

Flächennutzungsplan

30. Änderung

für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 100
(Kirchheim 2030)

Gemeinde Kirchheim b. München

Stellungnahmenbehandlung frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im
Bauleitplanverfahren
gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Entwurf vom 12.03.2019

1. Stellungnahme des Landratsamtes München

Planzeichnung Flächennutzungsplan

1.1 - Ortsrandeingrünung

Die neue Bebauung im Osten ist ohne Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft geplant. Nachdem die bereits bestehende und geplante Bebauung nunmehr den künftigen Ortsrand darstellen, empfehlen wir der Gemeinde auch hier wie an der Westseite, eine Ortsrandeingrünung vorzusehen, die einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.

Antwort:

Dem Vorschlag wird gefolgt. Am östlichen Ortsrand wird ein zehn Meter breiter Streifen öffentliche Grünfläche vorgesehen.

1.2 – Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung (LEP und Regionalplan) anzupassen. In der Begründung ist bei Ziffer 3 Abs. 1 deshalb noch auf die für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung einschlägigen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und deren Einhaltung einzugehen.

Antwort:

Auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung wird unter Ziffer 3 eingegangen.

1.3 – Flächenumgriff

Die Flächenangaben in Ziffer 4 der Begründung sollten nochmals überprüft werden. Nach überschlägiger Überprüfung errechnet sich für den Geltungsbereich eine Größe von ca. 136 ha. Die Werte für die Wohngebiete, die Flächen für den Gemeinbedarf sowie die Grünflächen sind mit den Angaben in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 100 in Übereinstimmung zu bringen.

Antwort:

Die Flächen werden überprüft und in der Begründung dargestellt.

1.4 - Immissionsschutz

Sofern entlang der Staatsstraße Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes erforderlich sind (vgl. Seite 7 Mitte „Wohnnutzung“ der Begründung), müsste in der Planzeichnung noch das Planzeichen Nr. 15.6. PlanzV ergänzt werden.

Antwort:

Dem Vorschlag wird gefolgt. Das Planzeichen wird ergänzt.

1.5 - Anbauverbotszone

Entlang der Staatsstraße ist außerdem noch das Planzeichen für die Anbauverbotszone nachrichtlich darzustellen (vgl. Stellungnahme des staatlichen Bauamtes Freising vom 29.06.2018).

Antwort:

Dem Vorschlag wird gefolgt. Das Planzeichen wird ergänzt.

1.6 - Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Für den Umweltbericht ist die Anlage 1 zum BauGB zu beachten. Die Beachtung der Anlage 1 ist wesentlich, weil in ihr die Anforderungen an den Umweltbericht gesetzlich festgelegt sind. Fehlen Angaben zu den dort festgelegten Anforderungen, kann dies zur Unvollständigkeit des Umweltberichtes und zu einem für die Wirksamkeit des Bauleitplanes beachtlichen Fehler führen. Der vorliegende Umweltbericht entspricht nicht vollständig der Anlage 1 zum BauGB. Wir empfehlen der Gemeinde deshalb den Umweltbericht

diesbezüglich nochmals zu überprüfen und entsprechend zu ergänzen. Ein Verweis auf den Umweltbericht des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanes ist nicht ausreichend.

Antwort:

Es wird ein eigener Umweltbericht für den FNP erstellt.

1.7 - Ausgleichsflächen

Die für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung voraussichtlich erforderlichen Ausgleichsflächen sind noch in der Planzeichnung mit dem entsprechenden Planzeichen (Nr. 13.1. PlanzV) oder auf einer der Begründung bzw. dem Umweltbericht beigegebenen Karte in einer dieser Planungsebene entsprechenden Schärfe darzustellen und die geplanten Maßnahmen zu erläutern. Ein Nachweis der Ausgleichsflächen allein auf Bebauungsplanebene entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben (vgl. § 1 a Abs. 3 BauGB). Sofern die im Flächennutzungsplanentwurf dargestellten Grünflächen teilweise als Ausgleichsflächen dienen sollen, wie in Ziffer 4 unten der Begründung angegeben, müssten diese aus Gründen der Rechtsklarheit auch als solche bezeichnet und mit dem Planzeichen Nr. 13.1. PlanzV umgrenzt werden, in der Begründung wären hierzu ferner noch nähere Angaben zur voraussichtlichen Größe und den geplanten Maßnahmen aufzunehmen.

Antwort:

Die im Zuge des Bebauungsplan festgelegten Ausgleichsflächen liegen überwiegend nicht im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung. Die im Umgriff liegende Fläche wird mit dem entsprechenden Planzeichen (Nr. 13.1. PlanzV) dargestellt.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung erfolgt eine deutliche Reduzierung der Bauflächen gegenüber dem bisher gültigen Flächennutzungsplan zu Gunsten von landwirtschaftlichen Flächen. Eine Nachweis neuer Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

1.8 - saP

Eine Bauleitplanung ist nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, wenn sie aus Rechtsgründen nicht vollzogen werden kann. Das ist z. B. der Fall, wenn die Verbote zugunsten gesetzlich geschützter Biotop oder artenschutzrechtliche Verbote der Realisierung der geplanten Bauvorhaben entgegenstehen und keine Ausnahme oder Befreiung erteilt werden kann. Bei der Abwägungsentscheidung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB darf die Gemeinde nicht gegen naturschutzrechtliche Verbotstatbestände verstoßen. Um Abwägungsfehler zu vermeiden, empfehlen wir der Gemeinde daher die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen und im nächsten Verfahrensschritt den Verfahrensunterlagen beizugeben. Auf die beiliegende Stellungnahme aus der Sicht des Naturschutzes vom 06.07.2018 wird Bezug genommen.

Antwort:

Dem Vorschlag wird gefolgt. Die saP wurde für den im Geltungsbereich liegenden Bebauungsplan Nr. 100 angefertigt.

1.9 - Wohnbauflächen

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können im Flächennutzungsplan grundsätzlich als Bauflächen, (z. B. „Wohnbauflächen“ — „W“) oder als Baugebiete (z. B. „reines Wohngebiet“ — „WR“) dargestellt werden. Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung empfehlen wir der Gemeinde auf die Darstellung des Baugebietes „reines Wohngebiet“ zu verzichten und die Darstellung als „Wohnbaufläche“ — „W“ zu wählen. Diese Darstellung ermöglicht der Gemeinde für den nachfolgenden Bebauungsplan eine größere Flexibilität (vgl. Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 28.06.2018).

Antwort:

Dem Vorschlag wird gefolgt. Die bisher als „WR“ bezeichneten Flächen werden als Wohnbauflächen „W“ bezeichnet.

1.10 - Nordpfeil

Auf der Planzeichnung ist noch der Nordpfeil zu ergänzen. Außerdem sollten zur besseren Orientierung auf dem Plan die Bezeichnungen der wichtigen Straßen in der Planzeichnung ergänzt werden.

Antwort:

Dem Vorschlag wird gefolgt.

1.11 - Maßstab

Die Angabe des Maßstabes auf der Planzeichnung entspricht nicht exakt der Plandarstellung. Um Überprüfung und Berichtigung wird gebeten.

Antwort:

Die Planzeichnung wird überprüft und mit einer Maßstabsleiste versehen.

1.12 – Planzeichen Parkanlage

Innerhalb der Grünflächen wird in der Planzeichnung teilweise das Planzeichen „Parkanlage“ (Nr. 9 PlanzV) für die Zweckbestimmung der Grünflächen verwendet. Dieses Planzeichen ist in der Legende noch aufzuführen, sonst entfaltet die Darstellung keine rechtliche Wirkung.

Antwort:

„Parkanlage“ (Nr. 9 PlanzV) wird in der Legende ergänzt.

1.13 – Nördliche Grünfläche

Für die Grünfläche nördlich der Staatsstraße- und die Grünflächen innerhalb bzw. am Rand der reinen Wohngebiete ist aus Gründen der Rechtseindeutigkeit ebenfalls noch die Zweckbestimmung zu ergänzen.

Antwort:

Die Fläche wird als Grünfläche „Parkanlage“ (Nr. 9 PlanzV) dargestellt.

1.14 - Legende

Für die im Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung dargestellten Verkehrsflächen sind in die Legende noch die entsprechenden Planzeichen aufzuführen.

Antwort:

Dem Vorschlag wird gefolgt. Die Legende wird ergänzt.

1.15 – Zweckbestimmung Gemeinbedarf

Die in der Flächennutzungsplanänderung dargestellten Zweckbestimmungen für die Flächen für Gemeinbedarf weichen teilweise von den Festsetzungen des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 100 ab. Nachdem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (vgl. §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), sind die beiden Planungen diesbezüglich in Übereinstimmung zu bringen. Aus Gründen der Rechtsklarheit und um dem Entwicklungsgebot Rechnung zutragen, sind in der Flächennutzungsplanänderung und im Bebauungsplanentwurf die gleichen Bezeichnungen für die Zweckbestimmung der einzelnen Gemeinbedarfsflächen zu verwenden; auch hinsichtlich der Lage der einzelnen Gemeinbedarfseinrichtungen (auf welcher Fläche ist welche Gemeinbedarfseinrichtung vorgesehen?) sind die Planungen in Übereinstimmung zu bringen. Das Planzeichen für die Zweckbestimmung Schule wird z. B. in der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung bisher überhaupt nicht verwendet.

Antwort:

Dem Vorschlag wird gefolgt. Die Bezeichnungen werden angepasst.

1.16 – wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen

Die in der Planzeichnung dargestellte wichtige Fußwegverbindung wird in der Begründung als Fuß- und Radwegverbindung bezeichnet. Das Planzeichen in der Legende sollte diesbezüglich

noch ergänzt werden, um Widersprüchlichkeiten zwischen der Planzeichnung und der Begründung zu vermeiden. Nach der Begründung (Seite 7) und dem Bebauungsplanentwurf sind darüber hinaus noch weitere Fuß- und Radwegverbindungen geplant. Sofern es sich hierbei ebenfalls um wichtige Fuß- und Radwegverbindungen handelt, wäre zu prüfen, ob diese nicht auch in die vorliegende Flächennutzungsplanänderung aufgenommen werden sollten.

Antwort:

Dem Vorschlag wird gefolgt. Die Legende wird angepasst.

1.17 - Straßenbegleitgrün

Bei dem Planzeichen „Straßenbegleitgrün“ sollte es besser lauten „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün“.

Antwort:

Die Notwendigkeit für das Planzeichen entfällt.

1.18 – Nachrichtliche Übernahme

In der Legende ist aus Gründen der Rechtseindeutigkeit zwischen Darstellungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen zu unterscheiden. Bei dem Planzeichen „Bodendenkmal“ handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme, die sich aus anderen gesetzlichen Grundlagen ergibt.

Antwort:

Dem Vorschlag wird gefolgt. Die Legende wird angepasst.

1.19 – Gehölze

Für die Darstellungen „geplante Gehölzstrukturen“, „geplante Baumpflanzung“ gibt es keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht; die Planzeichen können nur unter den Hinweisen aufgeführt werden. Der Flächennutzungsplan darf nicht auf Grund des Bestimmtheitsgrades seiner Darstellungen faktisch an die Stelle eines Bebauungsplanes treten. Im Flächennutzungsplan können nur Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 BauGB dargestellt werden; die einzelnen Maßnahmen selber können nur auf Bebauungsplanebene getroffen werden.

Antwort:

Dem Vorschlag wird gefolgt. Die Darstellungen „geplante Gehölzstrukturen“, „geplante Baumpflanzung“ werden aus dem FNP entfernt.

1.20 - Hinweise

Die Überschrift „Darstellung aus bisher gültigem Flächennutzungsplan“ sollte herausgenommen werden. In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind alle Darstellungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise aufzuführen, die den Änderungsbereich betreffen und in der Planzeichnung verwendet werden, auch wenn sie bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan enthalten waren.

Antwort:

Dem Vorschlag wird gefolgt. Die Legende wird angepasst.

1.21 - Verfahrensvermerke

Der Legende sind noch die notwendigen Verfahrensvermerke anzufügen.

Antwort:

Dem Vorschlag wird gefolgt. Die Verfahrensvermerke werden angefügt.

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

2.22 - Umweltbericht

Für den Umweltbericht wurde 2017 eine floristische und faunistische Bestandserfassung von der beauftragten Planwerkstatt Karlstetter durchgeführt, die an Hand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des StMUV und der Obersten Baubehörde erstellt wurde. Teil des Umweltberichtes ist eine erste Bilanzierung der Eingriffserheblichkeit, die an Hand des Strukturkonzeptes erstellt wurde und woraus der erforderliche Kompensationsumfang ermittelt wurde. Danach wären ca. 17,5 ha als Kompensation zu entwickeln. Vorschläge, auf welchen Flächen und mit welchen Maßnahmen dies erreicht werden kann, liegen den Verfahrensunterlagen noch nicht bei und sollen im Rahmen eines zu erstellenden Ausgleichskonzeptes entwickelt werden. Sinnvoll wäre es, die erforderlichen Kompensationsflächen möglichst im Umgriff des europäischen Vogelschutzgebietes „Ismaninger Speichersee“ anzuordnen. Die Gemeinde wird gebeten, das Konzept frühzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Antwort:

Die der Gemeinde bekannten Flächen werden genannt.

2.23 - Spezielle artenschutzrechtliche Erhebung

Eine spezielle artenschutzrechtliche Abschätzung wurde 2012 durch das Büro Schreiber erstellt. Die darin empfohlenen ergänzenden Untersuchungen z.B. der Höhlenbäume wurden nach Kenntnis der unteren Naturschutzbehörde bisher nicht durchgeführt. Sie liegen zumindest den vorliegenden Verfahrensunterlagen nicht bei. Zu klären wäre in diesem Zuge insbesondere, wie die kleine Saatkrähenkolonie, die im Waldstreifen westlich des Gymnasiums brütet und der mit vorliegender Planung der Brutplatz entzogen werden soll, in ihrem Bestand erhalten werden kann. Sie ist in der faunistischen Bestandserhebung bisher noch nicht berücksichtigt. Saatkrähen nutzen ihre Nester wiederkehrend. Da nach der vorliegenden Planung in den Gehölzbestand eingegriffen werden soll und damit Fortpflanzungsstätten zerstört werden, ist hierfür eine Ausnahmegenehmigung der höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Oberbayern erforderlich. Die Frage ob die Anforderungen für eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gegeben sind, ist bereits auf der Flächennutzungsplanebene zu klären! Für das Verfahren wäre damit eine aktuelle artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen.

Antwort:

Der Antrag auf artenschutzrechtliche Genehmigung wurde gestellt. Die Genehmigung ist Anhang der Begründung.

2.24 - Grünachse - städtebauliche Entwicklung

Nach der vorliegenden Planung wird durch die Anordnung des Schulneubaus, der Erweiterung des Seniorenzentrums und der neuen Bushaltestelle der Grünzug nach Osten unterbrochen. Die neu entstehende Grünachse bindet z.B. an den bestehenden Grünzug am Buntnesselweg an und führt damit das Konzept der wohnungsnahen Erholungsflächen, die die Wohnquartiere verbinden und ungefährdete Spielbereiche anbieten, weiter. Wichtig wäre die Offenhaltung der Grünachse auch, um eine Mindestdurchlässigkeit durch das Baugebiet zu den angrenzenden Landschaftsteilen aufrecht zu erhalten.

Die Gemeinde wird nachdrücklich gebeten, die Grünachse in diesem Sinne auch für eine Entwicklung in östliche Richtung weiter zu sichern und die entstehende Unterbrechung an der Schule bzw. dem Seniorenzentrum nochmals zu überprüfen. Die Gemeinde wird gebeten, die vorgenannten Punkte zu prüfen und den Flächennutzungsplanentwurf um die ausstehenden Teile zu ergänzen. Wegen der erforderlichen artenschutzrechtlichen Genehmigung bitten wir frühzeitig Kontakt mit der höheren Naturschutzbehörde aufzunehmen.

Antwort:

Der Grünzug wird auch zwischen Seniorenzentrum und Gymnasium erhalten. Zur Anbindung der Heimstettener Straße wird die Straße durch den Grünzug geführt. Dieser bleibt aber frei von Bebauung.

2.25 - Kreisbrandinspektion

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

2.26 - Kreisheimatpfleger

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

3. Regierung von Oberbayern

3.1- Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan werden Wohnbauflächen (orange) als „Reines Wohngebiet“ nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Wir empfehlen eine Darstellung nach §1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als „Wohnbauflächen“. Die allgemeine Darstellung der für das Wohnen vorgesehenen Bauflächen ermöglicht auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung eine robuste, jedoch auch ausreichend flexible Festlegung der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet, gerade weil die Entwicklung hier auf einen Zeitraum bis 2030 angedacht ist.

Antwort:

Dem Vorschlag wird gefolgt. Siehe Stellungnahmenbehandlung 1.9 – Wohnbauflächen.

4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

4.1 - Bodendenkmäler

Das Plangebiet überlagert genannte Bodendenkmäler. Wir bitten um angemessene Berücksichtigung in Begründung, Umweltbericht, Satzung und zugehörigem Planwerk, nach §5.4-5 BauGB. Über die genannten Bodendenkmäler hinaus sind weitere bislang unbekannte Bodendenkmäler mit hoher Wahrscheinlichkeit zu vermuten. Im gesamten Plangebiet bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG, worauf wir im verbindlichen Verfahren unmissverständlich hinzuweisen bitten.

Antwort:

Die Bodendenkmäler finden auf Flächennutzungsplanebene in Planzeichnung, Umweltbericht und Begründung Berücksichtigung.

5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg

5.1 - Umgriff Flächennutzungsplan, Flurnummern 117 und 117/2

Im östlichen Bereich sind die Flurnummern 117 und 117/2 – Gemarkung Heimstetten. Die Flurnummer 117 ist im Umgriff der Flächennutzungsplanänderung enthalten. Demgegenüber ist die Flurnummer 117/2 außerhalb des Gebietes.

Beide Flurnummern werden aber gemeinsam als ein Feldstück bewirtschaftet und deshalb sollte die Abgrenzung nochmals überdacht werden.

Antwort:

Auf Flurstück 117/2 wird die Flächennutzung nicht geändert. Es ist daher nicht Teil der Änderung des Flächennutzungsplans. Beide Flurstücke werden durch die Änderung zukünftig mit gleicher Nutzung, als Flächen der Landwirtschaft, geführt.

5.2 - Ausgleichsflächen

Für die überbauten Flächen müssen Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ausgleichsflächen geschaffen werden.

Hierfür werden oftmals landwirtschaftliche Nutzflächen als Ausgleichsfläche ausgewiesen und damit aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entnommen.

Zur Verringerung des Verbrauchs an landwirtschaftlicher Nutzfläche sollten bereits bestehende Ausgleichsflächen aufgewertet oder landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen verwendet werden. Damit kann der Verbrauch an landw. Nutzfläche deutlich verringert werden.

Für eine gesicherte Umsetzung dieser Zielsetzung sollen die Ausgleichsmaßnahmen in Zusammenarbeit mit den örtlichen Landwirten geplant werden.

Antwort:

Für die Ausgleichsflächen wird seitens der Gemeinde vorrangig auf Flächen zurückgegriffen, die bereits als Ausgleichsflächen angelegt sind, sogenannte „Ökokontoflächen“. Die übrigen Flächen werden von der Gemeinde in Abstimmung mit den örtlichen Landwirten entwickelt.

5.3 - Forsten

Am 18.01.2018 fand am Bauamt der Gemeinde Kirchheim b. München ein Abstimmungstermin zur Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan Nr. 100 „Kirchheim 2030“ statt.

Neben der Bestandsbewertung und dem Ausgleichsbedarf nach Naturschutzrecht wurde festgestellt, dass die Gehölzbestände Wald im Sinn des Art. 2 Waldgesetz für Bayern (BayWaldG) sind. Damit bedürfen unvermeidbare Eingriffe einer Rodungsgenehmigung und einen waldrechtlichen Ausgleich (Ersatzaufforstung). Im Flächennutzungsplan bzw. im Bebauungsplan fehlt bei der Beschreibung des Plangebietes der Hinweis, dass die Gehölzbestände Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG sind. Entsprechende Ausgleichsflächen sind bei den bisherigen Planungen noch nicht enthalten.

Antwort:

Die Waldflächen im i.S.d. BayWaldG werden im neu erstellten Umweltbericht zum Flächennutzungsplan beschrieben. Für den noch nicht festgelegten Teil der Ausgleichsflächen für den waldrechtlichen Ausgleich kann noch keine Aussage getroffen werden.