



**Landratsamt  
München**



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

**Bauen**

Gemeinde Kirchheim  
Münchner Straße 6  
85551 Kirchheim bei München

Ihr Zeichen: III-6102-100-CM  
Ihr Schreiben vom: 09.05.2018  
Unser Zeichen: 4.1-0007/18/FNP  
Kirchheim b. München  
München, 18.09.2018

Auskunft erteilt:  
Frau Weiderer- Winnerl

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

Tel.: 089 6221-2571  
Fax: 089 6221-442571

Zimmer-Nr.:  
F 1.04

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

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

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

in der Fassung vom 08.05.2018

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 29.06.2018

**2. Stellungnahme des Landratsamtes München**

- 2.1 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
- 2.2 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

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

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

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

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

2.3	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.4	<div data-bbox="239 571 1476 657"> <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         </div> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="363 743 1476 916">1. 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.</li> <li data-bbox="363 937 1476 1110">2. 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.</li> <li data-bbox="363 1131 1476 1304">3. 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.</li> <li data-bbox="363 1325 1476 1476">4. 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.</li> <li data-bbox="363 1498 1476 1606">5. Entlang der Staatsstraße ist außerdem noch das Planzeichen für die Anbauverbotszone nachrichtlich darzustellen (vgl. Stellungnahme des staatlichen Bauamtes Freising vom 29.06.2018).</li> <li data-bbox="363 1627 1476 2024">6. 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</li> </ol>

nicht ausreichend.

7. 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.
8. 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 Biotope 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.
9. 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).
10. 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.
11. Die Angabe des Maßstabes auf der Planzeichnung entspricht nicht exakt der Plandarstellung. Um Überprüfung und Berichtigung wird gebeten.
12. 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.
13. 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.
14. Für die im Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung dargestellten Verkehrsflächen sind in die Legende noch die entsprechenden Planzeichen aufzuführen.

15. 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 zu tragen, 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.
16. 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.
17. Bei dem Planzeichen „Straßenbegleitgrün“ sollte es besser lauten „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün“.
18. 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.
19. 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.
20. 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.
21. Der Legende sind noch die notwendigen Verfahrensvermerke anzufügen.

- 2.5 Aus der Sicht des Wasserrechts erfolgt keine Äußerung.  
Zum Naturschutz und zum Immissionsschutz wird auf die beiliegenden Stellungnahmen Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind.

Frau Weischer-Deckers

Telefon-Durchwahl: 089 6221-2540

Weiderer- Winnerl

Technische/r Sachbearbeiter/in

Anlagen:

- 1 Stellungnahme des Fachbereich 4.4.1 – Immissionsschutz vom 30.08.2018
- 1 Stellungnahme des Fachbereich 4.4.3 – Naturschutz vom 06.07.2018



# Landratsamt München



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

**Naturschutz, Erholungsgebiete,  
Landwirtschaft und Forsten**

**Sachgebiet 4.1.1.3  
im Hause**

Ihr Zeichen:  
Ihr Schreiben vom:

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  
30. Änderung – Kirchheim 2030

☐ Bebauungsplan

für das Gebiet

☐ 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

- 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 type="checkbox"/> Einwendungen</p> <p><input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen</p> <p><input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p>
2.5	<p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p><u>Umweltbericht</u>  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.</p> <p><u>Spezielle artenschutzrechtliche Erhebung</u>  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. <u>Die Frage, ob die Anforderungen für eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gegeben sind, ist bereits auf der Flächennutzungsplanebene zu klären!</u>  Für das Verfahren wäre damit eine aktuelle artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen.</p> <p><u>Grünachse - städtebauliche Entwicklung</u>  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.</p>

- 3 -

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.

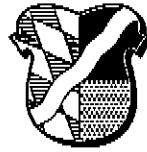
Die Gemeinde wird gebeten, die vorgenannten Punkte zu prüfen und den Flächennutzungsplanentwurf um die ausstehenden Teile zu ergänzen. Wegen der erforderlichen artenschutzrechtlichen Genehmigung bitten wir frühzeitig Kontakt mit der höheren Naturschutzbehörde aufzunehmen.



Schaefer

Anlagen





# Landratsamt München

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

**Immissionsschutz und  
staatliches Abfallrecht**

An das

**Sachgebiet 4.4.1.3  
Bauleitplanung**

- im Hause -

Ihr Zeichen: 4.1-0007/18/FNP  
Ihr Schreiben vom: 14.05.2018  
Unser Zeichen: 4.4.1-0007/18/FNP/Ma  
München, 30.08.2018

Auskunft erteilt:  
Herr Masszi

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

Tel.: 089 / 6221-1608  
Fax: 089 / 6221 44-1608

Zimmer-Nr.:  
F 0.05

1.

## Gemeinde Kirchheim

☒ Flächennutzungsplan 30. Änderung „des Bebauungsplanes Nr. 100“  
i.d.F. vom 08.05.2018 ☐ mit Landschaftsplan

☐ Bebauungsplan

☐ mit Grünordnungsplan  
dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist für die Stellungnahme: 15.06.2018 (Intern) (§ 4 Abs. BauGB)  
☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2.

Träger öffentlicher Belange

## Sachgebiet Immissionsschutz

2.1

☐ keine Äußerung

2.2

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

2.3

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

2.4

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

☐ Einwendungen

☐ Rechtsgrundlagen

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

2.5

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

Die im Lärmschutzgutachten geforderten Festsetzungen und Hinweise sind in den Bebauungsplan „Nr. 100“ aufgenommen.

*Otto Masszi*

Masszi

Anlagen:



**Öffnungszeiten**  
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr  
Wir bitten Sie, Termine zu vereinbaren.

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

**Dienstgebäude / Erreichbarkeit**  
Frankenthaler Str. 5-9  
U-Bahn, S-Bahn: U2, S3, S7  
Straßenbahn Linie 17  
Bus Linien 54, 139, 144, 147  
Haltestelle Giesing-Bahnhof

Tiefgarage im Haus  
Zufahrt über Frankenthaler Str.

**Bankverbindungen**  
**KSK München Starnberg Ebersberg**  
(BLZ 702 601 50) Konto Nr. 109  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS  
**Postbank München**  
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804  
IBAN DE08 7001 0080 0048 1858 04  
SWIFT-BIC PBKDEFF

