



# Landratsamt München



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

**Naturschutz, Erholungsgebiete,  
Landwirtschaft und Forsten**

**Sachgebiet 4.1.1.3  
im Hause**

Ihr Zeichen: 4.1-0027/2018/BL

Ihr Schreiben vom: 15.05.2018

Unser Zeichen: 4.4.3-BL/StS

München, 06.07.2018

Auskunft erteilt:  
Herr Schwarz

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

Tel.: 089 / 6221-2414  
Fax: 089 / 6221 44-2414

Zimmer-Nr.:  
F 2.17

## 1. Gemeinde Kirchheim

Flächennutzungsplan  mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 100  
für das Gebiet „Kirchheim 2030“

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 15.06.2018

## 2. Träger öffentlicher Belange

2.1  Keine Äußerung

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

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

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

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

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

- 2 -

2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen</p> <p>Es besteht möglicher Weise ein Normenkonflikt des Bebauungsplanes mit § 44 Abs. 1 BNatSchG.</p> <p>Die Notwendigkeit der Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften in Genehmigungs- oder Zulassungsverfahren ergibt sich aus dem Umstand, dass bei der Realisierung von Vorhaben nicht gegen die gesetzlichen Verbote des Artenschutzes verstoßen werden darf.</p> <p>In Form einer Prognose ist es notwendig, vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die Umsetzung des Bebauungsplans auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würde.</p> <p>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. Dies ist aber dringend geboten, da u.a. der Waldstreifen im Zentrum des Planungsgebietes auch alten Baumbestand enthält, der für Fledermäuse als Teillebensraum sehr gut geeignet erscheint.</p> <p>An den Rändern der verschiedenen, offenen Kiesflächen sind ferner geeignete Lebensräume u. a. für Eidechsen vorhanden. In der Feldflur, die u. a. in westliche Richtung überbaut werden soll, wurden in den zurückliegenden Jahren Feldlerche und Schafstelze beobachtet. In der Kartierung wurden diese Arten für dieses Jahr zwar nicht bestätigt, was aber u. U. nur Auswirkung der aktuellen Fruchtfolge ist. Bei einem weiteren Schritt in der Fruchtfolge sind die Flächen für diese Arten durchaus wieder geeignet. Es wären damit vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF – Maßnahmen) erforderlich, um artenschutzrechtliche Verstöße zu vermeiden.</p> <p>Zu klären wäre in diesem Zuge auch, 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.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen § 44 Abs. 1 BNatSchG</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>Für das Verfahren ist eine aktuelle artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, die mit vorliegendem Bebauungsplan planungsrechtlich geregelt wird, nimmt sehr umfassend Fläche in Anspruch. Die Umsetzung wird voraussichtlich größere Zeiträume in Anspruch nehmen. Wir möchten darauf hinweisen, dass die Überprüfung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit nicht gänzlich abschließend im vorliegenden Bebauungsplan erfolgen kann. Es ist jeweils vor der konkreten Umsetzung zu überprüfen, inwieweit die zugrunde gelegten Bedingungen noch zutreffend sind.</p>
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

### Größe des Planungsgebietes

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird die Größe des Planungsumgriffes sehr kritisch gesehen. Die Bewältigung der naturschutzrechtlichen Anforderungen hinsichtlich Vermeidung, Kompensation und artenschutzrechtlicher Prüfung wird in diesem Umfang große Schwierigkeiten bereiten und diese sind, da die Umsetzung des Planungskonzeptes einige Jahre in Anspruch nehmen wird, vermeidbar. Die untere Naturschutzbehörde bittet zu prüfen, ob der vorliegende Plan nicht als Masterplan für die Entwicklung des Ortes beschlossen werden kann, der dann je nach Fortschritt in einzelnen Bebauungsplänen in konkretes Baurecht umgesetzt wird.

### 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 Oberster 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.

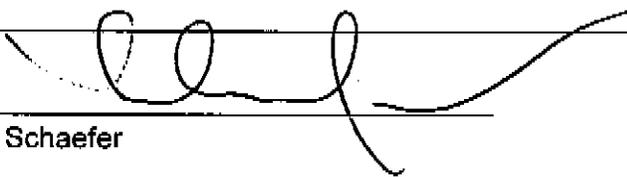
### Grünachse - städtebauliche Entwicklung

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 Buntesselweg 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 Bebauungsplan um die ausstehenden Teile zu ergänzen. Wegen der erforderlichen artenschutzrechtlichen Genehmigung bitten wir frühzeitig Kontakt mit der höheren Naturschutzbehörde aufzunehmen.



Schaefer

Anlagen



**Landratsamt  
München**



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

**Bauen**

Sachgebiet 4.1.1.3  
Bauleitplanung  
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0027/2018/BL  
Kirchheim b. München  
Ihr Schreiben vom: 15.05.2018  
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung  
München, 19.06.2018

Auskunft erteilt:  
Frau Dingel

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

Tel.: 089 6221-2432  
Fax: 089 6221-442432

Zimmer-Nr.:  
F 1.59

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

**Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung**

**1. Verfahren der Gemeinde Kirchheim b. München**

Bebauungsplan Nr. 100  
für das Gebiet Kirchheim 2030  
in der Fassung vom 08.05.2018

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren  
Schlusstermin für Stellungnahme: 15.06.2018

**2. Stellungnahme**

Planzeichen A) 6.6 bis 6.11 sind im Plan nicht zu finden. Es gibt zwar unterschiedliche Baumsymbole in der Planzeichnung, diese stimmen aber mit den Planzeichen in der Legende nicht überein. Bitte die Darstellungen überprüfen und entsprechend anpassen (Farbe, Symbol für Stamm, Unterschied Bestand und Neupflanzung).

B § 11 2) a. und b.

Wir raten davon ab, die Eibe an Kindertageseinrichtungen und Spielbereichen zu pflanzen, da sowohl Nadeln als auch zerbissene Samen giftig sind. Bitte streichen Sie die Eibe aus der Aufzählung der zulässigen Gehölze für geschnittene Hecken. Bitte berücksichtigen Sie den Textvorschlag unter E Hinweise.

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

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

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

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

**B § 14 5)**

Sollen auf Tiefgaragendecken Bäume 2. bis 3. Wuchsordnung gepflanzt werden, ist ein Aufbau mit durchwurzelbarem Substrat von 80 bis 100 cm sinnvoll. 60 cm eignen sich für die Anpflanzung von Sträuchern. Wir empfehlen, die Festsetzung entsprechend zu erweitern, falls auch Baumpflanzungen geplant sind.

**B § 17 1)**

Wir empfehlen hier die Ergänzung einer zeitlichen Dimension, in der die Ersatzpflanzungen zu leisten sind. Vorschlag:

*[...] Ausgefallene Bäume und Sträucher sind **spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen.** [...]*

**B § 17 5)**

Die Fläche der offenen Baumscheibe ist nicht allein ausschlaggebend, auch die Tiefe des spartenfreien Wurzelraumes spielt eine wichtige Rolle. Für Großbäume sollte eine Baumscheibe mit 9 m<sup>2</sup> Fläche eine Mindesttiefe von 1,5 m aufweisen. Im Nahbereich von Verkehrsflächen sollten offene Baumscheiben mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra-Mü (Substrat B) auf bis zu 36 m<sup>3</sup> erweitert werden, die Mindestgröße der offenen Bodenfläche mit Substrat A muss jedoch wenigstens 2 m<sup>2</sup> bei einer Tiefe von 1,5 m betragen.

Die festgesetzten Größen von 24 qm bzw. 12 qm sind gut, aber nur bei entsprechender Tiefe der Baumgruben. Wir empfehlen deshalb, eine sinnvolle Mindesttiefe anzugeben und die Möglichkeit, weniger offene Baumscheibe aber mehr Wurzelraum mit Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra-Mü, anzubieten.

**B § 19 3)**

Die Bezugsgröße „nicht überbaute Grundstücksfläche“ ist unpraktisch hinsichtlich der Berechnung und führt zu Schwierigkeiten bei der Überprüfung des Pflanzgebots. Wir raten deshalb ausdrücklich dazu, die gesamte Grundstücksfläche als Bezugsgröße heranzuziehen und die Quadratmeterzahl entsprechend zu erhöhen.

Beispiel:

*[...] ist pro **angefangener 300 qm Grundstücksfläche** ein großer [...] oder mittelgroßer [...] standortgerechter Baum zu pflanzen, **davon pro angefangener 1200 qm Grundstücksfläche** mindestens ein Großbaum.*

**B § 19 8)**

Wie in § 19 6) erwähnt, sollten die Pflanzlisten unter „E Hinweise durch Text“ aufgeführt werden.

**E Hinweise durch Text**

Wir empfehlen folgenden Hinweis zu Spielplätzen aufzunehmen:

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

*Dingel*  
Dingel