Herstellung eines Aussichtspunktes bis zu einer Höhe von 519,00 m über Normallnull zulässig ist.

Zusätzlich wird für die Errichtung des Bauwerks der Parkkanzel in der Planzeichnung eine Fläche für Nebenanlagen (analog Planzeichen A 6.11) sowie ein unterer Höhenbezugspunkt (gemäß Planzeichen A 2.7) von 519,00 m üNN festgesetzt. Für die Parkkanzel wird zudem eine maximal zulässige Höhe von 5,25 m (incl. Brüstung) festgesetzt. Dies wird in Festsetzung B § 16 entsprechend ergänzt.

Mit der Darstellung eines Höhenbezugspunktes in der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen unter B § 11 1) c und B § 16 ist die Höhe der geplanten Aufschüttung klar definiert. Die Aufnahme einer zusätzlichen Höhenkote ist nicht erforderlich.

Im Hinblick auf die in der Planzeichnung dargestellte Treppen- und Rampenanlage, die vom GB 2 zur Aussichtskanzel führt, wird der Anregung gefolgt und das Planzeichen unter „D) Hinweise durch Planzeichen“ entsprechend ergänzt.

Der Bebauungsplan wird wie folgt geändert:

Die Planzeichnung wird durch die Festsetzung einer Fläche für Nebenanlagen und eines Höhenbezugspunktes für die Parkkanzel sowie ein neues Planzeichen (Treppen- und Rampenanlage) ergänzt.

Im Satzungstext wird unter § 11 Abs. 1 Buchst. c die zulässige Höhe der Geländeaufschüttung für die Parkkanzel geändert und unter § 16 eine Festsetzung zur zulässigen Höhe der Parkkanzel ergänzt.

Der Begründungstext wird entsprechend angepasst.

B 1.11 Gemeinschaftstiefgaragen WR 11(2) und WR 11(3)

In Festsetzung B § 12 2) Satz 3 wurde eine Einschränkung hinsichtlich Gemeinschaftstiefgaragen in den Teilbaugebieten WR 11(2) und WR 11(3) aufgenommen. In dieser Hinsicht müsste noch die Begründung, Punkt 5.9 (Seiten 44/45) ergänzt werden.

Antwort:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der Begründungstext wird zur Klarstellung wie folgt ergänzt (in Kapitel 5.3 Maß der baulichen Nutzung (Seiten 27ff.) statt in Kapitel 5.9 Nebenanlagen):

„Die im Plan festgesetzten Flächen für die Gemeinschaftstiefgaragen sind jeweils so bemessen, dass auch bei vollständiger Ausnutzung der Flächen eine maximale GRZ von 0,8 eingehalten ist. Einzige Ausnahme bildet die Fläche für die Gemeinschaftstiefgarage der Teilbaugebiete WR 11(2) und WR 11(3). Eine vollständige Ausnutzung der im Plan ausgewiesenen Fläche würde zur Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,8 führen.

Deshalb ist für diese eine Einschränkung der Ausnutzung festgesetzt.“

B 1.12 Betriebs- und Nutzungszeiten Park-Pavillon

Für die neu aufgenommene Festsetzung B § 14 10) gibt es keine Rechtsgrundlage. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können nur „bauliche und sonstige technische Vorkehrungen ...“ geregelt werden. Die Festsetzung von Betriebs- oder Nutzungszeiten ist auf dieser Grundlage nicht möglich (vgl. EZBK/Söfker, 144. EL Oktober 2021, BauGB § 9 Rn. 213). Die Festsetzung ist daher herauszunehmen.

Antwort:

Die Einwendung wird berücksichtigt. Die Formulierung dieser Festsetzung wird aus den Satzungsbestimmungen heraus- und unter den immissionsschutzfachlichen Hinweisen aufgenommen.

Die Satzung wird wie folgt angepasst: Die Festsetzung § 14 Abs. 10 wird gestrichen. Die Formulierung wird bei den Hinweisen zum Immissionsschutz ergänzt.

B 1.13 Abstandsflächen

Wir weisen darauf hin, dass die Abstandsflächenpläne vom 27.01.2020 Teil I und II in weiteren Bereichen mit geneigten Dächern nicht mehr aktuell sind und angepasst werden müssten.

Aus dem Plan „Teil II“ sollten die im Änderungsplan vom 30.05.2022 dargestellten Teilbaugebiete ausgeklammert und der Änderungsplan entsprechend bezeichnet werden. Im Abstandsflächenplan vom 30.05.2022 wurden die Abstände zwischen den Bauräumen des WR 14 (2) nicht richtig vermaßt. Hier werden die Innenkanten der zeichnerischen Darstellung vermaßt, während die übrigen Bauräume in allen Bereichen an den Außenkanten vermaßt werden. Wir bitten um Überprüfung und Berichtigung.

Antwort:

Die Darstellung der Abstandflächen in den Abstandsflächenplänen Teil I und Teil II vom 27.01.2020 entsprechen der damaligen Rechtslage und wurden im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 100 mit dem Ergebnis abgewogen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Eine Anpassung der Abstandsflächenpläne von 27.01.2020 ist nicht vorgesehen.

Für die Baugebiete GB 1, GB 2, GB 3 und die Teilbaugebiete WR 14(1), WR 14(2) und WR 14(3) erfolgten im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Anpassungen der Baugrenzen, Wandhöhen oder Dachform, die eine erneute Betrachtung der Abstandsflächen unter Anwendung der aktuellen Rechtslage geboten. Die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse konnte ebenfalls nachgewiesen werden. Die Abstandsflächen für diese Baugebiete sind im Ergänzungsplan vom 30.05.2022 dargestellt. Der Bitte zur besseren Nachvollziehbarkeit kann durch eine präzisere Bezeichnung im Ergänzungsplan gefolgt werden.

Die Vermaßung der Abstandsflächen im WR 14(2) ist korrekt (Außenkanten). Aufgrund der Überlagerung von Baugrenzen, Abstandsflächen und Vermaßung ist die Lesbarkeit in diesen Bereichen beeinträchtigt. Die Vermaßung scheint sich auf die Innenkanten zu beziehen. Dies ist jedoch nicht der Fall. Eine Berichtigung des Planes ist daher nicht angezeigt.

Der Ergänzungsplan zu den Abstandsflächen wird zur Klarstellung eindeutiger bezeichnet.

B 1.14 Anlagen

Die in der Begründung genannten Anlagen, sollten zumindest 1-fach den Unterlagen vollständig beigegeben werden.

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im laufenden Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 100 - 1. Änderung wurden sämtliche Unterlagen vorgelegt.

B 1.15 Grünordnung Bezeichnung Bäume

Zu B § 16 4)

Wir bitten um Überprüfung der Bezeichnung „kleine und kleinkronige Bäume“.

Aus unserer Sicht wäre „kleine Bäume“ ausreichend, oder falls sinnvoll „kleine und schmal-kronige Bäume“.

Da sich die Festsetzung auf die Pflanzenlisten 03 und 04 bezieht, wäre auch folgende Formulierung sinnvoll:

„Die im Plan als „Ortsrandeingrünung: [..]“ festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit kleinen, standortgerechten, heimischen Bäumen und standortgerechten Obstbäumen (siehe auch Pflanzenliste 03 und 04) sowie heimischen Sträuchern zu bepflanzen [...].“

Antwort:

Den Hinweisen wird gefolgt. Die Bezeichnung „kleine und kleinkronige Bäume“ wird in „kleine Bäume“ geändert. Der Formulierungsvorschlag wird übernommen.

Der Satzungstext und der Begründungstext werden entsprechend angepasst.

B 1.16 LRA München – Bauen: interne Beteiligung der Fachstelle Grünordnung

Zu D 12 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 02

Wir empfehlen, den Feld-Ahorn in die Pflanzenliste 02 aufzunehmen, da er mit 8-15 m Höhe deutlich als mittelgroßer Baum wirkt, im Gegensatz zu der kleineren Sorte Elsrijk' oder anderen Baumarten wie die Mispel (3-5 m Höhe) oder Kornelkirsche (4-7 m Höhe). Er braucht auch mehr Platz zum Wachsen, auch seitlich, so dass er nicht an beengten Standorten gepflanzt werden sollte.

Der Feld-Ahorn ist derzeit einer der wichtigsten heimischen Bäume, da er einen hohen Biodiversitätsindex aufweist und zugleich hitze- und trockenheitsresistent ist. Er sollte deshalb in den Pflanzgeboten enthalten sein (ist er, wenn er zu den mittelgroßen Bäumen gezählt wird).

Pflanzenliste 03

Wir bitten um Überprüfung der Bezeichnung „kleine und kleinkronige Bäume“. Aus unserer Sicht wäre „kleine Bäume“ ausreichend, oder falls sinnvoll „kleine und schmalkronige Bäume“.

Acer campestre - Feld-Ahorn sollte in Liste 02 verschoben werden (Erklärung s. vorheriger Punkt d. Stellungnahme).

Antwort:

Den Hinweisen wird gefolgt. Die Bezeichnung „kleine und kleinkronige Bäume“ wird in „kleine Bäume“ geändert. Die Baumart Acer campestre – Feld-Ahorn wird in Liste 02 verschoben.

Der Satzungstext und der Begründungstext werden entsprechend angepasst.

B 1.17 LRA München – Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten

Die Anmerkungen in unserer Stellungnahme vom 08.07.2021 gelten weiterhin. Die Ausgleichsflächen und CEF-Maßnahmen sind soweit abgenommen (Auflagen siehe Protokoll zur Abnahme der Ausgleichsflächen Fl. Nr. 596/ 597/ 598 Gemarkung Pliening).

Zusätzlich wird der Einwendung des Vereins für Klima-, Natur- und Artenschutz in Kirchheim zugestimmt, dass die geplanten Retentionsbodenfilter überarbeitet werden müssen. Hier sind in irgendeiner Form Kleintierausstiege zu ergänzen. Auch der Punkt der Aufheizfunktion

der Stahlplatten, wo sie nicht von der Ufermauer beschattet werden, sollte erneut unter diesem Gesichtspunkt entsprechend bearbeitet werden.

Zur Information:

Wortlaut Stellungnahme vom 08.07.2021 sowie Beschluss des Bauausschusses der Gemeinde Kirchheim b. München vom 21.12.2021 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB:

Stellungnahme:

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.

Antwort:

Die Hinweise zur Herstellung der Ausgleichsflächen werden zur Kenntnis genommen.

Die Einwendungen des Vereins für Klima-, Natur- und Artenschutz im Zusammenhang mit fehlenden Kleintierausstiegen im Uferbereich des geplanten Landschaftssees wurden bereits im Rahmen des Verwaltungsprozesses gegen den Planfeststellungsbescheid behandelt (RdNr. 108 des Beschlusses des Verwaltungsgerichts München vom 14.06.2022 und RdNr. 59 des Beschlusses des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 19.09.2022). Im vorliegenden Fall wird jedoch auf die Retentionsbodenfilter Bezug genommen. Im Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wird bereits als Vermeidungsmaßnahme aufgeführt, dass ggf. Kleintierausstiege an längeren Uferabschnitten mit senkrechten Mauern anzubringen sind, sofern dies aufgrund der Einwanderung entsprechender Tierarten (z. B. Amphibien) notwendig erscheinen sollte. Zur Klarstellung, dass dies auch für die Retentionsbodenfilter gilt und nicht nur für die Wasserflächen, wird ein entsprechender Hinweis auf die Retentionsbodenfilter im Umweltbericht ergänzt. Vorsorglich wurde im Rahmen der Ausschreibung für die Bauarbeiten zur Herstellung des Landschaftssees die Anlage entsprechender Kleintierausstiege bei den Retentionsbodenfiltern bereits mit vorgesehen. Zudem werden die Mauern an den Notüberläufen abgesenkt, so dass diese auch als Ausstieg genutzt werden können.

Die Verblendung der Ufermauern mit Stahlplatten ist nicht Planungsgegenstand des Bebauungsplanes, sondern bezieht sich auf die Ausführungsplanung für den Landschaftssee. Hierfür wurde ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Im Übrigen ist durch die Verblendung der Mauern mit Stahlplatten keine Erhitzung angrenzender Wasserbereiche zu erwarten, da diese durch die innenliegende Schilfpflanzung oder durch die umliegenden Staudenpflanzungen verschattet werden. Einige Mauern sind zudem nordwärts ausgerichtet und erhalten keine direkte Sonnenbestrahlung.

Änderungen an der Planzeichnung, an der Satzung und am Begründungstext sind nicht erforderlich. Der Hinweis auf die Retentionsbodenfilter im Zusammenhang mit Kleintierausstiegen wird im Umweltbericht entsprechend ergänzt.

B 2 LRA München - Brandschutz

Bezugnehmend auf Ihre Nachricht vom 07.06.2022 mit Ihrem Zeichen III-6102-100-01-Sk, der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100, übersende ich Ihnen hiermit unser Kompendium „Brandschutz im Bebauungsplanverfahren“.

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

B 3 LRA München – Kreisheimatpfleger

ohne Stellungnahme

B 4 Regierung von Oberbayern

Die o.g. Bauleitplanung ist landesplanerisch weiterhin als raumverträglich einzustufen.

Antwort:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 5 Bayrisches Landesamt für Umwelt

Vom LfU zu vertretende Fachbelange (z.B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren) werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Antwort:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 6 Amt für ländliche Entwicklung

ohne Stellungnahme

B 7.1 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien

Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten (§ 4 Absatz 3 Allgemeines Eisenbahngesetz – AEG).

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen

zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Innerhalb des Verfahrensgebietes (Ausgleichsfläche) verläuft die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 521 München-Ost – Aufkirchen, Mast Nr. 1373 bis 1375, mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss. Die Stellungnahme der DB Energie GmbH vom 22.06.2022 mit Zeichen I.ET-S-S-3 Ba (521) liegt diesem Schreiben als Anlage bei und ist zwingend zu beachten.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden.

Antwort:

In der Planzeichnung „Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungskonzept (A08_19041-191004_PEK_Herstellung-1_500) ist ein Schutzstreifen von 10 m Breite beidseits der Achse der Bahnstromleitung dargestellt. Dieser Streifen liegt vollständig außerhalb der Ausgleichsfläche Flur-Nr. 596, Gemarkung Pliening. Die geforderte Schutzfläche von 30 m beidseits der Achse der Bahnstromleitung überlagert zwar die Maßnahmenfläche, allerdings sind im Überlagerungsbereich keine Baumaßnahmen oder Gehölzpflanzungen vorgesehen. Die Ausgleichsflächen sind bereits hergestellt. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und zum Unterhalt der 110-kV-Bahnstromleitung können entsprechend durchgeführt werden. Im Falle einer temporären Inanspruchnahme der Ausgleichsfläche Flur-Nr. 596 für Bauarbeiten ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen. Zudem sind die geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten. Die Deutsche Bahn AG – DB Immobilien wird am weiteren Verfahren beteiligt.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht vorgesehen.

B 7.2 Deutsche Bahn AG – DB Netze

1. Wir haben den o.g. Bebauungsplan auf die Belange der DB Energie GmbH – hier: 110-kV-Bahnstromleitungen (Freileitungen) – hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Vorschriften geprüft.
Innerhalb des Verfahrensgebietes (Ausgleichsfläche) verläuft die o.g. planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.
2. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.
3. Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Verkehrs- Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- Signal-, Werbe- Leitungs- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halden usw.) gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.

Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über die geplanten Bauwerke hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in Meter ü.NN (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich.

4. Änderungen des Geländeniveaus - auch temporär - (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Stapelungen, Haufwerke usw.), dürfen innerhalb des o.g. Schutzstreifens nicht ohne weiteres durchgeführt werden.
5. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.
6. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher – ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.
7. Bei landwirtschaftlichen Arbeiten/Aktivitäten ist die DIN VDE 0105 Teil 115 einzuhalten.
8. Zur Vermeidung von Unfällen bei Arbeiten/Aktivitäten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen sind die Sicherheitsvorschriften gemäß aktueller DIN VDE 0105 einzuhalten.

Es ist vom Antragsteller/Bauherrn sicherzustellen, dass ein Sicherheitsabstand von Personen und Gerätschaften (wie z.B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen, Kräne usw.) von mehr als 3,0 Meter zu den Seilen der 110-kV-Bahnstromleitung immer gewährleistet ist. Dabei ist zu beachten, dass alle möglichen Bewegungen der Seile hinsichtlich ihrer Ausschwing- und Durchhangsverhalten in Betracht gezogen werden müssen.

Um diesen Sicherheitsabstand zwischen den o.g. Masten einhalten zu können, dürfen Personen und Gerätschaften (wie z.B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen, Kräne usw.)

- zwischen Mast Nr. 1373 und 1374 innerhalb des zwischen diesen Masten gültigen Gefährdungsbereichs von 2x 15,0m (bezogen auf die Leitungsachse) eine Höhe von 504,0 m ü.NN nicht überschreiten.
- zwischen Mast Nr. 1374 und 1375 innerhalb des zwischen diesen Masten gültigen Gefährdungsbereichs von 2x 15,0m (bezogen auf die Leitungsachse) eine Höhe von 503,5 m ü.NN nicht überschreiten.

Diese ü.NN-Höhen wurden ermittelt unter Zugrundelegung des größtmöglichen Ausschwingens der Seile und des maximal zulässigen Seildurchhangs im betroffenen Bereich.

Wegen der großen Vielfalt und Unterschiede bei Arbeiten/Aktivitäten in der Nähe von Freileitungen ist vom Antragsteller/Bauherrn sicherzustellen, dass auch bei jeder Bewegung oder Verlagerung, jedem Ausschwingen - insbesondere von Lasten, Trag- und Lastaufnahmemitteln - , Wegschnellen oder Herunterfallen von Gegenständen, die bei Arbeiten/Aktivitäten benutzt werden, die Einhaltung des o.g. Sicherheitsabstands gewährleistet ist.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.

Die in der sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Antwort:

In der Planzeichnung „Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungskonzept (A08_19041-191004_PEK_Herstellung-1_500) ist ein Schutzstreifen von 10 m Breite beidseits der Achse der Bahnstromleitung dargestellt. Dieser Streifen liegt vollständig außerhalb der Ausgleichsfläche Flur-Nr. 596, Gemarkung Pliening. Die geforderte Schutzfläche von 30 m beidseits der Achse der Bahnstromleitung überlagert zwar die Maßnahmenfläche, allerdings sind im Überlagerungsbereich keine Baumaßnahmen oder Gehölzpflanzungen vorgesehen. Die Ausgleichsflächen sind bereits hergestellt. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und zum Unterhalt der 110-kV-Bahnstromleitung können entsprechend durchgeführt werden. Im Falle einer temporären Inanspruchnahme der Ausgleichsfläche Flur-Nr. 596 für Bauarbeiten ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen. Zudem sind die geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten.

Die Deutsche Bahn AG – DB Immobilien wird am weiteren Verfahren beteiligt.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht vorgesehen.

B 8 Eisenbahn-Bundesamt – Außenstelle München

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 1. Änderung des Bebauungsplans 100 „Kirchheim 2030“ nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Antwort:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 9 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum ohne Stellungnahme

B 10 Die Autobahn GmbH des Bundes

Unsere Stellungnahme vom 14.07.2021 behält vollumfänglich seine Gültigkeit.

Zur Information:

Wortlaut Stellungnahme vom 14.07.2021 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB:

Stellungnahme:

Der Knotenpunkt St 2082/ Heimstettener Moosweg („Kirchheimer Ei“) soll zu einem lichtsignalgeregelten Knotenpunkt umgebaut werden. Gemäß der Verkehrsuntersuchung „Ortsentwicklung Kirchheim“ (Schlothauer & Wauer; September 2019) weist der Knotenpunkt im Prognosejahr 2030 mit Qualitätsstufe D immer noch eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf, die im Bereich der Anschlussstelle Kirchheim auch keinen Rückstau auf die Autobahn A 99 erwarten lässt.

Für den Ausbau der A 99 zwischen AS Aschheim/ Ismaning und AS Kirchheim b. München liegt Baurecht vor. Der Ausbau wird voraussichtlich zwischen 2021 und 2024 erfolgen, wobei auch im Jahr 2025 noch mit Restarbeiten zu rechnen ist.

Im Zuge dieser Maßnahme muss die Überführung der Erdinger Straße über die A 99 (Bauwerk BW 33/1) zeitweise für den Verkehr gesperrt werden. Dabei wird der Verkehr voraussichtlich von Sept. 2021 bis Ende Feb. 2023 für beide Fahrtrichtungen über den Heimstettener Moosweg und die St 2082 umgeleitet.

Dieser Umstand ist bei den gemeindlichen Maßnahmen insbesondere bei Umbauten am Knotenpunkt St 2082/ Heimstettener Moosweg („Kirchheimer Ei“) zwingend zu berücksichtigen.

Die Überführung der St 2082 über die A 99 (Bauwerk BW 34/1, AS Kirchheim) wird ab 2021 bis 2023 erneuert. Hier wird der Verkehr der 2082 über drei Fahrspuren über ein Behelfsbauwerk geleitet.

Es bestehen keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan sofern folgende Auflagen eingehalten werden:

- Sollte es in Folge des Verkehrsaufkommens auf der St 2082 doch zu Rückstauungen auf die A 99 kommen, ist die Lichtsignalsteuerung zugunsten der Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit der Autobahn derart anzupassen, dass ein Rückstau auf die Autobahn verhindert wird.*
- Die Abwicklung des Umleitungsverkehrs sowie des Baustellenverkehrs im Zuge des Ausbaus der A 99 zwischen AS Aschheim/ Ismaning und der AS Kirchheim b. München über den Heimstettener Moosweg und die St 2082 muss jederzeit gewährleistet werden. Hierzu ist insbesondere ein etwaiger Umbau des Knotenpunkts St 2082/ Heimstettener Moosweg („Kirchheimer Ei“) mit der Autobahn GmbH des Bundes abzustimmen.*

Folgende Belange des Fernstraßenbundesamtes sind zu berücksichtigen:

Grundsätzlich ist eine Anbauverbotszone von 40 m für Hochbauten sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs gemessen vom Fahrbahnrand der A 99 einzuhalten. In der uns vorliegenden Planunterlagen ist diese Maßgabe – soweit ersichtlich – eingehalten.

Die Darstellung der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen ist in die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes, soweit möglich, aufzunehmen.

Für die geplanten Wohngebiete besteht kein rechtlicher Anspruch auf Kostenübernahme oder -erstattung von passiven oder aktiven Immissionsschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger der Bundesautobahn A 99.

Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt wird. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Antwort:

Die Stellungnahme und die darin enthaltenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bundesautobahn A 99 ist mehrere hundert Meter vom Umgriff des Bebauungsplans entfernt. Die genannte Anbauverbotszone ist damit sicher eingehalten. Eine Darstellung im Bebauungsplan ist aufgrund der großen Entfernung zum Bebauungsplangebiet nicht möglich.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht vorgesehen.

B 11 Staatliches Bauamt Freising

Unsere Stellungnahme vom 29.06.2018 mit AZ S2300-4622.0 behält weiterhin Gültigkeit.

Ergänzend dazu möchten wir auf Folgendes hinweisen:

Die Anbauverbotszone von 20 m im Zuge der St 2082 ist lückenlos sowohl nördlich als auch südlich der Staatsstraße darzustellen. Eine Ausnahmegenehmigung von der Anbauverbotszone wurde ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen und deren Bepflanzung erteilt.

Alle geplanten Maßnahmen (neue Bauwerke sowie Lärmschutzkonstruktionen) im Zuge der St 2082 müssen im Rahmen einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Kirchheim b. München und der Straßenbauverwaltung rechtsgestalterisch geregelt werden. Ein entsprechender Vereinbarungsentwurf wurde schon seitens des Staatlichen Bauamts Freising an die Gemeinde zur Prüfung übersandt.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß 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).

Zur Information:

Wortlaut Stellungnahme vom 29.06.2018 im Rahmen des § 4(1)-Verfahrens zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 100 vom 27.01.2020:

Stellungnahme:

Entlang der freien Strecke und im Verknüpfungsbereich von Staatsstraßen gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke – Bauverbot. Die entsprechenden Anbauverbotszonen sind in den Bauleitplänen darzustellen.

Die Erschließung des Plangebietes soll über bereits vorhandene Verknüpfungen der Gemeindestraßen mit dem klassifizierten Straßennetz erfolgen. Weitere unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur Staatsstraße von den Grundstücken des Plangebietes sind nicht zulässig. An den Straßeneinmündungen sind Sichtflächen gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL= von baulichen Anlagen aller Art und von Bepflanzungen, Einfriedungen, Ablagerungen, Aufschüttungen und dgl. von mehr als 0,80 m über Fahrbahnniveau freizuhalten.

Baumpflanzungen entlang der Staatsstraße sind mindestens 4,50 m vom Fahrbahnrand abzurücken. Wir weisen außerdem darauf hin, dass Baumpflanzungen entlang dieses Straßenzuges grundsätzlich die Aufgabe des jeweiligen Straßenbaulastträgers sind und in jedem Fall die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen ist.

Auf die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen.

Eine Kostenbeteiligung des Baulastträgers der Staatsstraße zu den geplanten baulichen Maßnahmen kann nicht in Aussicht gestellt werden, da diese nicht als Folge einer allgemeinen Verkehrsentwicklung veranlasst sind. Sämtliche baulichen Maßnahmen an der Staatsstraße sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen und im Rahmen einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Kirchheim b. München und der Straßenbauverwaltung rechtsgestalterisch zu regeln.

Antwort:

In der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Freising wird auf die Stellungnahme vom 29.06.2018 verwiesen, welche im bereits 2020 abgeschlossenen Bauleitplanverfahren für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 100 abgegeben wurde und im damaligen Verfahren entsprechend behandelt und berücksichtigt wurde.

Die in der Stellungnahme genannten, ergänzenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anbauverbotszone wurde berücksichtigt und ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans in dessen Geltungsbereichs lückenlos dargestellt.

Es besteht kein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan.

B 12 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege *ohne Stellungnahme*

B 13 Bayerischer Bauernverband

Wir möchten zum wiederholten Male den hohen Flächenverbrauch in Ihrer Gemeinde ansprechen. Uns ist sehr wohl bekannt, dass eine Kommune der hohen Nachfrage sowohl nach Gewerbe- als auch nach Wohnbauflächen sinnvoll begegnen muss. Dabei darf aber nicht vergessen werden, dass Grund und Boden nicht unbegrenzt verfügbar und definitiv nicht vermehrbar sind. Menschen müssen wohnen und arbeiten können, aber Flächen auf denen Nahrungsmittel für diese Menschen angebaut werden, sind mindestens genauso wichtig. Nicht unterschätzt werden darf auch die Bedeutung der landwirtschaftlichen Flächen als Existenzgrundlage für die Familienbetriebe vor Ort. Ebenso wichtig an dieser

Stelle, die soziale Wertigkeit örtlicher Landwirte, die durch Engagement und Ehrenämter auch eine bedeutende Stütze der Gesellschaft sind.

Unter Berücksichtigung der bisher entzogenen landwirtschaftlichen Flächen sowie den gestiegenen und immer weiter steigenden Anforderungen an Ökologie, Biodiversität und Artenschutz ist dieses Vorhaben daher kritisch zu bewerten.

Wenngleich die Ausweisung von Wohngebieten unter dem Aspekt der Wohnungsnot als notwendig und nachvollziehbar erscheint, so gilt dies für die geplanten Ausgleichsflächen nicht.

Um die Agrarstruktur nicht in unnötiger Weise zu belasten, schlagen wir vor, notwendige Kompensationsmaßnahmen entweder durch die Nutzung vorhandener Ökokonten oder eine produktionsintegrierte Kompensation auf wechselnden Flächen abzuleisten.

Unserer Kenntnis nach stehen im betroffenen Naturraum über 1,5 Mio. Ökopunkte zur Verfügung, die zum Ausgleich herangezogen werden könnten. Hierzu möchten wir auch darauf hinweisen, dass eine Nutzung von Wertpunkten, die nach der bayerischen Kompensationsverordnung ermittelt wurden, auch für einen Ausgleich nach dem Baugesetzbuch problemlos herangezogen werden können. Dies ergibt sich allein schon aus dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, der es der Gemeinde freistellt, auch andere sachgerechte und nachvollziehbare Methoden anzuwenden.

Ebenso wäre auch eine für die Agrarstruktur unschädliche Gestaltung der Ausgleichsflächen im Rahmen von produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen auf den Eigentumsflächen der Gemeinde, auch ohne institutionelle Sicherung, möglich.

Im Satzungsentwurf wird auf etwaige Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus der Landwirtschaft hingewiesen, welche als ortsüblich hinzunehmen sind.

Wir wissen aber, dass dieser Hinweis echte Immissionskonflikte nicht verhindern kann. Wir bitten daher darum, diesen Punkt weiter auszuführen und schlagen zur Formulierung vor:

„Die Eigentümer, Bebauer und Bewohner der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen 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 Ernteverkehr nach 22.00 Uhr [(z.B. Getreide-, Mais-, Gras-, Zuckerrübenenernte etc.)] ist zu dulden.“

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

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. Auch durch den immer mehr steigenden Freizeitdruck kommt es schon jetzt zu Behinderungen und Konflikten. Besonders der nördliche Bereich Richtung Speichersee wird hier genannt. Wir bitten dringend um entlastende Maßnahmen für die Landwirtschaft.

Weiteres Konfliktpotential bietet das Thema Hundekot. Wir regen an, in der Ausführungsplanung sog. „Hundetoiletten“ an entsprechenden Stellen anzubringen, um Hundebesitzer zu animieren den Hundekot in Mülltonnen zu entsorgen. Damit lässt sich eine Verunreinigung von landwirtschaftlichen Flächen minimieren. Verunreinigte Futtermittel können sowohl zu Erkrankungen von landwirtschaftlichen Nutztieren durch Übertragung von

Krankheiten als auch zu wirtschaftlichen Schäden für die Landwirte bei nicht eingehaltenen Hygienevorschriften führen.

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.

Antwort:

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden keine neuen Ausgleichsflächen festgelegt. Die dem Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsflächen sind mit denen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 100 identisch und wurden bereits hergestellt. Bei der Auswahl der Ausgleichsflächen wurde seitens der Gemeinde vorrangig auf Flächen zurückgegriffen, die bereits als Ausgleichsflächen angelegt sind, sogenannte „Ökokontoflächen“. Die übrigen Flächen wurden von der Gemeinde in Abstimmung mit den örtlichen Landwirten entwickelt. Aufgrund der Landesgartenschau kann nur eine Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebiets genutzt werden. Auch für einen Teil der Ausgleichsflächen, die von den Grundstückseigentümern eingebracht wurden, wurde auf bereits angelegte Flächen zurückgegriffen.

Der Hinweis auf mögliche Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen, die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen, ist in der gleichen Formulierung bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 100 enthalten. Die bisherige Formulierung wird von Seiten der Gemeinde Kirchheim als ausreichend erachtet und unverändert beibehalten. Die Anregung, beim Verkauf gemeindlicher Grundstücke eine Duldungspflicht im Hinblick auf landwirtschaftliche Emissionen in Form einer Grunddienstbarkeit in die notariellen Kaufverträge mit aufzunehmen, wird zur Kenntnis genommen. Dies kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanes geregelt werden. Änderungen an den Unterlagen zum Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

Die Hinweise zur Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sowie zum Thema Hundekot werden zur Kenntnis genommen. Diese Probleme können nicht im Rahmen des Bebauungsplanes gelöst werden. Die Gemeinde wird sich hier um entsprechende Lösungen bemühen.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht vorgesehen.

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

B 14.1 Bereich Landwirtschaft

Bezüglich des Flächenverbrauchs gilt weiterhin 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“.

Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche dürfen die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen nicht negativ bezüglich der Bearbeitung beeinflussen.

Zur Information:

Wortlaut Stellungnahme vom 24.05.2019 sowie Abwägung im Rahmen des § 4(2)-Verfahrens nach BauGB 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.

Antwort:

Der angesprochene Aspekt des Verbrauchs landwirtschaftlicher Fläche wurde bereits im Rahmen der Stellungnahmenbehandlung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 100 beantwortet.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden keine neuen Ausgleichsflächen festgelegt. Die dem Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsflächen sind mit denen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 100 identisch und wurden bereits hergestellt. Bei der Planung der Ausgleichsflächen wurden bei Gehölzpflanzungen die gesetzlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken beachtet. Negative Auswirkungen auf benachbarte landwirtschaftliche Flächen sind daher nicht zu erwarten.

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 Abwägung im Rahmen des § 4(2)-Verfahrens mit Beschluss vom 22.07.2019 verwiesen.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht vorgesehen.

B 14.2 Bereich Forsten

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 17.06.2021 AELF-EB-F 1-4612-18-11-7.

Zur Information:

Wortlaut Stellungnahme vom 17.06.2021 (AELF-EB-F 1-4612-18-11-7) und Beschluss der Abwägung vom 21.12.2021:

Stellungnahme:

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).

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Antwort:

Es wird auf die Stellungnahme vom 17.06.2021 verwiesen, die bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4(2) BauGB und mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.12.2021 beantwortet wurde.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht vorgesehen.

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

Wir möchten an dieser Stelle an die vorausgegangene Stellungnahme vom 12. Juli 2021 verweisen und die hier aufgeführten Anmerkungen aufrechterhalten.

Zur Information:

Wortlaut Stellungnahme vom 12.07.2021 und Beschluss zur Abwägung vom 21.12.2021:

Stellungnahme:

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 gleichgewichtiges 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.

Antwort:

Es wird auf die Stellungnahme vom 12.07.2021 verwiesen, die bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4(2) BauGB und mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.12.2021 beantwortet wurde.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht vorgesehen.

B 18 Deutsche Telekom Technik GmbH
ohne Stellungnahme

B 19 Kabel Deutschland (Vodafone)

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRS-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Antwort:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 20 Bayernwerk AG
ohne Stellungnahme

B 21 Staatliches Vermessungsamt München
ohne Stellungnahme

B 22 SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG

Strom

Unsere bestehenden Stromversorgungsanlagen sind aus dem Eintrag (rot eingezeichnet) im beiliegenden Bestandsplanauszug zu ersehen. Stillgelegte Leitungen sind gelb eingezeichnet; sie dürfen nur im Beisein unserer Aufgrabungskontrolle entfernt werden. Ferner befinden sich in der Ecke der Grundstücke mit der Flurnummer 125/3 und 130/2 Trafostationen.

Gas

Im Planungsumfang befinden sich auch Erdgasversorgungsanlagen. Diese sind aus dem Eintrag (grün eingezeichnet) im beiliegenden Bestandplanauszug zu ersehen.

Die vorhandene Überdeckung unserer Erdgasversorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern.

Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden. Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leistungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München Tel.-Nr. 089/2361-2139 begonnen werden.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss zu unseren Versorgungsanlagen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m eingehalten werden.

Im Übrigen gilt unsere Stellungnahme Nummer 236330 vom 01. Juli 2021 unverändert weiter.

Zur Information:

Wortlaut Stellungnahme Nr. 236330 vom 01.07.2021 und Beschluss zur Abwägung vom 21.12.2021:

Stellungnahme:

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 Bebauungsplans 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 Teilauffassung 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.

Antwort:

Die Hinweise zu den Versorgungsanlagen der SWM werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zudem auf die Stellungnahme vom 01.07.2021 verwiesen, die bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4(2) BauGB und mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.12.2021 beantwortet wurde.

Die Trafostation auf dem Flurstück Nr. 125/3 wurde berücksichtigt und ist in der Planzeichnung durch das Planzeichen 6.9 „Fläche für Trafoanlage“ dargestellt. Die genannte Trafostation auf Flurstück Nr. 130/2 existiert nicht mehr. Sie wurde ersatzlos zurückgebaut.

Im Zuge des Planungsfortschritts ergab sich die Notwendigkeit einer zusätzlichen Trafostation auf dem Flurstück Nr. 131/2 in der Gemeinbedarfsfläche GB 3. Diese wird in der Planzeichnung entsprechend ergänzt (Planzeichen 6.9).

*Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird durch die Eintragung einer Fläche für
Trafoanlagen (Planzeichen 6.9) auf dem Flurstück Nr. 131/2 ergänzt.*

B 23 Wasserwirtschaftsamt München

Keine Einwände

B 24 gku VEMO München Ost

Keine Einwände

B 25 Polizeiinspektion 27 Haar

Keine Einwände

B 26 Gemeinde Kirchheim b. München – Umweltamt

ohne Stellungnahme

B 27 Erzbischöfliches Ordinariat München

Keine Einwände

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

Bzgl. unserer verkehrlichen Bedenken möchten wir an unseren bisherigen Stellungnahmen festhalten. 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.

Antwort:

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

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht vorgesehen.

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