

# Bebauungsplan Nr. 100 mit integriertem Grünordnungsplan

## - 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

Stellungnahmenbehandlung Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern  
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

**Stand: 12.07.2019**

Anmerkung: Stellungnahmenbehandlungen gemäß Verfahren nach § 4 Abs.1 BauGB  
sind *grau und kursiv* markiert.

**B 1 (Deutsche Telekom Technik GmbH vom 26.04.2019  
mit Bezug auf die Stellungnahme vom 18.07.2018)**

mit

**(Deutsche Telekom Technik GmbH vom 15.05.2019  
mit Bezug auf die Stellungnahme vom 18.07.2018)**

**B 1.1** Gegen die Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 100 bestehen seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH keine Einwände.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zum o.a. Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Randbereich des Plangebiets ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen sind aktuell nicht vorgesehen.

Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentcheidung machen wir darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht um das Plangebiet zu versorgen. Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. die Anbindung neuer Gebäude so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:  
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

1 Lageplan (3 Seiten) mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir  
Stand 12.07.2019

Ihnen bereits am 18.07.2018 per Mail übermittelt (diese Pläne sind noch aktuell). Bei allen Grabungen am oder im Erdreich sind unsere Pläne anzufordern und unsere Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.

Antwort:

**s. Stellungnahme § 4 Abs. 1 BauGB:**

*In einem gemeinsamen Abstimmungstermin aller Spartenträger wurde die grundsätzliche Leistungsführung der einzelnen Sparten in Form von Alternativkonzepten vorgestellt, diskutiert und ein gemeinsames Konzept vereinbart. Die entsprechenden Leitungen werden überwiegend in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen (inkl. Fuß- und Radwegen) geführt. Einige Leitungen liegen im Bereich von öffentlichen Grünflächen, queren den neuen Ortspark oder gemeindliche Gemeinbedarfsflächen. In diesen Bereichen wird in der Planzeichnung eine hinweisliche Leitungsschutzzone eingetragen, die bei der Begrünung und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen zu beachten sind. In wenigen Teilbereichen queren bestehende Leitungen Reine Wohnbaugebiete. In diesen Bereichen sichert ein Leitungsrecht die Erreichbarkeit für die jeweiligen Spartenträger. Für Reparatur- und Wartungsarbeiten können die privaten Baugebiete betreten werden.*

**B 2 (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz vom 15.04.2019)**

**B 2.1 Rohstoffgeologie**

Von den vom LfU zu vertretenden Fachbelangen wird weiterhin die Rohstoffgeologie berührt. Die Ausgleichsflächen Gemarkung Kirchheim Fl.-Nr. 713 (11.672 m<sup>2</sup>) und Fl.-Nr. 710 (4.58 m<sup>2</sup>) liegen voll umfänglich im Vorranggebiet für den Abbau von Bodenschätzen Kies und Sand Nr. 301 des Regionalplans (Planungsregion 14). Das Vorranggebiet dient der mittel- bis langfristigen Rohstoffversorgung und stellt ein Ziel der Regionalplanung dar. Hier muss auch in Zukunft ein uneingeschränkter Rohstoffabbau möglich sein. Der Ausweisung als Ausgleichsfläche kann daher für Fl.-Nr. 713 und Fl. Nr. 710 (Gemarkung Kirchheim) seitens der Rohstoffgeologie nicht zugestimmt werden.

Antwort:

Das Flurstück 713 wird nach der aktuellen Planung nicht mehr als Ausgleichsfläche herangezogen. Das Flurstück 710 wird im Bebauungsplan nicht als Ausgleichsfläche festgesetzt; sondern es wurde durch die Gemeinde schon als solche hergestellt und von der Unteren Naturschutzbehörde (LRA München) als Teil des gemeindlichen Ökokontos anerkannt. Die Heranziehung als Ausgleichsfläche steht auch nicht den mittel- und langfristigen Zielen der Regionalplanung entgegen, da die Gemeinde als Grundstückseigentümerin dort keine Rohstoffgewinnung plant. Sollte sich dies langfristig ändern, sind die dann auftretenden Fragen des Naturschutzes in den für den Abbau erforderlichen Genehmigungsverfahren zu klären.

**B 3 (Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung vom 21.05.2019)**

**B 3.1 keine Einwände**

**B 4 (Regierung von Oberbayern (Raumordnung) vom 24.05.2019 mit Bezug auf die Stellungnahme vom 28.06.2018)**

**B 4.1 Ausgleichsflächen**

Ergebnis der letzten Stellungnahme Wir hatten festgestellt, dass die Entwurfsfassungen zur o.g. Flächennutzungsplanänderung sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich als raumverträglich zu bewerten sind.

Stand 12.07.2019

Darüber hinaus verwiesen wir auf die beiliegende Stellungnahme von Sachgebiet 34.1 „Städtebau, Bauordnung“ der Regierung von Oberbayern und bitten zudem um eine fachbehördliche Abstimmung des Vorhabens zu den Belangen von Verkehr, Natur- und Immissionsschutz. Änderungen der Planunterlagen In den aktuell vorliegenden Planunterlagen werden die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft räumlich konkretisiert. Zwei der als Ausgleichsfläche vorgesehenen Grundstücke in der Gemarkung Kirchheim b. München liegen gemäß Karte 2 des Regionalplans München (RP 14) in Verbindung mit Ziel B IV 5.5.1 des RP 14 vollumfänglich (Fl.-Nr. 713) bzw. teilweise (Fl.-Nr. 710) im Umgriff des Vorranggebiets für Kies und Sand VR 301. In Vorranggebieten hat die Gewinnung der Bodenschätze Vorrang vor anderen Nutzungen (RP 14, Ziel B IV 5.4.2). Andere Nutzungen sind dort ausgeschlossen, wenn diese mit der vorrangigen Funktion, d.h. dem Abbau von Bodenschätzen – nicht vereinbar sind (Begründung zu RP 14, Ziel B IV 5.4.2). Aus landesplanerischer Sicht dürfen – abgesehen von der Verfügbarkeit der Fläche – weder rechtliche noch faktische Gründe geschaffen werden, die dieser vorrangigen Funktion für Rohstoffsicherung und -abbau entgegenstehen. Diese Funktion – und damit auch die regionalplanerische Festlegung als Vorranggebiet – kann erst dann als gegenstandslos erachtet werden, wenn ein vollständiger Abbau des entsprechenden Bodenschatzes erfolgt ist und ein entsprechender Nachweis vorliegt. Aus diesem Grund stellt die geplante Nutzung von Fl.-Nr. 713 sowie dem östlichen Teilbereich von Fl.-Nr. 710 (beide Gemarkung Kirchheim b. München) als Ausgleichsfläche einen Verstoß zu Ziel 5.4.2 des RP 14 dar. Über diesen Konfliktpunkt hinaus bestehen aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegenüber den aktuell vorliegenden Entwurfsfassungen des Bebauungsplans Nr. 100.

Aus landesplanerischer Sicht sind die o.g. Bauleitplanungen in ihrer derzeitigen Ausgestaltung als nicht raumverträglich zu bewerten. Ausschlaggebend hierfür ist allein der Verstoß gegen Ziel 5.4.2 des RP 14 (Vorrang für die Gewinnung von Bodenschätzen) aufgrund der o.g. räumlichen Überlagerung von Ausgleichsflächen mit dem Vorranggebiet für Kies und Sand VR 301.

Antwort:

s. Antwort B 2.1

## **B 5 (Regierung von Oberbayern (Bauordnung) vom 15.05.2019)**

### **B 5.1 Wohnbauflächen**

Im gesamten Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung gemäß § 3 BauNVO „Reines Wohngebiet“ festgesetzt; Allgemein zulässig sind hier Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen (§ 3 Abs. 2 BauNVO).

Die angemessene Festsetzung für den überwiegenden Teil des Plangebiets, insbesondere derjenigen Quartiere die den zentralen Ortspark flankieren und nördlich wie südlich begrenzen wäre beispielsweise das „Allgemeine Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO.

Das „Allgemeine Wohngebiet“ dient vorwiegend dem Wohnen, lässt aber auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein, sowie Anlagen für Verwaltung ausnahmsweise zu (vgl. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO) und würde damit auch die geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen der neuen Ortsmitte umfassen. Mit dieser Festsetzung kann auch am ehesten ein lebendiges Wohnquartier nach den Zielvorstellungen der Gemeinde erreicht werden, da hier im angemessenen Rahmen auch kleinere Läden und Cafés zur Belebung der Wohnquartiere zulässig sind - ohne die bestehenden Ortskerne von Heimstetten und Kirchheim zu schwächen. Die Gemeinde hat gemäß § 1 Abs. 4-7 BauNVO die Möglichkeit das Plangebiet zu gliedern und eine Feinsteuerung insbesondere zur Art der baulichen Nutzung vorzunehmen um ihre städtebaulichen Absichten zu verwirklichen. Es ist beispielsweise denkbar

Stand 12.07.2019

im „Allgemeinen Wohngebiet“ Einzelhandelsbetriebe oder Gastronomie ab einer gewissen Größe auszuschließen, um den bestehenden Einzelhandel nicht zu gefährden und dennoch eine fußläufige Versorgung der neuen Wohnquartiere im Sinne der Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr zu erreichen.

Mit der Festsetzung „Reines Wohngebiet“ ist unabhängig der rechtlichen zulässigen Festsetzungsmöglichkeiten eine monofunktional geprägte neue Ortsmitte zu befürchten.

Antwort:

s. Stellungnahme § 4 Abs. 1 BauGB:

*In einem Abstimmungsgespräch konnte geklärt werden, dass die Gemeinbedarfsflächen nicht innerhalb der Gebietskategorie WR festgesetzt werden, sondern als eigenständige Flächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt werden sollen.*

*Aus den formulierten Planungszielen, Errichtung von Wohnraum für ca. 3.200 Personen, Stärkung des bestehenden Einzelhandels im historischen Ortskern und in vorhandenen Einzelhandelszentren, Realisierung öffentlicher Einrichtungen als „Band für Bildung und Betreuung“ entlang des Ortsparks und Schaffung eines Ortsparks als großes Verbindungselement zu den beiden Ortsteile, zu den zentralen Einrichtungen sowie als Erholungsfreifläche für alle, ergibt sich die lebendige Ortsmitte eher aus dem engen Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen als aus der Mischung innerhalb der Baugebiete. Die Reinen Wohngebiete sollen den großen Bedarf an Wohnraum decken. Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3, z.B. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Somit entspricht die Gebietsausweisung Reine Wohngebiete in hohem Maße den Entwicklungszielen des Einzelhandels- und Zentrenentwicklung Kirchheim, der vorgesehenen Realisierung von Wohnen durch die Eigentümer und ist damit auch die Grundlage für die verkehrstechnischen und immissionstechnischen Untersuchungen. Gleichzeitig führt das enge Nebeneinander von privaten und öffentlichen Nutzungen gerade nicht zu einer monofunktionalen Ortsmitte. Durch die enge Vernetzung der Funktionen durch Fuß- und Radwege sind die öffentlichen Einrichtungen ebenso gut zu erreichen hier die bestehenden Ortsteile, die durch die neue Bewohnerschaft gestärkt werden sollen.*

**B 6 (Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 14.05.2019 mit Bezug auf die Stellungnahme vom 02.07.2018)**

**B 6.1 keine weiteren inhaltlichen Stellungnahmen**

Antwort:

s. Stellungnahme § 4 Abs. 1 BauGB

*Grundlegendes Ziel der Planung ist die Verknüpfung der Gemeindeteile Kirchheim und Heimstetten durch einen Ortspark mit begleitenden bedarfsgerechten Gemeinbedarfseinrichtungen sowie durch neue Wohnbauflächen, zur Deckung des anhaltend hohen Bedarfs an Wohnbauflächen*

*Der derzeit noch gültige Flächennutzungsplan wird überarbeitet. Im veralteten Flächennutzungsplan wurden Gewerbe- und Mischflächen vorgesehen. Um allerdings diesen historischen Zusammenschluss der Ortsteile Heimstetten und Kirchheim zu ermöglichen, wurde eine verträgliche Lösung ohne gewerbliche Nutzungen angestrebt. Dies wurde durch einen Bürgerentscheid am 24.09.2017 bestätigt. Im Laufe der Zeit hat sich verdeutlicht, dass die*

*Gewerbestandorte sich überwiegend am Ortsrand ansiedeln und dadurch in sich einen guten und funktionalen Zusammenhang bilden.*

*In unmittelbarer Nähe zum Gebiet des Bebauungsplans „Kirchheim 2030“ sind keine störenden gewerblichen Nutzungen bekannt, welche durch die Umsetzung des Bebauungsplans beeinträchtigt oder in möglichen Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. In den verkehrs- und immissionstechnischen Untersuchungen wurden die Auswirkungen der Planung auf das bestehende Umfeld und mögliche Konfliktbereiche untersucht. Dabei wurde die Schutzwürdigkeit für Reine Wohngebiete berücksichtigt. Hinsichtlich vorhandener und geplanter gewerblicher Nutzungen wurden zum Schutz von Wohnnutzung entsprechende Festsetzungen getroffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen. Dies betrifft z.B. die Grundrissorientierung gegenüber dem gemeindlichen Bauhof und der Feuerwehr. Eine Beeinträchtigung oder Gefährdung der bestehenden Handwerksbetriebe wird als nicht gegeben betrachtet. Handwerksbetriebe oder der Nahversorgung dienenden Einrichtungen bleiben bestehen. Hier wird sogar eine Verbesserung für die bestehenden Betriebe erwartet (neue potenzielle Kunden/Abnehmer).*

*Die notwendige Flexibilität vor Ort für bestehende Unternehmen ist, wie bereits erwähnt, gewährleistet. Durch den Bebauungsplan entstehen bessere Anbindungen zwischen den Ortsteilen und zur Staatsstraße 2082 sowie zur Kreisstraße M1. Einschränkungen durch Lärm oder Geruch sind nicht gegeben. Zudem sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans viele öffentliche Stellplätze vorgesehen.*

*Ein Verlust an gewerblichen Bauflächen im Rahmen der Siedlungsentwicklung ist nicht konkret gegeben. Die Interessen sämtlicher Gewerbetreibender und –suchender werden durch die Wirtschaftsförderung der Gemeinde vertreten. Konzepte zur Ansiedlung Gewerbetreibender werden laufend erarbeitet und umgesetzt. Aktuell können hier zwei „Handwerkerhöfe“ auf der Fl.Nr. 156 der Gemarkung Heimstetten und Fl.Nr. 188/3 der Gemarkung Heimstetten als Beispiele genannt werden. Mit dem Handwerkerhof, also einem Gebäudekomplex bestehend aus Werkstatt, Wohnungen und sogar angeschlossenem Schülerwerkraum verfolgt die Gemeinde das Ziel das traditionelle Handwerk zu fördern, wichtige Grundfunktionen für die Bevölkerung zu sichern und sogar einen Beitrag zur Nachwuchsgewinnung in diesem Bereich zu leisten. Zudem laufen derzeit konkrete Planungen zur Ausweisung eines gänzlich neuen Gewerbegebiets südlich der Kreisstrasse M1 sowie weitere Planungen bzgl. der Konzeption und Umsetzung eines modernen Kreativquartiers in Kirchheim. Dieses Anliegen der Gemeinde Kirchheim zur Durchmischung von nicht störenden Handwerksbetrieben und Wohnen wird durch die eben genannten Vorhaben verdeutlicht. Auch bisher können bereits Beispiele wie die Merowinger Straße genannt werden.*

*Die wegfallenden Gewerbe- und Mischbauflächen werden an anderer Stelle in funktionalem Zusammenhang zu anderen bereits bestehenden Flächen mit gewerblicher Nutzung geplant. Punkt Nummer 5 des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 bzgl. der Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe wird erfüllt. Verkehrsanbindungen an das überörtliche Straßennetz werden durch den Bebauungsplan „Kirchheim 2030“ verbessert.*

## **B 7 (Freiwillige Feuerwehr Kirchheim vom 15.05.2019)**

### **B 7.1 folgende Hinweise werden gegeben**

- Zufahrten, Aufstellflächen und Wendemöglichkeiten für Großfahrzeuge müssen vorhanden sein (vgl. Richtlinien über die Flächen der Feuerwehr)

Stand 12.07.2019

- In allen Baugebieten sollten die Siedlungswege als Zufahrten für den Rettungsdienst bzw. die Feuerwehr ausgeführt werden
- Anletermöglichkeiten inkl. Bewegungsraum sind an den Objekten für den Drehleiter-Einsatz vorzusehen
- Ausreichende Wasserversorgung mind. DN 80 (als Ringleitung ausgeführt); Löschbrunnen einplanen!
- Brandmeldeanlagen, mit direkter Aufschaltung in der FEZ, sind für Tiefgaragen, Schulen, Kindergärten, öffentliche Einrichtungen usw. einzuplanen
- Für eine jederzeit ungehindert Zufahrt der Großfahrzeuge ist der Baum- und Pflanzenbestand ist entsprechend zu wählen
- Bei Mülllagerungen in den Tiefgaragen ist ggf. eine automatische Löschanlage zu prüfen.

#### Antwort:

Der Bebauungsplan sieht überwiegend Wohngebäude mit zwei oder drei Vollgeschossen vor. Deren Oberkante der Brüstung liegt in der Regel unter 8 Metern und ist mit der Handleiter und einer maximalen Lauflänge von 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen oder Aufstellflächen für die Feuerwehr erreichbar. Eigentümerwege im Bereich von Reihenhausbauung müssen deshalb nicht befahrbar sein. Sie haben mindestens eine Breite von 3,0 m und sind damit als Zuwegung für Rettungsdienst und Feuerwehr ausreichend breit dimensioniert.

Wohngebäude und Gebäudeteile mit vier Vollgeschossen und mehr liegen für die Feuerwehr gut erreichbar und mit einem maximalen Abstand von 8,0 m zur Fahrbahnkante an öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Sie können somit mit Rettungsfahrzeugen sowohl in Senkrecht- als auch in Parallelaufstellung erreicht werden. Sollten Wohnungen ab dem vierten Geschoss von den öffentlichen Straßen weg orientiert werden ist ein zweiter baulicher Rettungsweg oder Feuerwehraufstellflächen auf dem eigenen Grundstück vorzusehen. Die konkrete Lage und Ausführung von Feuerwehrflächen ist im Rahmen der Baugenehmigungsplanung festzulegen bzw. im Zusammenhang mit der Straßenplanung zu planen. Tiefgaragen, auf denen Feuerwehrezufahrten oder –aufstellflächen zu liegen kommen, sind statisch für die Traglast von bis zu 16 t auszubilden. Grundsätzlich trägt jeder Bauherr die Verantwortung für die Belange des vorbeugenden Brandschutzes.

Die ausreichende Löschwasserversorgung sowie Löschbrunnen werden im Rahmen der Erschließungsplanung und in Abstimmung mit der gKu VE München Ost ausreichend berücksichtigt und hergestellt.

Nach Aussage des Wasser-Zweckverbands werden die Hydranten in Neubaugebieten nach DVGW Vorschriften geplant und mit der Trinkwasserleitungsverlegung errichtet. Die Hydranten werden mit der Versorgungsleitung abgerechnet. Geplant wird alle 80-100 m einen Hydrantenstandort ein. In der Regel kommen Unterflurhydranten zum Einsatz, die in die Erschließungsplanung integriert werden.

Die Themen Brandmeldeanlagen und automatische Löschanlagen in Tiefgaragen für den Fall der Mülllagerung sind nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens.

Soweit Zufahren auf das Grundstück notwendig werden, sind diese im Freiflächengestaltungsplan zu berücksichtigen.

**B 8 (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung B - Koordination Bauleitplanung) vom 14.05.2019 mit Verweis auf die Stellungnahme vom 17.05.2018)**

#### **B 8.1 Bodendenkmalpflegerische Belange**

Stand 12.07.2019

Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen zum Bebauungsplan und auf unsere den Auslegungsunterlagen in Kartenform beigegefügte Vorstudie zum kommunalen Denkmalkonzept (KDK). Die Notwendigkeit einer Erlaubnis für Bodeneingriffe jeder Art besteht auch in den Bereichen in denen wir Bodendenkmäler den Umständen nach vermuten müssen. Lediglich die grün dargestellte Teilfläche ist von der Erlaubnispflicht ausgenommen.

Wir bitten den textlichen Hinweis in der Satzung entsprechend zu überarbeiten und zumindest folgende Formulierung zu übernehmen:

„Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind bedürfen gemäß Art. 7 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.“

Sie ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Antwort:

Der Textvorschlag wird in die Hinweise mit aufgenommen.

**B 9 (Bayerischer BauernVerband vom 16.05.2019)**

**B 9.1 Ausgleichsfläche**

In Bayern gehen täglich eine Vielzahl an landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Überbauung oder Ausgleichsmaßnahmen verloren. In den Jahren 2001 bis 2016 wurden im Landkreis München 2.903,51 ha landwirtschaftliche Nutzfläche verbraucht, was 12,47 % der Nutzfläche im Landkreis entspricht. Gerade aber diese Flächen stellen zum einen die Einkommensgrundlage der Landwirte, aber auch die Basis der Ernährungssicherung der bayerischen Bevölkerung dar. Deshalb ist eine äußerst sparsame Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen unumgänglich. Vor diesem Hintergrund nimmt der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange auch als Interessensvertretung der bayerischen Landwirtschaft folgendermaßen Stellung: Das geplante Vorhaben stellt grundsätzlich einen für die regionale Agrarstruktur sehr hohen Flächenverbrauch dar. Unter Berücksichtigung der bisher entzogenen landwirtschaftlichen Flächen sowie den gestiegenen und immer weiter steigenden Anforderungen an Ökologie, Biodiversität und Artschutz 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.

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.



Aufgrund der Auslobung der Landesgartenschau kann nur eine Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebiets genutzt werden.

Auch für einen Teil der Ausgleichsflächen, die von den Grundstückseigentümern eingebracht werden, wird auf bereits angelegte Flächen zurückgegriffen.

## **B 10 (Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern vom 10.04.2019)**

### **B 10.1 keine Anregungen**

## **B 11 (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg vom 24.04.2019)**

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

### **B 11.1 Bereich Landwirtschaft**

Unsere Ausführungen in unserer Stellungnahme vom 03.05.2018 sind bei den Themen „Flächenverbrauch“ und „Umgriff Flächennutzungsplanänderung“ weiterhin unverändert gültig.

#### Antwort:

##### **s. Stellungnahme § 4 Abs. 1 BauGB**

*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.*

*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.*

### **B 11.2 Bereich Forsten**

Die vom Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Ebersberg erstellte Übersichtskarte der Waldflächen stellt die vom Planungsvorhaben betroffenen Flächen, die Wald im Sinne des Art. 2 Waldgesetz für Bayern (BayWaldG) sind dar. Und ist damit Grundlage für die Flächen Ermittlung der Rodung. Die Rodung umfasst eine Gesamtfläche von 65.200 m<sup>2</sup>. Die bestehenden Waldflächen haben zum Teil einen hohen Naturschutzwert (Biotope im Plangebiet gem. Biotopkartierung Wald 2006: 7836-0018-001 bis -005: Gehölzstrukturen an Grabeland zwischen Heimstetten und Kirchheim). Gleichzeitig kommt den älteren Beständen in dem ansonsten waldarmen Gemeindegebiet auch besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

Die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart stellt eine Rodung dar (Art. 9 Abs. 2 BayWaldG). Der Rodung können wir unter der Maßgabe zustimmen, dass im gleichen Umfang Wald neu begründet wird. Gem. Art. 9 Abs. 8 BayWaldG in Verbindung mit Art. 39 Abs. 2 BayWaldG ersetzt die Satzung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes die Erlaubnis zur Rodung gem. Art. 9 Abs. 2 BayWaldG.

Der waldrechtliche Ausgleich (Ersatzaufforstung) wird sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan thematisiert. Als konkrete Ersatzaufforstungsfläche kann jedoch bisher nur die Flur Nummer 187 Gemarkung Aschheim mit einer Flächengröße von 2,216 ha aufgeführt werden. Die Fläche ist als Ersatzaufforstung geeignet. Die materiell rechtlichen Voraussetzungen wurden geprüft. Die Voraussetzungen für die Erteilung der Erstaufforstungserlaubnis nach Art. 16 Abs. 2 BayWaldG sind aus forstrechtlicher Sicht für das Flurstück 187 Gemarkung Aschheim gegeben. Gemäß Richtlinie zur Erstaufforstung und zur Anlage von Kurzumtriebsanlagen (ErstAuffR) Punkt 8 bedarf es keiner gesonderten Erstaufforstungserlaubnis nach Art. 16 Abs. 2 BayWaldG. Diese Fläche ist bei Kartendarstellungen künftig mit der Signatur Wald zu versehen.

Die noch fehlenden Ersatzaufforstungsflächen sind bei der weiteren Planung einzubringen, erst dann ist eine abschließende Stellungnahme möglich. Erstaufforstung und Rodung sind in enger Absprache mit unserem Forstrevier Aschheim umzusetzen. Die endgültige Umsetzung der Maßnahmen ist unserem Amt mitzuteilen.

Mit den Hinweisen und Vorgehen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich auf den Ersatzaufforstungsflächen besteht Einverständnis. Nachdem bereits intensive Absprachen mit dem Revier Aschheim bezüglich weiterer waldrechtlicher Ausgleichsflächen geführt und dabei Stand 12.07.2019

konkrete Flächen benannt wurden ist analog zur Übersichtskarte Waldbestand bzw. wie für den naturschutzrechtlichen Ausgleich eine entsprechende Kartendarstellung zum waldrechtlichen Ausgleich mit tabellarischer Übersicht zur Flächenbilanz zu ergänzen. Gerade auch im Hinblick darauf, dass diese Flächen außerhalb des Planungsgebietes liegen.

Wir regen an unter Punkt 4.2. Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung eine Tabelle für waldrechtliche Ausgleichsbilanzierung einzufügen.

Weitere Anregung: Flächennutzungsplan: Seite 7 Zusammenstellung der Flächen, hier sollte der Flächenanteil der Waldflächen, die gerodet werden (6,52 ha) mit aufgenommen werden.

Antwort:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die noch fehlenden Flächen werden nachgeliefert.

Im UB wird eine Tabelle mit dem waldrechtlichen Ausgleich aufgenommen.

Im Rahmen der späteren Rodungen sind diese Maßnahmen mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) gemäß Absprache im Detail (zeitlicher Ablauf) abzustimmen

**B 12 (IHK für München und Oberbayern vom 15.05.2019)**

**B 12.1 Gewerbeflächen**

Der vorliegenden Planung können wir zustimmen. Nach wie vor regen wir jedoch an, dass der Verlust an gewerblichen Bauflächen im Rahmen der strategischen Siedlungsentwicklung an anderer Stelle ausgeglichen werden sollte. Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Antwort:

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 100 dient der Deckung des ermittelten Bedarfs an Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen. Diese Nutzungen werden entlang der öffentlichen Grünfläche angeordnet, die die beiden Ortsteile miteinander verbindet. Die Ausweisung von Gewerbeflächen außerhalb des Umgriffs ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.  
s. auch B 6.1

**B 13 (gKu VE München Ost vom 10.05.2019  
mit Verweis auf die Stellungnahme vom 28.06.2018)**

**B 13.1 keine Einwände**

Antwort:

**s. Stellungnahme § 4 Abs. 1 BauGB**

*Die geplante Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nr. 129, 129/2 und 130 überbaut den bestehenden Schmutzwasserkanal DN 900, der umverlegt und der neuen Straßenführung angepasst werden muss. Sämtliche bau- und planungsrelevanten Kosten sind VEMO vom Vorhabensträger zu erstatten.*

Antwort:

*In einem gemeinsamen Abstimmungstermin aller Spartenträger wurde die grundsätzliche Leistungsführung der einzelnen Sparten in Form von Alternativkonzepten vorgestellt, diskutiert und ein gemeinsames Konzept vereinbart. Die entsprechenden Leitungen werden überwiegend in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen (inkl. Fuß- und Radwegen) geführt. Einige Leitungen liegen im Bereich von öffentlichen Grünflächen, queren den neuen Ortspark oder gemeindliche Gemeinbedarfsflächen. In diesen Bereichen wird in der Planzeichnung eine hinweisliche*

*Leitungsschutzzone eingetragen, die bei der Begrünung und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen zu beachten sind. In wenigen Teilbereichen queren bestehende Leitungen Reine Wohnbaugebiete. In diesen Bereichen sichert ein Leitungsrecht die Erreichbarkeit für die jeweiligen Spartenträger. Für Reparatur- und Wartungsarbeiten können die privaten Baugebiete betreten werden.*

*Grundsätzlich werden die Leitungsschutzzonen und –rechtsflächen durch die Ausweisung von Bauräumen für Gebäude und Tiefgaragen) von Über- und Unterbauungen frei gehalten. Die Überschüttung dieser Flächen wird auf die absolute Höhe von 515,0 mÜNN beschränkt.*

*Falls Grundstücke später geteilt werden ist das VEMO zeitnah mitzuteilen, damit dies bei der Planung der Grundstücksleitungen berücksichtigt werden kann.*

*Wir verweisen auf unser nach dem Trennsystem aufgebautes Entwässerungsverfahren mit der Folge, dass unseren Kanälen nur Schmutzwasser aber kein Niederschlags- oder Grundwasser zugeleitet werden darf.*

Antwort:

*Das Umliegungsverfahren wird in enger Abstimmung zwischen der Fachdienststelle, der Gemeinde und den Planern durchgeführt. Die zukünftige Grundstücksteilung erfolgt in Abstimmung der zukünftigen Eigentümer und entspricht in etwa den im Bebauungsplan festgesetzten Baugebieten.*

*Anfallendes Niederschlagswasser ist auf eigenem Grundstück zu versickern.*

**B 14 (Wasserwirtschaftsamt München vom 13.05.2019  
mit Verweis auf die Stellungnahme vom 12.07.2018)**

**B 14. 1 Die Anmerkungen wurde im weiteren Verfahren berücksichtigt. Zusätzliche wasserwirtschaftliche Aspekte haben sich seitdem nicht ergeben.**

Antwort:

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

**B 15 (Landratsamt München, Kreisheimatpfleger vom 17.04.2019  
mit Bezug auf die Stellungnahme vom 24.05.2018)**

**B 15.1 keine weiteren inhaltlichen Stellungnahmen**

Antwort:

**s. Stellungnahme § 4 Abs. 1 BauGB**

*Aus der Perspektive meines Aufgabengebiets begrüße ich die vorgesehenen Planungen vor allem vor dem Hintergrund der zu erwartenden Ziele und Umweltauswirkungen. Durch die Reduzierung der als Bauflächen ausgewiesenen Bereiche werden im Vergleich zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan zunächst die Eingriffe in das Schutzgut Boden deutlich vermindert. Zugleich werden durch die geplanten Maßnahmen – nach dem derzeitigen Stand der Planungen – die Eingriffe in das Grundwasser deutlich minimiert. Da die Reduzierung der geplanten Bauflächen gegenüber den bisherigen Planungen auch mit einer moderaten Steigerung des Verkehrs verbunden sein könnte, ist möglicherweise auch mit positiven Auswirkungen auf die Lufthygiene zu rechnen.*

*Inwiefern der Verlust landwirtschaftlicher Flächen und die Neuanlage von Grünflächen in Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen gegengerechnet werden können, wird wohl erst*

*nach Jahren, wenn die geplanten Grünflächen zu einer echten Grünzone herangewachsen sein werden, näher beurteilen (vgl. hierzu auch die im Auftrag der Gemeinde Kirchheim angefertigten „Historischen Erkundungen“ sowie die mit zahlreichen Wertungen versehene „Floristische und faunistische Bestandserfassung“). Nämliches ist von den weiteren Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch zu sagen, da hier vor allem die Faktoren Ortspark, Wohnbebauung und Verkehrsentwicklung in Relation zu setzen sind. Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist in erster Linie an die im Planungsbereich zu vermutenden Bodendenkmäler zu denken. Neben der geforderten Sorgfalt und Akribie bei den anstehenden Erdarbeiten sei deshalb auch an die im Denkmalschutzgesetz näher angesprochene Meldepflicht gegenüber den entsprechenden Fachbehörden erinnert (Landratsamt, Landesamt für Denkmalpflege) (vgl. Begründung, S. 9-11, sowie Umweltbericht, S. 40-41). Vom heimatpflegerischen Blickwinkel aus begrüße ich darüber hinaus die in der „Begründung – Vorentwurf/Bebauungsplan“ unter „5.8. Bauliche Gestaltung“, „5.9 Dachgestalt“ und „5.12 Einfriedungen“ (a.a.O., S.33-34 und S. 36-37) formulierten Vorgaben.*

*In seiner Bedeutung auf die Lärmentwicklung in den vorgesehenen Wohngebieten wie in Hinblick auf den Freizeitwert des künftigen Ortsparks ist die Verkehrsplanung und damit auch die Lärmentwicklung im Bereich „Kirchheim 2030“ nicht zu unterschätzen. Die „Schalltechnische Untersuchung“ der Ingenieure Mähler + Partner listet hierzu eine ganze Reihe konstruktiver Anregungen und Maßnahmen auf*

*Alles in allem habe ich als Träger öffentlicher Belange gegen den Bebauungsplan Nr. 100 „Kirchheim 2030“ keine Einwände, sofern die gängigen rechtlichen Vorgaben hinsichtlich der Natur-, Lärm-, Emissions-, Grundwasser- und Denkmalschutzes sowie die näheren fachlichen Vorgaben in den übermittelten Gutachten Berücksichtigung finden. In ganz besonderer Weise aber wünsche ich mir, dass das Konzept „Kirchheim 2030“ zu dem wird, was Politik, Planer und Bevölkerung von ihm erwarten, nämlich die Institutionalisierung einer neuen und echten „grünen Mitte“ mit ortsspezifischem Flair und langzeitiger positiver Ausstrahlung.*

Antwort:

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

**B 16 (Deutsche Bahn AG DB Immobilien vom 11.04.2019  
mit Bezug auf die Stellungnahme vom 16.05.2018)**

**B 16.1 keine weiteren inhaltlichen Stellungnahmen**

Antwort:

**s. Stellungnahme § 4 Abs. 1 BauGB**

*Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgasen, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immission an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.*

Antwort:

*Das Planungsgebiet ist keinen Belastungen aus Schienenverkehrslärm ausgesetzt.*

**B 17 (Eisenbahn-Bundesamt vom 02.05.2019)****B 17.1 keine Bedenken, da keine Belange berührt sind.**Antwort:

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

**B 18 (Autobahndirektion Südbayern vom 10.05.2019)****B 18.1 Anbauverbotszone**

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 Planungsunterlagen ist dies Maßgabe – soweit ersichtlich – eingehalten.

Antwort:

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

**B 18.2 Kirchheimer Oval**

Der Knotenpunkt St 2082 / Heimstettener Moosweg soll zu einem lichtsignalisierten Knotenpunkt umgebaut werden. Gemäß Verkehrsuntersuchung „Ortsentwicklung Kirchheim“ (Schlothauer & Wauer, März 2018) weist der Knotenpunkt im Prognosejahr 2030 mit Qualitätsstufe C eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf, die im Bereich der Anschlussstelle Kirchheim auch keinen Rückstau auf die Autobahn A 99 erwarten lässt. Auflage: 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. Sofern diese Auflage eingehalten wird, besteht seitens der Autobahndirektion Südbayern Einverständnis.

Antwort:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan vorgebracht. Sofern Maßnahmen zur Änderung der geplanten Lichtsignalanlage erforderlich wären, müssen Abstimmungen zwischen der Gemeinde, dem Staatlichen Bauamt und der Autobahndirektion erfolgen.

**B 18.3 Hinweise**

Es besteht kein rechtlicher Anspruch auf Kostenübernahme oder –erstattung von passiven oder aktiven Immissionsschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger der Bundesautobahn A 99.

Für den 8-streifigen Ausbau der A 99 wurde am 08.03.2019 der Planfeststellungsbeschluss erlassen und die Autobahndirektion Südbayern wird zeitnah mit der Ausführungsplanung beginnen. Im Rahmen dieser Maßnahmen wird auch eine Behelfsbrücke an der Anschlussstelle AS Kirchheim errichtet. Um den Verkehrsablauf und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten sollte der Umbau des Knotenpunkts St 2082 / Heimstettener Moosweg in enger Abstimmung mit der Autobahndirektion Südbayern erfolgen.

Antwort:

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

## **B 19 (Staatliches Bauamt Freising vom 15.05.2019)**

### **B 19.1 keine Bedenken**

## **B 20 (Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 17.05.2019)**

### **B 20.1**

#### **Unterlagen zu umfangreich und zu wenig strukturiert**

Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass nach unserer Ansicht Umfang und Aufbereitung der Unterlagen eine angemessene Bearbeitung für uns als ehrenamtlich agierende Ortsgruppe nahezu verhindert. Die Unterlagen umfassen 40 Dateien mit über 120 MB, und viele aber nicht alle dieser Dateien enthalten Natur- und Umweltschutzthemen. Angesichts dieser Größenordnung schlagen wir vor, dass bei der nächsten Fassung ein aussagekräftiges Inhaltsverzeichnis erstellt wird, mit Kurzinfos über den Inhalt der jeweiligen Datei. Es dauert dann nicht solange, bis die relevanten Dateien und Inhalte gefunden sind.

**Antwort:**  
**Gemeinde**

#### **Ökologische Detaillierung, Änderung und Ergänzungen:**

Grundsätzlich ist aus der bisherigen Planung nicht zwingend ersichtlich, dass „Kirchheim 2030“ - wie vielfach deklariert - ein besonders ökologisches Projekt wird: Es sind umfangreiche Grünflächen vorgesehen, jedoch liegen Welten zwischen mehr oder weniger ökologischen Grünflächen.

Wir gehen davon aus, dass die fehlende „ökologische Detaillierung“ damit zusammenhängt, dass sie beim jetzigen Planungsstand verfrüht wäre.

Positiv ist hervorzuheben, dass die Möglichkeit für ein besonders ökologisches Projekt nach wie vor besteht und dies öffentlich deklariert wird.

Umso wichtiger ist, dass die Planer die „ökologische Detaillierung“ in den folgenden Planungsschritten im Auge behalten und umsetzen.

Wir haben uns zu diesen Themen ausführlich in unserer "Ideensammlung für Landesgartenschau 2024 (LGS)" vom 24.02.19 auseinandergesetzt. Die Ideensammlung liegt als Bestandteil dieser Stellungnahme diesem Schreiben bei, und enthält einen großen Teil unserer Änderungen und Ergänzungen zum Bebauungsplan.

**Antwort:**

Die Ideensammlung wurde den Auslobungsunterlagen zum Offenen, freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb mit Ideenteil für die Landesgartenschau 2024 beigelegt. Inwieweit diese Ideen unter Einbeziehung der übrigen Anforderungen an den Park umgesetzt werden können, wird im Zuge des Wettbewerbsverfahrens und dem anschließenden Vergabeverfahren entschieden.

#### **Konzept für Fußgänger und Radfahrer bereits jetzt**

Desweiteren ist Kirchheim Mitglied im AGFK Bayern und hat als fahrradfreundliche Kommune ein Verkehrskonzept erstellen lassen. Der Umgriff von „Kirchheim2030“ soll besonders fußgänger- und fahrradfreundlich geplant werden. Es sind dazu zwar etliche Details bekannt, jedoch sollten diese bereits zum jetzigen Stand der Planung als diskussionsfähiges und mit der AGFK-Arbeitsgruppe abgestimmtes Konzept vorliegen.

**Antwort:**  
**Gemeinde / Schlothauer & Wauer**

## **B 21 (SWM Infrastruktur Region vom 15.05.2019)**

Stand 12.07.2019

**B 21.1 bestehende Erdgasleitung**

Unsere Erdgasversorgungsanlagen sind im beigefügten Bestandsplanauszug dargestellt. Die Erdgashochdruckleitung ist in die Bauleitplane mit aufzunehmen. Wie in Punkt 5.11 der Begründung des Bebauungsplans bereits erwähnt, bitten wir für unsere vorhandenen Versorgungsleitungen eine Leitungsrechtsfläche im Bebauungsplanentwurf mit aufzunehmen. Der Schutzstreifen unserer Hochdruckleitung von insgesamt 2,0 m Breite ist von jeglicher Über- und Unterbauung sowie Bepflanzung und Dauerstellplätzen freizuhalten, damit eine turnusmäßige Überprüfung unserer Hochdruckleitung auf Dichtheit sowie ein Aufgraben und Befahren der Leistungstrasse jederzeit und ungehindert durchgeführt werden kann. In der unbebauten Ausgleichsfläche 1249/1 verläuft unsere Erdgashochdruckleitung E-3.1.1., die unverändert in ihrer jetzigen Lage verbleiben muss. Versorgungsanlagen, die sich in den Straßen im Planungsgebiet befinden müssen dort unverändert in ihrer jetzigen Lage erhalten bleiben.

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

**B 21.2 Dienstbarkeiten in Bereich von Anliegerwegen**

Für die Anliegerwege ist zur Verlegung von Erdgasversorgungsanlagen zu unseren Gunsten eine Dienstbarkeit einzutragen.

Antwort:

Um die einzelnen Reihenhäuser einzeln (zusammen mit dem Trinkwasser) versorgen zu können, werden im Bereich der Eigentümerwege Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen eingetragen. In Teilbereichen ist auch eine Erschließung innerhalb der Gemeinschaftstiefgarage denkbar.

**B 21.3 Hinweise**

Vor Abbruch bestehender Gebäude müssen die vorhandenen Hausanschlussleitungen stillgelegt bzw. die in geplanten Tiefgaragen, Garagen, Anbauten, Wintergärten u.a. zu liegenden Hausanschlussleitungen zu Lasten des Grundstückseigentümers umgelegt werden.

Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München begonnen werden.

Antwort:

Die gewünschte Leitungsrechtsfläche für die Erdgashochdruckleitung ist bereits im Bebauungsplanentwurf enthalten. Dort wo die Leitung über öffentliche Flächen verläuft besteht keine Notwendigkeit ein Leitungsrecht festzusetzen, daher wird hier eine Leitungsschutzzone dargestellt. In der Planzeichnung wird die Trasse nicht in die ebenfalls dort verlaufende 110-KV Leitung und die Erdgashochdruckleitung gegliedert. Die vorgesehene Fläche umfasst die notwendigen Schutzbereiche für beide Leitungen, wie in der Begründung erläutert. Die Begründung wird um die Hinweise zur Überdeckung ergänzt.

Soweit bereits vorhanden orientieren sich die Planungshöhen in der Ludwigsstraße im Bereich der Erdgashochdruckleitung an den Bestandshöhen, in der Heimstettner Straße erfolgt ein Anschluss an den Bestand. Die genaue Lage der Leitungen ist im weiteren Planungsverlauf mit den entsprechenden Fachplanern abzustimmen und zu berücksichtigen.

Über den Bebauungsplan Nr. 81 ist die Ausgleichsfläche 1249/1 bereits gesichert. Leitungsrechte müssen daher im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 100 nicht mehr gesichert werden.



**B 22 (Erzbischöfliches Ordinariat München vom 11.04.2019)****B 22.1 keine Äußerung****B 23 (Gemeinde Aschheim vom 15.05.2019)****B 23.1 Verkehrsbelastung**

Die Belange der Gemeinde Aschheim werden durch diese Bauleitplanung weiterhin berührt, indem die Ausweisung der geplanten Bebauung große Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung hat. Eine Entlastung der St 2082 ist nach Ansicht der Gemeinde Aschheim bereits jetzt erforderlich und wird durch „Kirchheim 203“ umso wichtiger. Die Gemeinde Aschheim hält es für unumgänglich, dass die Gemeinde Kirchheim die **Weiterführung der östlichen Umgebungsstraße auf Kirchheimer** Flur weiter betreibt

Gemäß

Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 14.05.2019 bringt die Gemeinde Aschheim weiterhin folgende Anregung vor:

Durch den Neuverkehr kommt es zur Verkehrssteigerung in direktem Umfeld der Ortsentwicklung sowie durch Verlagerung auch zu Verkehrszunahme auf weiter entfernt liegenden Routen. Zur Entlastung der St 2082 und des Straßennetzes im Umfeld von Kirchheim hält die Gemeinde Ascheheim die Weiterführung der östlichen Umgehungsstraße für unumgänglich. Die Gemeinde Kirchheim wird gebeten, die Weiterführung der Umgehungsstraße nach Süden gemeinsam mit den südlichen Gemeinden weiter zu betreiben.

**Antwort:**

s. Stellungnahme § 4 Abs. 1 BauGB  
Gemeinde / Schlothauer & Wauer

**B 24 (Gemeinde Pliening vom 15.05.2019)****B 24.1 keine Bedenken und keine Anregungen (mit Verweis auf die Bauausschusssitzung vom 09.05.2019)**

Die Beauftragung einer Machbarkeitsstudie mit dem Ziel einer möglichen Entlastungsstraße zwischen der Staatsstraße St 2082 und der Kreisstraße M1 Grub-Feldkirchen wird ausdrücklich begrüßt.

**Antwort:**

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

**B 25 (Gemeinde Vaterstetten vom 06.05.2019  
mit Verweis auf die Stellungnahme vom 12.06.2018)**

Da auf unsere Stellungnahme zum ersten Verfahrensschritt bzgl. unserer verkehrlichen Bedenken nicht hinreichend und belegbar eingegangen wurde, möchten wir an dieser festhalten. Die Bereitstellung des gesamten Erschließungskonzeptes wäre erforderlich gewesen, um die Abwägung nachvollziehen zu können

**B 25.1 keine weiteren inhaltlichen Stellungnahmen**

Antwort:**s. Stellungnahme § 4 Abs. 1 BauGB**

*Es wird darauf hingewiesen, dass die Belange der Gemeinde Vaterstetten nicht berücksichtigt werden, da gemäß Verkehrsgutachten von Schlothauer & Wauer vom März 2018 keine Untersuchungen oder Befragungen für die Straßen, die zur Gemeinde Vaterstetten führen, erfolgten.*

Antwort:

*Neben der Verkehrslenkerbefragung diene eine Haushaltsbefragung als Datengrundlage für das Verkehrsmodell. In den abgebildeten Quelle-Ziel-Beziehungen sind selbstverständlich auch solche von und nach Vaterstetten (und darüber hinaus) enthalten.*

*Bereits aus den derzeitigen Verkehrszahlen gemäß Verkehrsgutachten ist erkennbar, dass das Gemeindegebiet Vaterstetten durch die zu erwartende Verkehrszunahme im Prognose Nullfall sowie Prognose Planfall durch die ausschlaggebenden Straßenanbindungen*

- a. St 2082 / Dieselstraße / Henschelring / Kirchheimer Str. / Prof.-Zorn-Straße / EBE 1 Senator-Gerauer-Straße / Gruber Straße zur Anschlussstelle A 94 bei Parsdorf*
- b. Hauptstraße / Feldkirchener Straße / Weißenfelder Straße über M 1 Richtung Weißenfeld (Ammerthaler Weg) und*
- c. M 1 Feldkirchener Straße / EBE 1 Poinger Straße über M 18 Weißenfelder Straße / EBE 4 Feldkirchener Straße nach Weißenfeld*

*Verkehre aus Kirchheim aufnehmen muss. Das Gutachten vom März 2018 ist dahingehend zu ergänzen, dass die vorgenannten Straßenzüge a), b) und c) detaillierter mit Knotenpunktberechnung M1 / Weißenfelder Straße / Heimstettener Straße untersucht und dargestellt werden.*

Antwort:

*Der betreffende Knotenpunkt wurde im Auftrag des staatlichen Bauamtes durch die Schlothauer & Wauer GmbH untersucht. Inwieweit die darin enthaltenen Empfehlungen durch den Baulastträger umgesetzt werden, entzieht sich unserer Kenntnis.*

*Um der Gemeinde Vaterstetten weitere Stellungnahmen zu ermöglichen, sind vom Gutachter die fehlenden Angaben entsprechend der Tabelle (siehe Punkt 7) zu ergänzen. Die Auswirkungen der vorgenannten Erschließungskonzepte auf die Straßenzüge a), b) und c) sind darzustellen. Da sich die Auswirkungen der M 1 Richtung Poing und somit Richtung Parsdorf über die Gruber Straße (Baugebiet Gewerbepark) ergeben, empfiehlt es sich hier, das Verkehrsmodell der M 1 mit dem Verkehrsmodell des Prof. Kurzak zum Gewerbepark nördlich der A 94 (an der Gruber Straße in Parsdorf) abzugleichen. Auf die Stellungnahme des Sachgebietes Tiefbau und Straßenverkehrsrecht wird verwiesen.*

Antwort:

*Anhand der Ergebnisse in Abbildung 12 des Verkehrsgutachtens lässt sich zeigen, dass relevante weiträumige Wirkungen in Richtung Osten und Süden, insbesondere für das Gemeindegebiet Vaterstetten, nicht nachzuweisen sind.*

*Die Klärung der o.g. verkehrlichen Auswirkungen ist insbesondere auch in Anbetracht der überörtlichen Verkehrsplanung im Raum München Ost von Bedeutung, die es erfordert, etwaige Verkehrsbelastungen durch Planungsprojekte auch außerhalb der Gemeindegrenzen zu prüfen.*

Antwort:

Die Auswirkungen der durch Kirchheim 2030 neu erzeugten Verkehrsmengen bleiben überwiegend auf das Gemeindegebiet von Kirchheim begrenzt. Eine Detailuntersuchung auf Streckenzügen außerhalb des Gemeindegebiets von Kirchheim ist demnach nicht erforderlich.

**Stellungnahme des Sachgebietes Tiefbau und Straßenverkehrsrecht „Kirchheim 2030“ (zusätzliche Anmerkungen)**

Aus den Verkehrserhebungen, die im März 2017 durchgeführt wurden, Punkt 2 Seite 5, ist erkenntlich, dass die Zählungen sowie Befragungen für den Bebauungsplan Nr. 100 im Wesentlichen nördlich des neuen Bebauungsgebietes durchgeführt wurden. Die Belange der Gemeinde Vaterstetten werden nicht berücksichtigt, da keine Untersuchungen oder Befragungen für die Straßen, die zu der Gemeinde Vaterstetten führen, erfolgten.

Antwort:

Neben der Verkehrslenkerbefragung diene eine Haushaltsbefragung als Datengrundlage für das Verkehrsmodell. In den abgebildeten Quelle-Ziel-Beziehungen sind selbstverständlich auch solche von und nach Vaterstetten (und darüber hinaus) enthalten. Die Verkehrslenkerbefragungen dienten punktuell einer weiteren Verbesserung der Datengrundlage.

In Abb. 3 Seite 6 ist zwar der Knoten M 1 / Weißenfelder Straße mit Verkehrszählungen belegt, jedoch wurde der Richtung Weißenfeld führende Ammerthaler Weg nicht mit aufgenommen. Da es sich bei dem vorgenannten Knotenpunkt um eine Kreuzung mit Unfallschwerpunkt handelt, sehen wir diese Darstellung als unbedingt notwendig an.

Antwort:

Der betreffende Knotenpunkt wurde im Auftrag des staatlichen Bauamtes durch die Schlothauer & Wauer GmbH untersucht. Inwieweit die darin enthaltenen Empfehlungen durch den Baulastträger umgesetzt werden, entzieht sich unserer Kenntnis.

Im Bestandsmodell 4.2 Seite 14 wurde versucht, die Verkehrszahlen in den belasteten Straßen der Gemeinden Kirchheim und Vaterstetten darzustellen. Es fehlen jedoch teilweise die für die Gemeinde Vaterstetten relevanten Straßenzüge.

Antwort:

Die Darstellung wurde bewusst so gewählt, um die für das Projekt maßgeblichen Streckenabschnitte (Kerngebiet von Kirchheim resp. Entwicklungsgebiet Kirchheim 2030) in ausreichender Detailschärfe darzustellen. Anhand der Ergebnisse in Abbildung 12 des Verkehrsgutachtens lässt sich zeigen, dass relevante weiträumige Wirkungen in Richtung Osten und Süden, insbesondere für das Gemeindegebiet Vaterstetten, nicht nachzuweisen sind.

Bereits aus den derzeitigen Verkehrszahlen ist erkennbar, dass das Gemeindegebiet Vaterstetten durch die zu erwartende Verkehrszunahme im Prognose Nullfall sowie Prognose Planfall durch die vorgenannten ausschlaggebenden Straßenanbindungen a), b), und c) Verkehre aus Kirchheim aufnehmen muss.

Tabelle 1 Tabelle zur Gegenüberstellung: (Daten aus Gutachten vom März 2018 Abb. 8-11)

Angaben in Tausend Kfz/24Std z.B. 7.0				
	Trasse a)	Trasse b) blaue Linie	Trasse c) lila Linie	

	<i>rote Linie</i>			
<i>Bestandsmodell: Abb. 8</i>				
<i>Dieselstraße weiterführend Richtung Poing / Parsdorf</i>	<i>7.0 Angaben fehlen</i>	<i>Weißenfelder Straße Ammerthaler Weg</i>	<i>4.5  2.2</i>	<i>M 1 Feldkirchener Str. 11.0 westl. A94 8.4 M 1 Feldkirchener Str. östl. 8.8 A 94 EBE 1 nach Poing</i>
<i>Prognosenullfall weiterführend Dieselstraße</i>	<i>7.2 Angaben fehlen</i>	<i>Weißenfelder Straße Ammerthaler Weg</i>	<i>5.9  3.7</i>	<i>M 1 Feldkirchener Str. 13.2 westl. A94 10.8 M 1 Feldkirchener Str. östl. 12.0 A 94 EBE 1 nach Poing</i>
<i>Prognose Planfall</i>	<i>Keine Angaben</i>	<i>Weißenfelder Straße Ammerthaler Weg</i>	<i>1.4  1.5</i>	<i>M 1 Feldkirchener Str. 13.2 westl. A94 10.3 M 1 Feldkirchener Str. östl. A 94</i>

Antwort:

Auf der Trasse a) ist modellbedingt eine geringfügige Zunahme (ca. 5 %) zu verzeichnen. Bei dem Neuverkehr handelt es sich nicht um Quell- und Zielverkehr im Zusammenhang mit dem Entwicklungsvorhaben Kirchheim 2030. Die Streckenzüge b) und c) bleiben völlig ohne Neuverkehr.

Wie in Punkt 6 Seite 18 beschrieben, wurden die Maßnahmen der „Ortsentwicklung Kirchheim 2030“ zusätzlich zu den in Punkt 3.2 „Erschließungskonzept“ beschriebenen Straßenführungsänderungen in Prognose Planfall eingerechnet.

Da uns ein kleiner Ausschnitt des Erschließungskonzepts (Abb. 6 Seite 11) vorliegt, erschließt sich uns nicht, warum sich nun die im Punkt 3.2 genannten Verkehrsbelastungen von den vorgenannten Straßenzügen a), b) und c) von Prognose Nullfall auf Prognose Planfall so erheblich reduzieren. Z. B. M 1 östl. A 94 von Prognose Nullfall 10.8 auf Prognose Planfall -0.6 (westlich A 94 nicht prüfbar, da keine Angaben vorhanden)

Im Gutachten müssen die Auswirkungen der „Ortsentwicklung Kirchheim 2030“ Punkt 6 Seite 18 sowie die Auswirkungen Punkt 3.2 „Erschließungskonzept“ auf die Straßenzüge a), b) und c) klar dargestellt werden. Allein die Aussagen im Punkt 6 „dass es auf der M 1 zu geringfügigen Abnahmen kommen kann“ scheinen uns nicht plausibel. Bereits im Satz vorher ist beschrieben, dass „sich Verkehrsstärken weiter nach außen verlagern“. Somit ist auch ein Schleichwegsuchen und Nutzung dieses Schleichweges in Straßenführung a), b) und c) möglich, weshalb von einer Verkehrszunahme auszugehen ist.

Antwort:

Hierbei handelt es sich um einen modellbedingten Effekt (siehe Antwort zur vorherigen Frage). Geringfügige Zu- oder Abnahmen liegen im Unschärfebereich eines Verkehrsmodells. Die Ergebnisse lassen den Schluss zu, dass die Verkehrsmengeneffekte für die Gemeinde Vaterstetten durch das Entwicklungsvorhaben Kirchheim 2030 gering bleiben werden.

**B 26 Landratsamt München Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten vom 24.05.2019 mit Verweis auf die Stellungnahme vom 06.07.2018**

**B 26.1 Normenkonflikt**

Unsere Ausführungen vom 06.07.2018 zum Normenkonflikt des Bebauungsplanes mit § 44 Abs. 1 BNatSchG werden wie folgt ergänzt:

**B 26.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Der Bebauungsplanentwurf ist um ein naturschutzfachliches Gutachten zur saP ergänzt. Darin sind die artenschutzrechtlichen Konflikte, die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, aufgezeigt und Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität aufgezeigt.

Für die Beseitigung der Neststandorte der Saatkrähen im Bereich des Schulneubaus wurde von der Gemeinde eine artenschutzrechtliche Ausnahme bei der höheren Naturschutzbehörde beantragt und die Ausnahme erteilt. Die CEF – Maßnahmen für die Ackerbrüter, Höhlenbrüter, Fledermäuse, etc. wurden aufgezeigt, aber flächenmäßig bzw. vom Standort noch nicht festgelegt.

Aktuell werden Flächenvorschläge mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, es gibt aber noch keine abschließende Liste der vorgesehenen, verfügbaren Maßnahmenflächen.

Die CEF- Maßnahmen sind erforderlich, um die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen artenschutzrechtlichen Konflikte so abzumildern, dass die lokale Population der geschützten Arten erhalten bleibt. Sie sind zwingend erforderlich und nicht der Abwägung zugänglich.

Ohne diese Maßnahmen ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme der höheren Naturschutzbehörde erforderlich. Im Bebauungsplan wird vorgegeben, dass die Maßnahmen 1 Jahr vor Baubeginn umgesetzt sein müssen.

Auf Grund der fehlenden standortmäßigen Zuordnung kann hierzu seitens der unteren Naturschutzbehörde keine abschließende Prüfung durchgeführt werden.

Antwort:

Die CEF- Maßnahmen werden nachgeliefert.

**B 26.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im Bebauungsplanentwurf ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und eine daraus abgeleitete Kompensationsanforderung (Keller Damm Kollegen 12.03.2019) enthalten. Daraus ergibt sich ein externer Kompensationsbedarf von 17,5 ha.

Im Entwurf dargestellt sind die Ausgleichsflächen A 1 bis A 6, die mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt sind.

Für die Bauträger werden kontinuierlich Kompensationsvorschläge abgestimmt, es liegt aber bisher keine konkrete Benennung der vorgesehenen Flächen und der darauf vorgesehenen Aufwertungsmaßnahmen vor. Für den 24.06.2019 ist ein weiteres Abstimmungsgespräch mit den Vertretern der Bauträger und dem AELF - EBE vereinbart.

Für die vorgesehenen Aufforstungsflächen liegt uns eine Flächenbenennung der Gemeinde vor. Diese können, wenn sie den naturschutzfachlichen Anforderungen hinsichtlich z.B. der Ausgestaltung eines mind. 10 m breiten Waldrandes (Anerkennung von Waldrändern / Waldmänteln bei Erstaufforstungen, Handreichung z. Zusammenarbeit der Forst- und Naturschutzverwaltung z. Eingriffsregelung bei Waldflächen) etc. gerecht werden, zu 50 % auch als naturschutzrechtlicher Ausgleich angerechnet werden.

Für das Flurstück 187/0, Gem. Aschheim, wurde vom AELF – EBE ein Kulturplan erstellt. Bei diesem müsste die Breite des Waldsaums noch auf 10 m angepasst und die Ansaat und Pflege der vorgelagerten Krautsäume festgelegt werden. Festzulegen wäre für die mittelfristige Planung die Anzahl der Biotopbäume / des Totholzes, die / das im Bestand zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten sind.

Für die anderen Flächen wurden noch keine Kulturpläne abgestimmt.

Auf Grund der fehlenden Angaben zu den Kompensationsflächen kann hierzu seitens der unteren Naturschutzbehörde keine abschließende Prüfung durchgeführt werden.

Antwort:

Die Ausgestaltung eines mind. 10 m breiten Waldrandes sowie Ansaat und Pflege der vorgelagerten Krautsäume und die mittelfristigen Maßnahmen für den wurde mit der AELF abgestimmt und wird in weiterer Folge umgesetzt.  
Die fehlenden Kulturpläne werden nachgeliefert.

#### **B 26.4 Grünachse – städtebauliche Entwicklung**

Die Bedenken hinsichtlich des Abschneidens der Grünachse in Richtung Osten bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde weiterhin. Wir verweisen auf die Stellungnahme vom 06.07.2018.

Antwort:

Die Grünachse bleibt als Freiraum erhalten. Die konkrete Gestaltung ist Teil der Wettbewerbsaufgabe für den Ortspark/ Landesgartenschau.

#### **B 26.5 Ökologische Baubegleitung / Monitoring**

Für die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist eine qualifizierte ökologische Baubegleitung zu bestellen, der Erfolg der Maßnahme ist durch ein Monitoring zu belegen. Jeweils am Ende jeden Jahres ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert ein Ergebnisbericht vorzulegen.

Antwort:

Die geforderten Maßnahmen werden in die Satzung aufgenommen.

#### **B 27 Landratsamt München Bauen Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung vom 26.06.2019**

##### **B 27.1 Redaktioneller Hinweis zu E 10 Pflanzenliste 05:**

Euonymus europaeus heißt Pfaffenhütchen, wir bitten um Korrektur des deutschen Namens.

Antwort:

Der Tippfehler wird korrigiert.

#### **B 28 Landratsamt München Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht vom 03.06.2019**

##### **B 28.1 Gutachten**

Die Festsetzungsvorschläge zum Immissionsschutz sind aus dem Gutachten in die Satzung zu übertragen. Das Gutachten Bericht Nr. 710-5467-2 der Möhler+Partner Ingenieur AG vom 27.05.2019 ist als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 100 zu deklarieren. Die in den Festsetzungen genannten Planzeichen sind komplett in den Bebauungsplan zu übertragen.

Antwort:

Die Festsetzungsvorschläge werden in die Satzung integriert, ebenso der Text in die Begründung. Die genannten Planzeichen werden in den Plan übertragen. Das Gutachten Bericht Nr. 710-5467-2 der Möhler+Partner Ingenieur AG vom 27.05.2019 wird unter § 1 Abs. 2 als Bestandteil des Bebauungsplans ergänzt.

**B 29 Landratsamt München Bauen vom 11.06.2019****B 29. 1 Ziffer B § 1**

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf besteht aus mehreren Planzeichnungen und dem Satzungstext. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei Rechtskraft des Bebauungsplanes alle Teile des Bebauungsplanes (Planzeichnungen und Satzungstext) separat auszufertigen sind (vgl. Urteil BayVGh vom 04.08.2017 Az. 15 N 15.1713), da ansonsten ein Ausfertigungsmangel vorliegen würde, der Bebauungsplan wäre unwirksam.

In Ziffer B § 1 sind alle Planteile, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind, vollständig aufzuführen, mit genauer Bezeichnung und Angabe des Fassungsdatums.

Nach dem die Maßzahlen auf einer eigenen Planzeichnung eingetragen worden sind, ist auch dieser Plan Bestandteil der Satzung und müsste deshalb noch in Ziffer B § 1 2) aufgeführt werden.

Antwort:

Der Vermaßungsplan wird als Anlage 1 zum Bebauungsplan benannt und unter § 1 Abs. 2 der Satzung ergänzt. Alle unter § 1 Abs. 2 genannte Bestandteile werden mit Datum und Verfasser genannt. Die Planzeichnung mit den Planteilen Teil I und Teil II erhält einen Massstabsbalken im Massstab 1:1000, der Vermaßungsplan erhält einen Massstabsbalken im Massstab 1:1500.

**B 29. 2 Gutachten und Ausgleichsflächen**

Aus dem Anschreiben der Gemeinde vom 05.04.2019 ist zu entnehmen, dass das Verkehrs- und Lärmgutachten noch überarbeitet und die restlichen Ausgleichsflächen mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass die sich aus den überarbeiteten Gutachten ergebenden Festsetzungen und Hinweise noch in die vorliegende Satzung einzuarbeiten sind; außerdem sind die neuen Ergebnisse aus den Gutachten und die noch fehlenden restlichen Ausgleichsflächen einschl. der Ersatzaufforstungsflächen in die Begründung bzw. in den Umweltbericht aufzunehmen und die Ausgleichsflächen in einem Lageplan darzustellen und die Maßnahmen zu erläutern.

Rein vorsorglich weisen wir auf ein Urteil des BayVGh v. 12.3.2018 – 9 B 15.1679, FSt Bay 2019/39 hin, wonach Ausgleichsflächen nur abgerechnet werden können, wenn sie einem konkreten Grundstück durch Festsetzung zugeordnet werden.

Antwort:

Die Ergebnisse des aktualisierten Verkehrsgutachten, der aktualisierten Schalltechnischen Untersuchung und der Abstimmung zu den Ausgleichflächen werden in die Unterlagen zum bebauungsplan integriert. (s. auch Punkt B 28.1)

**B 29. 3 Ausgleichsflächen**

Für die Ausgleichsfläche auf Flurnummer 876/1 liegt den Verfahrensunterlagen keine Ausführungsplanung bei. Diese sollte den Verfahrensunterlagen noch beigegeben werden.

Für die Ausgleichsflächen in der Gemarkung Pliening und Aschheim ist den Verfahrensunterlagen noch eine Karte beizugeben, aus der die Lage der Ausgleichsflächen ersichtlich ist, die auf diesen Flächen geplanten Maßnahmen sind zu erläutern.

Die nach der artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlichen Ausgleichs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen sind ebenfalls noch in die Satzung des Bebauungsplanentwurfes aufzunehmen (vgl. Seite 50 des Umweltberichtes).

Antwort:

Die Ausgleichsfläche auf Flurnummer 876/1 entfällt.

**B 29. 4 Flächen für den Gemeinbedarf - Planzeichen**

Im Bebauungsplan werden für die Gemeinbedarfsflächen „Schule“ und „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ andere Planzeichen verwendet als in der dazugehörigen 30. Flächennutzungsplanänderung. Das kann im Hinblick auf das Entwicklungsgebot zu Unstimmigkeiten zwischen den beiden Planungen führen. Nachdem die in der 30. Flächennutzungsplanänderung verwendeten Planzeichen den Vorgaben aus der PlanZV entsprechen, empfehlen wir der Gemeinde, im Bebauungsplanentwurf für die Gemeinbedarfsflächen „Schule“ und „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ebenfalls die Planzeichen aus der 30. Flächennutzungsplanänderung zu verwenden.

Antwort:

Für die Fläche für den Gemeinbedarf 2 werden im Plan die Planzeichen PlanZV 4.1 „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (entsprechend der Satzung § 2 Abs. 3 Ziffer c) und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (entsprechend der Satzung § 2 Abs. 3 Ziffer d) ergänzt und mit der Änderung des FNP in Übereinstimmung gebracht. Die in der Satzung genannte Zweckbestimmung wird um diese Nutzungen erweitert.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf 6 werden im Plan die Planzeichen PlanZV 4.1 „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (entsprechend der Satzung § 2 Abs. 6 Ziffer b) und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (entsprechend der Satzung § 2 Abs. 6 Ziffer d) ergänzt soweit dadurch kein Konflikt mit der Änderung des FNP entsteht. Die in der Satzung genannte Zweckbestimmung wird um diese Nutzungen erweitert.

**B 29. 5 Flächen für den Gemeinbedarf – Abgleich mit FNP-Änderung**

In der 30. Flächennutzungsplanänderung werden im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „öffentliche Verwaltung“ auch die Planzeichen für „kulturelle Einrichtung“ und „soziale Einrichtung“ verwendet. Im Bebauungsplanentwurf dagegen wird für diesen Bereich nur das Planzeichen für „öffentliche Verwaltung“ verwendet. Wir bitten um Überprüfung.

Antwort:

s. Punkt B 29.4

**B 29. 6 Flächen für den Gemeinbedarf – Planzeichen A 1.2.1 und A 1.2.3**

In der vorliegenden Planzeichnung des Bebauungsplanes wird bei den Gemeinbedarfsflächen 4, 6 und 3 das Planzeichen A 1.2.1 für „soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ verwendet, in der dazugehörigen Nutzungsschablone wird als Art der Nutzung „Schule“ angegeben.

Bei den Gemeinbedarfsflächen 5, 7, 1 wird in der Planzeichnung das Planzeichen A 1.2.3 für „Schule“ verwendet; in der dazugehörigen Nutzungsschablone wird als Art der Nutzung aber angegeben, dass es sich um sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ handelt. Die Angaben in der Planzeichnung und der jeweiligen Nutzungsschablone sind in Übereinstimmung zu bringen, da ansonsten aus dem Bebauungsplanentwurf nicht zweifelsfrei ablesbar ist, welche Art der Nutzung bei den einzelnen Gemeinbedarfsflächen tatsächlich zulässig sein soll.

Bei der Gemeinbedarfsfläche 6 sollte die Zweckbestimmung „Schule“ nochmals überprüft werden, da nicht nur die Volkshochschule, sondern u. a. auch andere Einrichtungen für soziale Zwecke zulässig sind.

Antwort:

Das Planzeichen 1.2.1 erhält die Bezeichnung Fläche für den Gemeinbedarf Schule.



Das Planzeichen 1.2.3 erhält die Bezeichnung Fläche für den Gemeinbedarf Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Als Planzeichen 1.2.4 wird ergänzt Fläche für den Gemeinbedarf Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (umgedrehtes weißes Dreieck in schwarzem Rechteck).

#### **B 29. 7 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung Planzeichen A 2.6**

In unserer letzten Stellungnahme haben wir darauf hingewiesen, dass die Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung (A 2.6) in der Planzeichnung zu vermaßen ist. Nach überschlägiger Überprüfung fehlen im WR 6, 7, 9, 11(1) und bei den Gemeinbedarfsflächen 2 und 6 teilweise noch Maßangaben. Um Ergänzung wird gebeten, da ansonsten die Lage der Abgrenzungslinie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht eindeutig bestimmt ist.

##### Antwort:

Der Vermessungsplan wird entsprechend ergänzt.  
s. auch Punkt B 29. 1

#### **B 29. 8 Bauweise – Planzeichen A 3.2**

Die alleinige Festsetzung der abweichenden Bauweise (A 3.2) ist rechtlich zu unbestimmt. Die abweichende Bauweise müsste noch näher konkretisiert werden. Im vorliegenden Fall soll offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig, festgesetzt werden, wobei Gebäude länger als 50 m zulässig sind. Das müsste auch aus der Festsetzung hervorgehen.

##### Antwort:

Für das Reine Wohngebiet WR 1(1) wird in der „Spinne“ die Hausform Hausgruppe H festgesetzt. Für den westlichsten Bauraum im WR 1 (1) wird aufgrund seiner Länge von mehr als 50 m im Gegensatz zu den anderen Bauräumen statt offene (o) die abweichende Bauweise (a) im Plan festgesetzt. Dies wurde in der Stellungnahme des LRA München zum Verfahren gem. § 4 Abs. 1 (B 1.66) gefordert.

In Ergänzung wird die Satzung unter § 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche wie vorgeschlagen textlich konkretisiert.

#### **B 29. 9 Straßenverkehrsflächen – Planzeichen A 5.4, A 5.6 und A 5.7**

Bei den Planzeichen A 5.4 und A 5.7 sollte noch der Rechtscharakter der Flächen (öffentlich oder privat) ergänzt werden.

Bei dem Planzeichen A 5.6 muss es richtig lauten „ öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Hinweis Eigentümerweg“, da der Eigentümerweg als solcher nicht festsetzbar ist.

Sofern es sich bei den vorgenannten Flächen nicht um öffentliche Flächen, sondern um private Flächen handelt, müsste für die Erschließung auf diesen Flächen noch eine Fläche festgesetzt werden, die mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten der anliegenden Grundstücke belastet ist, da ansonsten die Erschließung dieser Grundstücke planungsrechtlich nicht gesichert ist. Miteigentumsanteile auf diesen Flächen sind nicht ausreichend.

In dem Zusammenhang sind auch die Abstandsflächenpläne nochmals zu überprüfen.

Abstandsflächen dürfen auf öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen nur bis zu deren Mitte liegen (vgl. Art. 6 Abs. 2 BayBO). In den beiliegenden Abstandsflächenplänen wurden die Abstandsflächen –entgegen der Aussage in der Begründung- teilweise aber über die Straßenflächen hinaus dargestellt.

##### Antwort:

Das Planzeichen 5.4 erhält die Bezeichnung öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich.

Das Planzeichen 5.7 erhält die Bezeichnung öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich.

Das Planzeichen 5.6 erhält die Bezeichnung „sonstige öffentliche Verkehrsfläche mit dem Hinweis Eigentümerweg in der Baulast des Eigentümers“. In die Begründung wird der Verweis auf das bayerische Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) Abschnitt 2 Sonstige öffentliche Straßen Art. 55 Straßenbaulast an beschränkt-öffentlichen Wegen aufgenommen.

### **B 29. 10 Erschließung von Gemeinschaftsanlagen**

Bei einzelnen Baugebieten bzw. Teilbaugebieten (z. B. WR 1, WR 14) wurden Flächen für Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftsstellplätzen festgesetzt. Damit die Erschließung dieser Gemeinschaftsstellplätze bzw. Gemeinschaftsgaragen planungsrechtlich gesichert ist, müsste auf den Zufahrtsflächen noch eine Fläche festgesetzt werden, die mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der angrenzenden Grundstücke, deren Stellplätze bzw. Garagen über diese Fläche erschlossen werden, belastet ist. Ein Miteigentumsanteil an den Flächen ist für eine gesicherte Erschließung nicht ausreichend.

#### Antwort:

Die Erschließung der Gemeinschaftsanlage im WR 1 erfolgt über sonstige öffentliche Verkehrsfläche mit dem Hinweis Eigentümerweg in der Baulast des Eigentümers. Die Erschließung ist damit planungsrechtlich gesichert.

Die Erschließung der Gemeinschaftsanlage im WR 14(3) erfolgt direkt von der öffentlichen Straße (Wendebereich Planstraße 3) aus. Die Erschließung ist damit planungsrechtlich gesichert.

### **B 29. 11 Gemeinschaftsanlagen - Planzeichen A 7.7 und A 7.9**

Sofern es sich bei den Flächen für Fahrradstellplätze (A 7.7) und die Müllentsorgung (A 7.9) teilweise um Gemeinschaftsanlagen handelt, die mehreren Baugrundstücken dienen sollen, müssten diese noch mit einem eigenen Planzeichen als Gemeinschaftsanlagen mit Zuordnungsangabe festgesetzt werden.

#### Antwort:

Die Planzeichen werden entsprechend ergänzt.

### **B 29. 12 Planzeichen MA**

Bei einzelnen Baugebieten (z. B. WR 12, 13, 16) wird in der Planzeichnung auch das Planzeichen „MA“ mit roter Umrandung verwendet. Hierfür fehlt in der Satzung das Planzeichen.

#### Antwort:

Das Planzeichen entfällt.

### **B 29. 13 Vermaßung**

Damit die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken ausreichend bestimmt ist, sind die Abstände der Baugrenzen bzw. Baulinien zu den Grundstücksgrenzen, zur Straßenbegrenzungslinie bzw. Geltungsbereichsgrenze und der Abstand der Bauräume untereinander genau zu fixieren. Die genaue Lage der Außenwände ist auch erforderlich, da im vorliegenden Fall der Bebauungsplan die Abstandsflächentiefen regeln soll.

Nach überschlägiger Überprüfung wurden zwar die Bauräume selber und der Abstand der Bauräume untereinander weitgehend vermaßt, aber zur Straßenbegrenzungslinie, zur Geltungsbereichsgrenze, zu den Grundstücksgrenzen bzw. zu den Grünflächen fehlen die Maßangaben.

Auch wenn die Planzeichnung zur Maßentnahme geeignet wäre (auf der Planzeichnung bzw.

Stand 12.07.2019

der Satzung gibt es hierzu keinen Hinweis), empfehlen wir der Gemeinde im Interesse der Rechtssicherheit, die fehlenden Maße zu ergänzen, insbesondere in den Bereichen, in denen es zu Abstandsflächenunterschreitungen kommen kann und dort wo die Baulinie bzw. die Baugrenze nicht deckungsgleich mit der Straßenbegrenzungslinie verläuft (vgl. hierzu Abwägungsbeschluss, z. B. WR 16, Gemeinbedarf 6, ).

Ist die Lage der Außenwände durch Vermaßungen nicht ausreichend bestimmt und kann die Lage der überbaubaren Flächen auch durch Herausmessen nicht eindeutig ermittelt werden, könnte der Bebauungsplan die Abstandsflächentiefen nicht regeln und es müssten die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angewendet werden.

Öffentliche Grünflächen, die der Ortsrandeingrünung dienen sollen, sollten ebenfalls vermaßt werden.

Die Maßzahlen sind in der Planzeichnung so darzustellen, dass sie nicht durch andere Planzeichen überdeckt werden.

Antwort:

Der Vermessungsplan wird entsprechend ergänzt.  
s. auch Punkt B 29. 1 und B 29. 7.

**B 29. 14 Abstandsflächenregelung - für Gebäude innerhalb von Bauräumen**

In einzelnen Baugebieten bzw. Teilbaugebieten werden durchgängige Bauräume festgesetzt. Innerhalb dieser Bauräume sind teilweise mehrere Baukörper geplant, wie durch das Planzeichen C 5 erkennbar ist (z. B. WR 6, 7, 11). Die beiliegenden Abstandsflächenpläne treffen teils keine Aussagen zu den Abstandsflächen der Gebäude zueinander innerhalb eines durchgängigen Bauraumes. Hierzu weisen wir darauf hin, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, wenn mehrere Gebäude errichtet werden sollen, zwischen den einzelnen Gebäuden die Abstandsflächentiefen nach der BayBO eingehalten werden müssen, da hier die Lage der Außenwände nicht definiert ist. Wenn bereits durch den Bebauungsplan an zwei Seiten des Gebäudes Abstandsflächenunterschreitungen ermöglicht werden, dann kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Gebäuden auch das 16 m – Privileg nicht mehr angewendet werden. Zwischen den einzelnen Gebäuden müssten dann die vollen Abstandsflächentiefen eingehalten werden. Wir empfehlen der Gemeinde deshalb die Planung nochmals zu überdenken und gegebenenfalls für die einzelnen geplanten Gebäude separate Bauräume zu bilden und den Abstand der Bauräume untereinander zu vermaßen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB könnten aber auch vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Antwort:

Um größere Gestaltungsspielräume für die Hochbauplanung offen halten zu können, sollen die festgesetzten Bauräume unverändert bleiben. Dies ist auch deshalb möglich, da von den beschriebenen möglichen Abstandsflächenunterschreitung nur Gebäude innerhalb eines Bauraums bzw. eines Baugebietes betroffen sind und keine nachbarlichen Belange zu berücksichtigen sind. Die Abstandsflächenunterschreitungen können durch Grundrissorganisation innerhalb der Hochbauplanung bewältigt werden.

Die Satzungsbestimmungen unter § 6 Abstandsflächen wird wie folgt geändert:

Der Bebauungsplan regelt abweichend von Art 6 Abs. 5 und Abs. 6 der BayBO die Abstandsflächen. Soweit die ausreichende Belichtung und Belüftung nicht eingeschränkt werden beträgt die Tiefe der Abstandsfläche zwischen Gebäude 0,25 H, mindestens 3,0 m. Dies betrifft insbesondere die hinweislich dargestellten Gebäudevorschläge innerhalb von Bauräumen, aber auch mögliche alternative Gebäudevorschläge innerhalb von Bauräumen.

**B 29. 15 Abstandsflächenregelung – Besonnungsstudien**

Durch Abstandsflächenunterschreitungen dürfen die ausreichende Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt werden. Laut Beschluss der Gemeinde sollten die Besonnungsstudien (vgl. Begründung Seite 33) dem Bebauungsplan beigelegt werden. Dieser Beschluss wurde nicht umgesetzt. Die Abstandsflächenpläne sind nicht in allen Fällen ein ausreichender Ersatz für die Besonnungsstudien,

Wir empfehlen der Gemeinde, in der Begründung noch näher auf die Ergebnisse der Besonnungsstudien und die konkrete Belichtungssituation, insbesondere der unteren Stockwerke, einzugehen. In dem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass u. E. z. B. im WR 6 die ausreichende Belichtung und Besonnung der unteren Geschosse zum Innenhof hin problematisch ist.

Antwort:

Die Besonnungsstudien werden den Verfahrensunterlagen in den nächsten Verfahrensschritten beigelegt.

Besonnungsstudien wurden für die Bereiche des Planungsgebietes erstellt in denen sichergestellt werden sollte, dass bei voller Ausnutzung des festgesetzten Bauraumes und der zulässigen Wandhöhe keine Beeinträchtigungen zwischen Baugebieten entstehen.

Möglichen Beeinträchtigungen innerhalb von Baugebieten können durch die Anordnung von Gebäudeteilen, Gebäudetiefen und Grundrissorientierungen der Wohnungen im Rahmen der Hochbauplanung entgegengewirkt werden.

Die Begründung zu den Abstandsflächenregelungen werden hinsichtlich möglicher Ergänzungen geprüft.

**B 29. 16 Festsetzung Maß der Nutzung - B § 3 Abs. 1**

Die Festsetzung B § 3 Abs. 1 ist nochmals zu überprüfen; nach unserer Auffassung fehlt das Teilbaugebiet WR 2 (3).

Antwort:

Das Teilbaugebiet WR 2 (3) wird ergänzt.

**B 29. 17 Festsetzung Wintergärten - B § 3 Abs. 5**

Gegenüber dem letzten Verfahren wurde die Festsetzung B § 3 5) geändert. Entgegen der Beschlussfassung dürfen nach dem neuen Wortlaut der Festsetzung nunmehr Glasvorbauten und Wintergartenkonstruktionen unabhängig davon, ob sie für den Schallschutz notwendig sind, die festgesetzte Geschossfläche überschreiten. Um nochmalige Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung an die Beschlussfassung wird gebeten.

Antwort:

Für Glasvorbauten und Wintergärten soll unabhängig ihrer Funktion eine Überschreitung der GF zugelassen werden, soweit diese als nicht beheizbarer Raum nicht dem Wohnraum „zugeschlagen“ werden können. Im Billigungsbeschluss ist ein entsprechender Hinweis auf die Abweichung von der bisherigen Beschlussfassung aufzunehmen und neu zu beschließen.

**B 29. 18 Festsetzung Baugrundstücke - B § 3 Abs. 6**

In Festsetzung B § 3 6) wird für bestimmte WR-Gebiete das Nutzungsmaß pro Baugebiet bzw. Teilbaugebiet festgesetzt. Nach der Beschlussfassung der Gemeinde werden die festgesetzten Baugebiete den künftigen Grundstücken entsprechen. Nachdem die räumliche Bezugsgröße für die zulässige Grundfläche bzw. Geschossfläche allein das Baugrundstück ist, empfehlen wir der Gemeinde aus Gründen der Rechtsklarheit bei Ziffer B § 3 6) noch zu ergänzen, dass die in der Festsetzung aufgeführten Baugebiete bzw. Teilbaugebiete jeweils auch das entsprechende Baugrundstück darstellen.

Stand 12.07.2019

Antwort:

**Die Festsetzung von konkreten Baugrundstücken ist nicht möglich.** Die Aussage, dass die aufgeführten Baugebiete bzw. Teilbaugebiete zukünftig auch das entsprechende Baugrundstück darstellen sollen wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

**B 29. 19 Festsetzung Grundfläche - B § 3 Abs. 7**

Aus der Überschreitungsregelung in Ziffer B § 3 7) geht nicht eindeutig hervor, ob die zulässige Grundfläche von z. B. 1465 qm im WR 2(1) um weitere 1640 qm überschritten werden darf oder ob es sich bei dem Wert von 1640 qm um die Obergrenze handelt, bis zu der die festgesetzte Grundfläche für Terrassen und Balkone überschritten werden darf. Das wären im vorliegenden Fall dann 175 qm insgesamt für Balkone und Terrassen. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit ist die Festsetzung diesbezüglich klarer zu formulieren.

Antwort:

Die Festsetzung wird durch die Formulierung „(...) bis zu überschritten werden: (...)“ ergänzt.

**B 29. 20 Festsetzung Grundfläche - B § 3 Abs. 8**

Bei Ziffer B § 3 8) sollte vollständigshalber noch ergänzt werden „...pro Baugebiet bzw. Teilbaugebiet...“.

Antwort:

Die Festsetzung wird wie vorgeschlagen ergänzt.

**B 29. 21 Festsetzung GF/GR Für Flächen für den Gemeinbedarf - B § 3 Abs. 12**

Für die Gemeinbedarfsflächen 2, 3, 4 und 6 fehlt, entgegen Ziffer B § 3 12) und der Aussage in der Begründung (Seite 27 Abs. 7), immer noch die Festsetzung zur max. zulässigen Grund- und Geschossfläche. Es wurde lediglich die max. Wandhöhe bzw. die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Bei der Festsetzung zur max. Wandhöhe bzw. zur Zahl der Vollgeschosse handelt es sich gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO um Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung aber stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung allein durch die max. zulässige Wandhöhe bzw. Zahl der Vollgeschosse ohne die vorgeschriebene Festsetzung der GRZ bzw. GR ist unwirksam.

Antwort:

Für die genannten Flächen für den Gemeinbedarf werden die Geschossfläche GF und die Grundfläche GR jeweils als Höchstmaß ergänzt.

**B 29. 22 Festsetzung Überschreitungen - B § 4 Abs. 2**

Die Ausnahmeregelung in Ziffer B § 4 2) ist nach unserer Auffassung hinsichtlich des Umfangs rechtlich zu unbestimmt. Für die Überschreitung der Baulinien ist noch die max. Tiefe anzugeben.

Antwort:

Die Festsetzung wird um eine Tiefe von maximal 1,5 m und um eine Länge von 1/3-tel der jeweiligen Fassadenlänge ergänzt.

**B 29. 23 Festsetzung Überschreitungen - B § 4**

Vorsorglich weisen wir nochmals darauf hin, dass Wintergärten, Vordächer, Vorbauten, Kellerlichtschächte (vgl. B § 4) als Bestandteile des Hauptgebäudes immer bei der zulässigen Grundfläche berücksichtigt werden. Sofern durch diese Bauteile nicht nur die Baugrenzen (vgl. Ziffer B § 4), sondern auch die zulässige Grundfläche überschritten werden darf, müsste hierfür, analog den Terrassen und Balkonen, noch eine Überschreitungsregelung in die Satzung aufgenommen werden.

Antwort:

§ 3 Abs. 2 und Abs. 7 werden auf alle Bauteile, die an die Gebäude angebaut sind erweitert.

**B 29. 24 Festsetzung Überschreitungen - B § 4 Abs. 4**

Die Aussagen auf Seite 30 Abs. 4 der Begründung stimmen nicht mit der Festsetzung B § 4 4) überein. Statt „Baulinien“ muss es wohl richtig „Baugrenzen“ lauten. Nach der Festsetzung B § 4 4) sind ferner Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig; Gartenschränke können auch unabhängig von der Terrassentrennwand errichtet werden. Außerdem gilt die Festsetzung zum Grenzanbau nur für die Glasvorbauten und Wintergärten. Die Begründung und die Festsetzung sind daher nochmals zu überprüfen und in Übereinstimmung zu bringen. Nach unserer Auffassung sind Terrassentrennwände mit einer Höhe von 2,50 m ausreichend, um zu starke Beeinträchtigungen durch Schattenwurf zu vermeiden.

Antwort:

Die Begründung wird hinsichtlich der Begriffe Baulinien und Baugrenzen wie vorgeschlagen berichtigt.

Die Höhe der Trennwände von 3 m soll es ermöglichen diese als integrales Element der Fassade auszubilden.

Terrassentrennwände, raumhaltige Gartenschränke und Glasvorbauten bzw.

Wintergartenkonstruktionen sollen entlang von Grundstücksgrenzen von Reihenhäusern möglich sein. Die Regelungen unter § 4 Abs. 4 werden entsprechend angepasst und in der Begründung ausgeführt.

**B 29. 25 Festsetzung Überschreitungen durch Kellerlichtschächte etc. - B § 4 Abs. 6**

Für die Überschreitung der Baugrenzen durch Kellerlichtschächte und Öffnungen für die Belüftung der Tiefgaragen (Ziffer B § 4 6) sind noch die max. Maße zu ergänzen, sonst ist die Festsetzung zu unbestimmt.

Antwort:

Pro (Gemeinschafts-) Tiefgarage sollen insgesamt maximal 4 Kellerlichtschächte und Öffnungen für die Be- und Entlüftung von (Gemeinschafts-) bis zu einer Länge von maximal 2,5 m und einer Tiefe von maximal 1,2 m zugelassen werden, soweit sie innerhalb von Belagsflächen liegen und höhengleich mit der angrenzenden Geländeoberfläche hergestellt werden.

**B 29. 26 Festsetzung Höhenbezugspunkte - B § 5 Abs. 1**

Die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkte beziehen sich teilweise auch auf Teilbaugebiete. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit ist daher bei Ziffer B § 5 1) noch einzufügen „...beziehen sich auf den je Baugebiet bzw. Teilbaugebiet und je Fläche für den Gemeinbedarf...“.

In den Planzeichnungen fehlen noch die Höhenbezugspunkte für die Wandhöhe bei den Gemeinbedarfsmärkten 1 und 3. Um nochmalige Überprüfung und Ergänzung der Höhenbezugspunkte wird gebeten.

Abweichend von der Festsetzung B § 5 1) Satz 1 wurden in Ziffer B § 5 1) Satz 2 Baugebiete bzw. Teilbaugebiete angegeben, für die mehrere Bezugspunkte festgesetzt worden sind. Die

Aufzählung ist nach unserer Auffassung nicht vollständig. Bei den Baugebieten bzw. Teilbaugebieten WR 7, 4, 2(3) und 2 (2) wurden ebenfalls mehrere Bezugspunkte festgesetzt, so dass nicht zweifelsfrei erkennbar ist, welcher Bezugspunkt für welchen Bauraum herangezogen werden muss.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkte sind daher nochmals zu überprüfen und zu ergänzen, so dass aus der Planzeichnung und der Satzung widerspruchsfrei ablesbar ist, welcher Höhenbezugspunkt für welchen Bauraum bzw. welches Baugebiet bzw. Teilbaugebiet herangezogen werden muss.

Antwort:

Die Festsetzung wird wie vorgeschlagen ergänzt.

Die Planzeichnung wird geprüft und wie vorgeschlagen ergänzt.

**B 29. 27 Regelung Abstandsflächen B § 6**

Im Zusammenhang mit den geplanten Abstandsflächenunterschreitungen empfehlen wir der Gemeinde die Festsetzung B § 6 nochmals zu überprüfen, da nicht nur Balkone, sondern auch z. B. Glasvorbauten und Wintergartenkonstruktionen die Baugrenzen überschreiten dürfen (vgl. hierzu auch die Aussage in der Begründung Seite 33 Abs. 3). Begründung und Satzung sind diesbezüglich in Übereinstimmung zu bringen.

Außerdem ist bei der Abwägung über die Verkürzung der Abstandsflächen auch zu berücksichtigen, dass innerhalb der Abstandsflächen u. a. Balkone als untergeordnete Bauteile zulässig sind (vgl. Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO). Dadurch reichen die Gebäude faktisch noch näher an die anderen Gebäude heran.

Antwort:

Die gemäß § 4 Absatz 6 Ziffer d zulässigen Balkone (bei Geschosswohnungsbau maximal 2,0 m tief und maximal 50% der jeweiligen Fassadenlänge) sollen nur unter Beachtung der sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans und somit abgewogenen Abstandsflächenregelung zulässig sein.

Untergeordnete Bauteile gemäß Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO sowie Bauteile, die auf das Erdgeschoss beschränkt sind (z.B. Wintergärten und Glasvorbauten) sollen davon unberührt bleiben.

Glasvorbauten und Wintergärten betreffen ausschließlich das Erdgeschoss (Satzungsbestimmung um Lage im Erdgeschoss ergänzt). Die Obergeschosse der Reihenhäuser bleiben davon unberührt, somit liegen sie innerhalb der Abstandsflächen gemäß festgesetztem Bauraum und Wandhöhe.

**B 29. 28 Festsetzung Dachbegrünung B § 8 Abs. 2**

Die Dachflächen von Flachdächern sind nach der Festsetzung B § 8 2), unabhängig von ihrer Größe, zu begrünen. Nach der Aussage in der Begründung (Seite 59) sind Flachdächer aber erst ab einer Fläche von 50 qm zu begrünen. Satzung und Begründung sind in Übereinstimmung zu bringen.

Das gilt sinngemäß auch für die Aussagen in der Begründung (Seite 59) zu den Absturzsicherungen (transparent auszubilden, mindestens 2,0 m von der äußeren Dachkante zurücksetzen). Hierfür gibt es bei **Ziffer B § 8 4)** keine entsprechende Festsetzung in der Satzung.

Antwort:

Die Begründung wird hinsichtlich der Mindestgröße korrigiert und mit der Satzung in Übereinstimmung gebracht. Für Aufzugsüberfahrten könnte eine Ausnahme formuliert werden. Auf EG Ebene sollte auch kleinere Nebengebäude begrünt werden.

**Festlegungen zu den Absturzsicherungen werden in die Satzung integriert bzw. Satzung und Begründung in Übereinstimmung gebracht.**

**B 29. 29 Festsetzung B § 9 Abs. 2**

In Ziffer B § 9 2) ist der Verweis auf § 15 zu überprüfen. Fahrradstellplätze werden nunmehr in Ziffer B § 13 geregelt.

Antwort:

Der Verweis wird korrigiert.

**B 29. 30 Festsetzung B § 9 Abs. 3**

Die Festsetzung B § 9 3 b) für die reinen Wohngebiete WR 6, 7, 8, 9, 11 usw. (Geschosswohnungsbau) ist hinsichtlich der Gartengerätehäuser nochmals zu überprüfen; bei den vorgenannten Wohngebieten wurden keine Flächen für Gartengerätehäuser (Planzeichen A 7.8) festgesetzt.

Antwort:

Der Abschnitt b entfällt für diese Wohngebiete. Die Satzung wird entsprechend korrigiert.

**B 29. 31 Festsetzung Aufschüttungen B § 11 Abs. 1**

Der allgemeine Verweis auf das schalltechnische Gutachten in Ziffer B § 11 1) Abs. 1 ist nach unserer Auffassung für eine Festsetzung rechtlich zu unbestimmt. Hier müsste zumindest konkret das Gutachten bezeichnet und das Fassungsdatum angegeben werden.

Antwort:

Der Bezug wird nach Vorliegen der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung und der in die Unterlagen zu integrierenden Satzungsbestimmungen konkretisiert.

**B 29. 32 Festsetzung Aufschüttungen B § 11 Abs. 1**

Die Ziffern B § 11 1) und B § 11 2b sind hinsichtlich der Angaben zur Gemeinbedarfsfläche 3, zum WR 14 und WR 11 (1) bis WR 11(3) nochmals zu überprüfen. Nach der Begründung (Seite 37 Abs. 2, 3, 5) handelt es sich um die Gemeinbedarfsfläche 2, das WR 14(1) und die WR 11(1) bis WR 11(3) und WR 12. Satzung und Begründung sind diesbezüglich in Übereinstimmung zu bringen.

Antwort:

Die Satzungsbestimmungen werden anhand der aktuellen Höhenplanung der Straße geprüft und ggf. angepasst bzw. berichtigt.

**B 29. 33 Festsetzung Aufschüttungen B § 11**

Aus den vorliegenden Unterlagen geht nicht hervor, inwiefern Geländemodellierungen am Gebäude bzw. der Grundstücksgrenze unter Berücksichtigung des unteren Bezugspunktes für die Wandhöhe möglich sind. Hierzu sollte aus Gründen der Rechtseindeutigkeit bei Ziffer B § 11 noch eine Aussage aufgenommen werden.

Antwort:

Gemäß § 11 Abs. 1 4. Spiegelstrich sind Geländemodellierungen zum höhengleichen Anschluss an die Höhen angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Flächen besonderer Zweckbestimmung zulässig. Diese Bestimmung wird nach Abs. 2 verschoben.

**B 29. 34 Festsetzung Stellplätze für Gemeinbedarf B § 12**



Nach der Festsetzung B § 12 1) sind die notwendigen Stellplätze innerhalb der hierfür im Plan festgesetzten Flächen nachzuweisen. Diese Festsetzung gilt auch für die Gemeinbedarfsflächen. Für die Gemeinbedarfsflächen wurden aber bisher keine Flächen für Stellplätze, Garagen oder Tiefgaragen festgesetzt. Um Überprüfung und gegebenenfalls Ergänzung der Planzeichnung wird gebeten, da ansonsten im Bereich der Gemeinbedarfsflächen die Stellplätze wohl nur im Bauraum untergebracht werden können.

Antwort:

Die Flächen für Kfz-Stellplätze innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind in ihrer Lage und Größe im Schalltechnischen Gutachten berücksichtigt und somit Teil der Abwägung. Die Planzeichnung wird deshalb entsprechend ergänzt.

**B 29. 35 Festsetzung Schallschutz B § 14**

Gegenüber der letzten Planfassung wurden die Festsetzungen zum Immissionsschutz aus der Satzung herausgenommen. Nach Ziffer B § 14 (vgl. auch Seite 27 Abs. 5 der Begründung) wird derzeit das schalltechnische Gutachten überarbeitet. Die sich aus dem Gutachten ergebenden Festsetzungen und Hinweise sind im nächsten Verfahrensschritt wieder in die Satzung einzuarbeiten und in der Begründung zu erläutern.

Antwort:

Die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens werden in die Verfahrensunterlagen Planzeichnung, Satzung, Begründung und Umweltbericht integriert.

**B 29. 36 Festsetzung Lage Baumstandorte B § 15 Abs. 3**

Bei Ziffer B § 15 3) Satz 1 handelt es sich nach der Formulierung um einen Befreiungstatbestand gemäß § 31 Abs. 2 BauGB, der im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen ist. Der Satz kann daher nur unter die Hinweise aufgeführt werden. Sofern es sich hierbei um eine Ausnahmeregelung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB handeln soll, müssten hierfür noch Art und Umfang der Ausnahme in der Festsetzung konkretisiert werden.

Antwort:

Festsetzungen für den Ortsrand werden in flächenbezogene Festsetzungen umgewandelt. Die Darstellung im Plan erfolgt, wie auch für die öffentlichen Verkehrsflächen, nur mehr nachrichtlich.

Für die verbleibenden, festgesetzten Bäume entlang der Gehrechtsflächen bzw. an den Straßenbaum ersetzenden Stellen wird eine Lagetoleranz von 5 m festgesetzt.

**B 29. 37 Festsetzung Wohnungsgärten B § 17 Abs. 6**

In Ziffer B § 17 6) ist der Bezug auf WR 14 (2) nochmals zu überprüfen. Nach unserer Auffassung ist 14 (2) herauszunehmen, da hier nur Hausgruppen zulässig sind.

Antwort:

Dem Hinweis wird gefolgt.

**B 29. 38 Festsetzung Pflanzfläche B § 17 Abs. 8**

Die Formulierung „öffentliche Straßenfläche“ in Ziffer B § 17 8) sollte aus Gründen der Rechtsklarheit noch näher erläutert werden. Handelt es sich hierbei nur um die Flächen nach Ziffer A 5.2 oder auch um die Flächen nach Ziffer A 5.6?

Antwort:

Die Festsetzungen beziehen sich auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen ohne besonderer Zweckbestimmung (Planstraße 1). Die Satzung wird entsprechend ergänzt.

**B 29. 39 Festsetzung CEF-Maßnahmen B § 18**

In der Satzung wird in Ziffer B § 18 für Kompensationsmaßnahmen der Begriff „Pik-maßnahme“ (produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahme) verwendet. Hierbei handelt es sich wohl um die im Umweltbericht beschriebenen CEF-Maßnahmen. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit empfehlen wir der Gemeinde die gleiche Bezeichnung zu verwenden. Die hierfür noch erforderlichen Festsetzungen sind vor dem nächsten Verfahrensschritt noch zu ergänzen.

Antwort:

Die erforderlichen Festsetzungen werden ergänzt.

**B 29. 40 Bau- und Teilbaugebiete**

In der Begründung ist auf Seite 26 Mitte die Aufzählung der reinen Wohngebiete zu überprüfen. Beim WR 12 gibt es nach der Festsetzung keine Differenzierung in einzelne Teilbaugebiete und im WR 14 (2) sind nur Hausgruppen zulässig.

Antwort:

Die Aufzählung wird geprüft und ggf. berichtet.

**B 29. 41 Geschossfläche**

Zu den Ausführungen auf Seite 27 Abs. 5 der Begründung weisen wir nochmals darauf hin, dass §20 Abs. 4 BauNVO abschließend regelt, welche baulichen Anlagen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben können. Erfüllen die verglasten Vorbauten die gesetzlichen Vorgaben nicht, dann werden sie bei der Ermittlung der Geschossfläche berücksichtigt. Die Gemeinde könnte aber hierfür eine Überschreitungsregelung, entsprechend Ziffer B § 3 5), treffen.

Antwort:

Die gemeindlich gewünschte Überschreitungsmöglichkeit für Glasvorbauten und Wintergärten unabhängig deren Funktion zum Lärmschutz wird in der Begründung ergänzt.  
s. hierzu auch B 29.17

**B 29. 41 Grundfläche**

Bei den Flächenangaben in Ziffer 6 der Begründung ist in der letzten Spalte zu differenzieren zwischen der Grundfläche für die Hauptgebäude einschl. den Überschreitungsmöglichkeiten für Bauteile, die Bestandteil des Hauptgebäudes sind wie Terrassen, Wintergärten, Balkone, da hierfür für die WR-Gebiete die Obergrenzen des § 17 BauNVO maßgebend sind, und der Grundfläche einschl. der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Antwort:

Die Tabelle wird wie vorgeschlagen differenziert.

**B 29. 42 Flächen für den Gemeinbedarf**

Gegenüber dem letzten Verfahren wurde das Plangebiet geändert. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 81 ist nicht mehr im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes enthalten. Die Nummerierung der Gemeinbedarfsflächen wurde entsprechend angepasst. Der Umweltbericht ist diesbezüglich zu überarbeiten (z. B. Seite 5, 6).

Antwort:

Die Änderungen werden in den Umweltbericht integriert.

**B 29. 41 Naturschutz und Grünordnung**

Zum Naturschutz und zur Grünordnung wird auf die beiliegenden Stellungnahmen Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind. Infolge des späteren Eingangs des Gutachtens wird die Stellungnahme zum Immissionsschutz nachgereicht.

Antwort:

siehe B26 und B27