



Landratsamt  
München



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

Bauen

Gemeinde Kirchheim  
Bauverwaltung

- im Austausch -

Ihr Zeichen:  
Ihr Schreiben vom:

Unser Zeichen: 4.1-0683/17/V  
München, 26.07.2019

MB 04/08 -> AZ: zwV

Auskunft erteilt:  
Herr Kaiser

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

Tel.: 089 6221-1675  
Fax: 089 6221-441675

Zimmer-Nr.:  
F 1.19

### Vollzug der Baugesetze;

#### Antragsteller/-in:

**Vorhaben:** Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage  
**Grundstück:** Gemarkung Heimstetten FI.Nr. 140/23  
**Bauort:** 85551 Kirchheim bei München, Poinger Straße

#### Anlage:

1 Bauantrags-Drittschrift g. R.  
Auszug der Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu elektromagnetischen Feldern im Alltag

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Kirchheim hat mit Stellungnahme vom 26.07.2017 unter Bezugnahme auf den Beschluss vom 24.07.2017 das erforderliche gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Baugesetzbuch -BauGB- zum o. g. Bauantrag nicht hergestellt.

Das Grundstück FI.Nr. 140/23 der Gemarkung Heimstetten liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch -BauGB-, da das Baugrundstück - auch nach Auffassung der Gemeinde Kirchheim - Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S.d. § 34 BauGB ist. Das Bauvorhaben ist demnach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Außerdem müssen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB gewahrt bleiben.

Das beantragte Wohnhaus fügt sich hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung zweifelsfrei in die nähere Umgebung ein.

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

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

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

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

Auf Grund der Erörterungen beim Ortstermin mit dem Petitionsausschuss am 29.05.2019 halten wir an unserer bisherigen Beurteilung hinsichtlich der Frage, ob sich das Vorhaben auch in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen einhält, nicht länger fest.

Die bisherige Betrachtung, das beantragte Gebäude läge außerhalb des sich aus der Umgebung abzuleitenden Rahmens der überbaubaren Grundstücksfläche, die nur eine zweireihige Bebauung vorsieht, berücksichtigt nicht ausreichend eine Besonderheit des hierzu maßgeblichen Gebiets nördlich der Bahnlinie und südlich der Poinger Straße und zwischen dem Grundstückstück 136/2 im Westen und dem Grundstück Fl.Nr. 140/4 im Osten. Die Besonderheit dieses Gebiets ergibt sich aus dem Umstand, dass diese Siedlung durch die stetig zunehmenden Grundstückstiefen bestimmt wird. So ist im spitzen Winkel dieses Siedlungsdreiecks auf dem Grundstück Fl.Nr. 136 lediglich eine einreihige Bebauung möglich. Nachdem die Grundstücktiefe ab der Hausnummer 20 dies zulässt, beginnt eine zweite Reihe als Hinterliegerbebauung. Die Zulassung einer Dreireihigkeit auf den östlichst gelegenen Grundstücken setzt dieses Muster fort und begründet – selbst wenn darin ein Abweichen vom vorhandenen Rahmen zu sehen wäre – keine bodenrechtlich relevanten Spannungen. Die beantragte und die in der Folge noch vorstellbaren Bebauungen in dritter Reihe fügen sich damit hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 34 BauGB in die Umgebung ein. Die Forderung eines konkreten Abstandes des Gebäudes zur Bahnlinie von z.B. 15 m ist in diesem Siedlungsgebiet auf Grundlage des § 34 BauGB demnach nicht möglich. Dies käme nur dann in Betracht, wenn eine Vielzahl von Gebäuden einen einheitlichen Abstand zur Bahn aufweisen würden und auf Grund dessen eine faktische Baugrenze oder Bebauungstiefe ablesbar wäre. Dies ist aber vorliegend nicht der Fall.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB bleiben -vorbehaltlich der Prüfung der noch vorzulegenden erschütterungstechnischen Untersuchung- gewahrt. In der schalltechnischen Untersuchung vom 15.02.2017 des Ingenieurbüros Greiner werden Maßnahmen des aktiven und passiven Lärmschutzes vorgeschlagen, die dazu geeignet sind, einen ausreichenden Lärmschutz sicherzustellen. Das Landratsamt beabsichtigt, diese Maßnahmen zu beauftragen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass im Rahmen einer erschütterungstechnischen Untersuchung - sofern erforderlich - ebenfalls bauliche Maßnahmen aufgezeigt werden, auf Grund derer gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können. Durch den geplanten Abstand des Gebäudes zur Oberleitung der Bahnlinie von ca. 13 m ist eine gesundheitsgefährdende Elektromogbelastung nicht zu befürchten. Entsprechend der beiliegenden Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt werden die Grenzwerte der 26. BImSchV für Einwirkungen durch elektromagnetische Felder an Bahnstrecken schon auf Bahnsteigen unterschritten.

Im Ergebnis ist das beantragte Einfamilienhaus als bauplanungsrechtlich zulässig zu bezeichnen.

Wir bitten die Gemeinde bis **30.09.2019** erneut über das Vorhaben zu entscheiden und das erforderliche Einvernehmen zu erteilen. Sollte das Einvernehmen im Ergebnis verweigert werden, beabsichtigen wir das Einvernehmen gemäß Art. 67 Abs.1 BayBO im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung zu ersetzen.

Mit freundlichen Grüßen



Kaiser



### **3.4. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Poinger Straße**

#### **Sachverhalt:**

Beantragt wird eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 140/23 der Gemarkung Heimstetten an der Poinger Straße.

Für das Vorhaben wurde bereits ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht.  
Der Antrag wurde in der Sitzung des BIUA am 21.09.2015 behandelt; es wurde der Beschluss gefasst:

Zu dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 140/23 der Gemarkung Heimstetten wird das Einvernehmen nach dem Baugesetzbuch gemäß Sachvortrag nicht erteilt.

Von den 12 anwesenden Mitgliedern des Gremiums stimmten 7 für und 5 gegen den Beschlussvorschlag.

Bei der Genehmigungsprüfung im Landratsamt wurde festgestellt, dass eine Genehmigung nicht erteilt werden kann.

Nachdem dem Antragsteller diese Feststellung im Rahmen der Anhörung zur Ablehnung vom Landratsamt mitgeteilt worden war, wurde der Antrag auf Vorbescheid zurückgezogen.

Nun wird der Gemeinde ein Antrag auf Baugenehmigung vorgelegt.

Das Grundstück befindet sich nördlich der Gleisanlage der Bahnlinie München – Simbach und südlich der Reihenhausanlage Poinger Straße 38 bis 60 am östlichen Ortsrand von Heimstetten.

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Eine Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Grünfläche und das im Norden und Westen angrenzende Baugebiet als „allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Die Darstellung als Grünfläche umfasst außer dem zu bebauenden Grundstück auch den Garagenhof der Reihenhaussiedlung und einen kleinen Spielplatz, der zur Reihenhausanlage gehört.

Für das Vorhaben sind die gemeindliche Stellplatzsatzung und die Einfriedungssatzung anzuwenden.

Das Einfamilienhaus mit Keller soll mit der Grundfläche von ca. 86 m<sup>2</sup>, einer Wandhöhe von 5,25 m, einer Firsthöhe von 6,73 m, und einem Walmdach mit der Dachneigung von 20° auf der Traufseite und 22,9° auf der Giebelseite ausgeführt werden. Der Baubeschreibung ist zu entnehmen, dass die Außenwände als Holzständerkonstruktion mit Hobelspänen im Gefach und innenliegender Gipskartonbeplankung sowie außenliegender Holzfaserdämmung mit horizontaler Holzlattung mit Hinterlüftungsebene geplant sind.

Die Garage ist mit der Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> und einer Wandhöhe von 3 m an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze geplant.

Der Grundrisszeichnung mit Umgriff ist zu entnehmen, dass sich an der Grenze zum Bahngrundstück ein Lärmschutzwall mit der Höhe von 2,50 m befindet. Auf der

Ostseite des Grundstücks soll im Anschluss an den Wall eine Lärmschutzwand mit der Höhe von 2 m und unbestimmter Länge errichtet werden.

Der Anlage dieser Sitzungsvorlage, bestehend aus den Zeichnungen der Eingabeplanung, können weitere Details entnommen werden. Seitens der Bauverwaltung wurden noch zwei Flurkartenausschnitte und ein Ausschnitt des Flächennutzungsplans beigelegt.

Im nichtöffentlichen Teil der Sitzung werden als weitere Anlage das Schreiben des Landratsamts zur Anhörung der Ablehnung des Antrags auf Vorbescheid, die Stellungnahme von Prof. Dr. Hauth, die Stellungnahme von Herrn Skudlik (LRA) und die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Baugesuchs weitergeleitet.

Gemäß § 34 BauGB ist die Zulässigkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gegeben, wenn sich das Vorhaben „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Da das zu bebauende Grundstück wie beschrieben von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, widerspricht das Vorhaben den städtebaulichen Planungsvorgaben der Gemeinde, die an dieser Stelle kein Bauland sondern eine Grünfläche an der Bahnlinie vorsehen. Den gemeindlichen Bauakten konnten keine Angaben zur Begründung dieser Planung entnommen werden.

Abgesehen von dieser Abweichung vom Flächennutzungsplan würde sich das Einzelhaus nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Erschließung erfolgt über das an die Poinger Straße anschließende Grundstück Fl.Nr. 140/22, über das der Garagenhof anzufahren ist.

Das zu bebauende Grundstück grenzt unmittelbar an das Grundstück Fl.Nr. 148 der Gemarkung Heimstetten an, auf dem sich die Gleisanlage befindet. Wie der Anlage dieser Sitzungsvorlage zu entnehmen ist, sollen bei diesem Vorhaben Vorkehrungen zum Schutz vor den von der Bahnlinie erzeugten Immissionen getroffen werden. An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein ca. 2,5 m hoher Wall als Lärmschutz. Daneben soll, wie eingangs beschrieben, eine 2 m hohe und ca. 10 m lange Lärmschutzwand errichtet werden. Hinsichtlich eines weiteren Lärmschutzes werden keine Angaben gemacht; die Anforderungen können der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung entnommen werden.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes betreffend Erschütterung sowie Elektromog- und Funkbelastung werden mit den Antragsunterlagen keine Angaben geliefert.

Die Frage, ob mit den in den Antragsunterlagen vorgelegten Angaben nachgewiesen wird, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben und somit die Bebaubarkeit des Grundstücks nach § 34 BauGB vorliegt, kann von der Bauverwaltung nicht beantwortet werden.



Wiederholt wurden von der Bahn Planungsüberlegungen zu einem vierspurigen Ausbau der Gleisanlage vorgelegt. Auf die Beeinträchtigungen durch die von der Bahnlinie erzeugten Immissionen – insbesondere elektromagnetische Felder (Oberleitung), Erschütterung und Lärm – wird wie auch schon bei den Baugesuchen für das Doppelhaus Poinger Straße 26a und 26b und dem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Poinger Straße 20a explizit hingewiesen.

Aus städtebaulicher Sicht ist in diesem Baugebiet für eine nachverdichtende künftige Bebauung der Abstand des zuletzt errichteten Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung Poinger Straße 20a mit ca. 14 m zum Bahngrundstück einzuhalten. Mit der Länge von ca. 14 m wurde bereits schon der für das Doppelhaus Poinger Straße 26a und 26b vorgegebene Mindestabstand von 18 m verringert.

Wird das gemeindliche Einvernehmen zum beantragten Neubau erteilt, wird mit diesem Vorhaben ein Bezugsfall für die künftige Bebauung der Grundstücke nördlich des Bahngrundstücks geschaffen. Dieses nach § 34 BauGB zu beurteilende Baugebiet endet im Westen erst an der Bahnhofstraße, an der Grenze zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74.

Aus der erneuten Verkürzung des Abstandes einer baulichen Anlage zum Bahngrundstück kann die Bereitschaft der Gemeinde zu weiteren Verkürzungen geschlussfolgert werden.

Mit dem Schreiben zur Anhörung der Ablehnung des Antrags auf Vorbescheid äußert sich das Landratsamt hinsichtlich der städtebaulichen Situation des Grundstücks:

Aus städtebaulicher Sicht ist in diesem Baugebiet für eine nachverdichtende künftige Bebauung der Abstand des zuletzt errichteten Einfamilienhauses mit 15 Meter zum Bahngrundstück einzuhalten. Das geplante Vorhaben würde einen maximalen Abstand von ca. 10 Meter zum Bahngrundstück einhalten. Aus einer erneuten Verkürzung des Abstandes einer baulichen Anlage zum Bahngrundstück würde dies einen nicht gewollten Bezugsfall für die künftige Bebauung der Grundstücke nördlich des Bahngrundstückes schaffen.

Durch das geplante Vorhaben würde die Eröffnung einer dritten Hausreihe eingeleitet werden, die geeignet ist um bodenrechtliche Spannungen auszulösen. So könnten durch diesen Bezugsfall vor allem für die Grundstücke nördlich des Bahngrundstückes Bebauungswünsche entstehen.

Da das Vorhaben von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, die Frage nicht beantwortet werden kann, ob die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden können, eine nachverdichtende Bebauung an dieser Stelle mit einem Abstand von 10 m bzw. 11 m zum Bahngrundstück städtebaulich nicht zu begründen ist und durch das beantragte Wohngebäude ein Bezugsfall für die Bebauung der Grundstücke nördlich der Bahnlinie München - Simbach geschaffen würde, kann das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden. Zu letztem Punkt ist der Anlage ein Ausschnitt der Flurkarte beigelegt, auf dem die betreffende Fläche ersichtlich wird.

H. Mayer  
Kirchheim, der 07.07.2017

#### **Beschlussvorschlag:**

Zu dem vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 140/23 der Gemarkung Heimstetten wird das gemeindliche Einvernehmen nach dem Baugesetzbuch gemäß Sachvortrag nicht erteilt.

**Beschluss:**

Zu dem vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 140/23 der Gemarkung Heimstetten wird das gemeindliche Einvernehmen nach dem Baugesetzbuch gemäß Sachvortrag erteilt.

**Abstimmung:**

Anwesende: 11                      Ja:                      5                      Nein:                      6

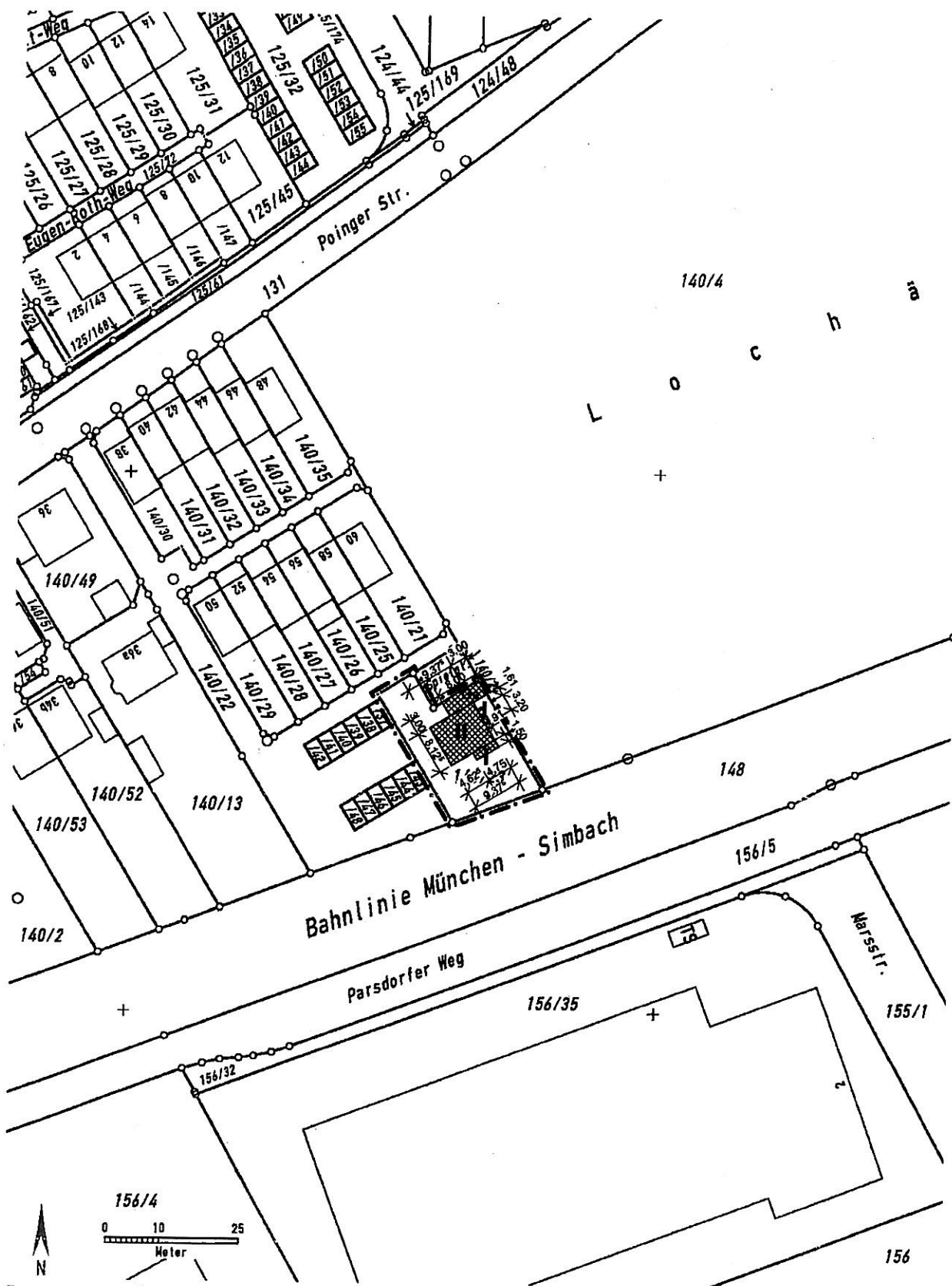
**Beschluss:**

Zu dem vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 140/23 der Gemarkung Heimstetten wird das gemeindliche Einvernehmen nach dem Baugesetzbuch gemäß Sachvortrag nicht erteilt.

**Abstimmung:**

Anwesende: 11                      Ja:                      6                      Nein:                      5

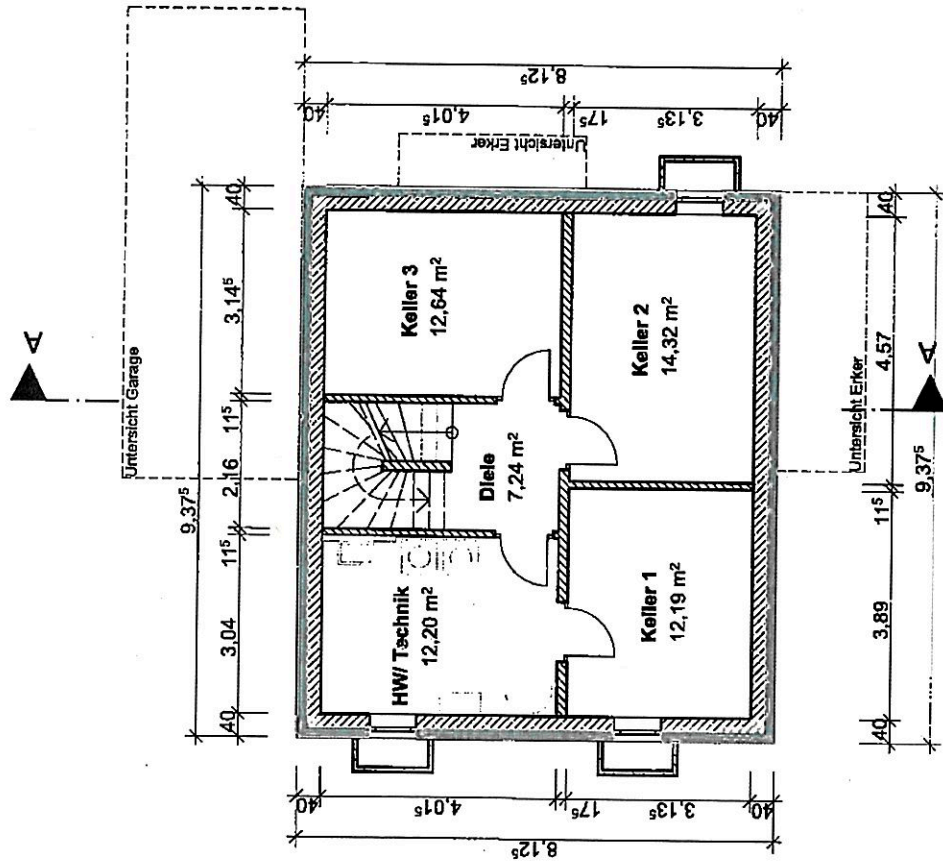




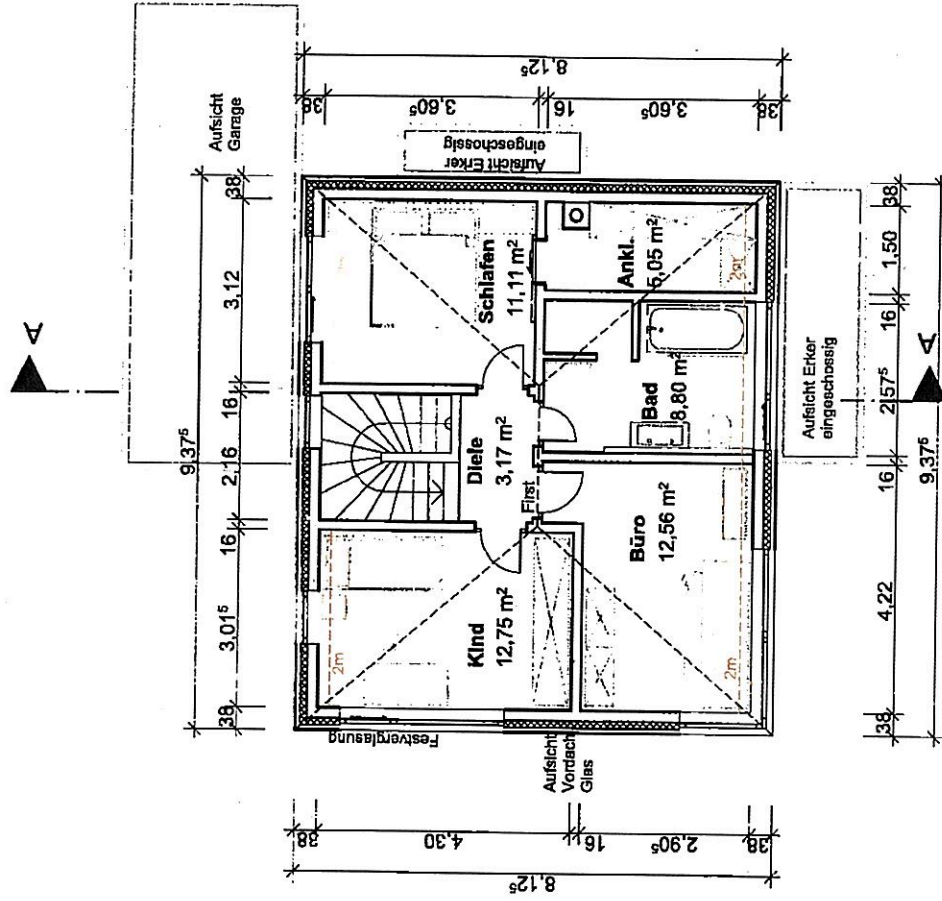
**Lageplan**



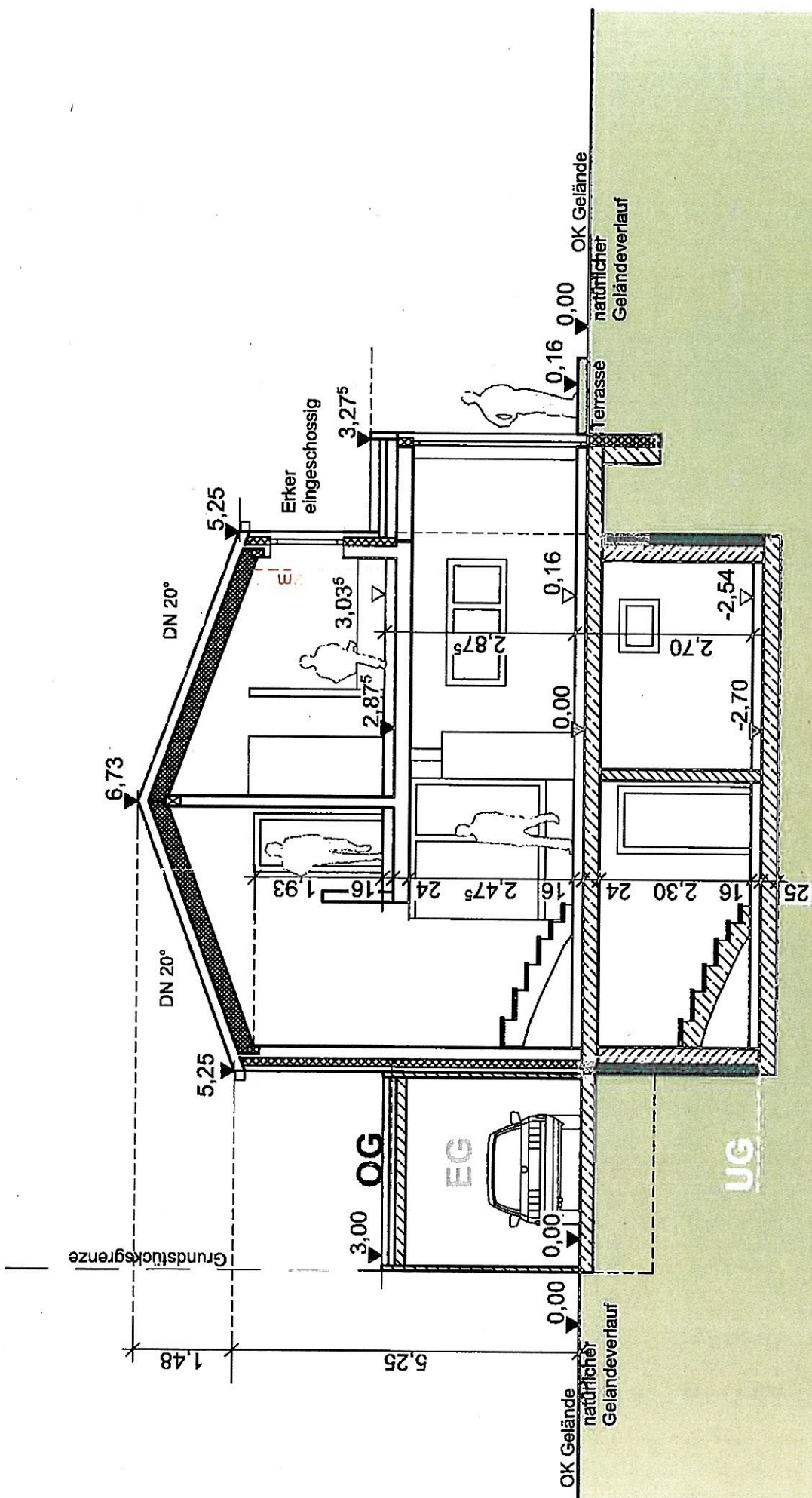




**Untergeschoss**



**Obergeschoss**

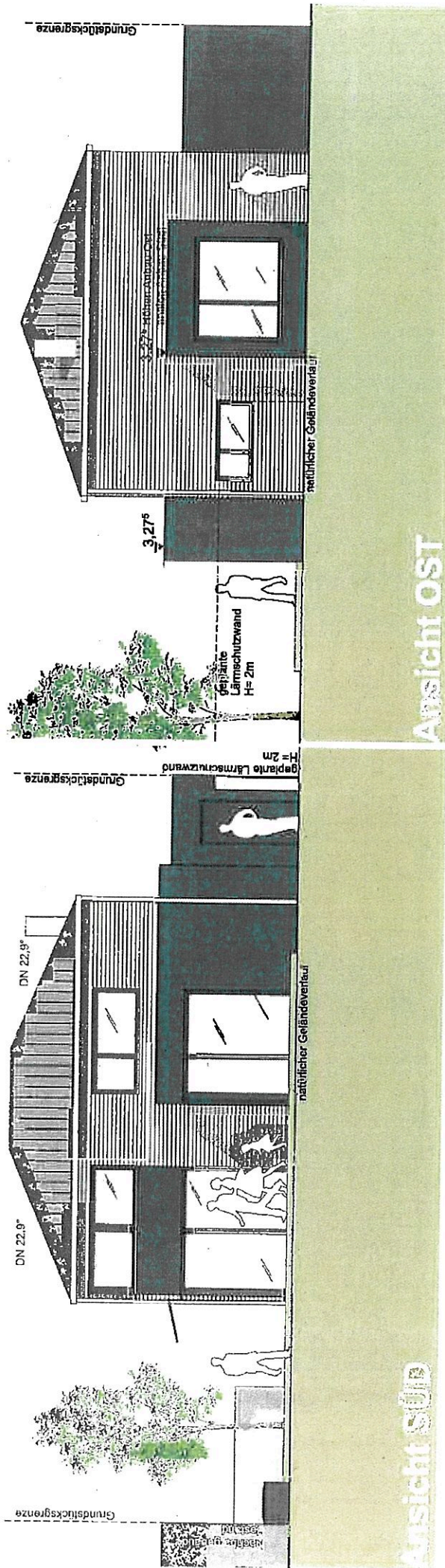


# Schmitt A\_Wohnhaus/ Garage

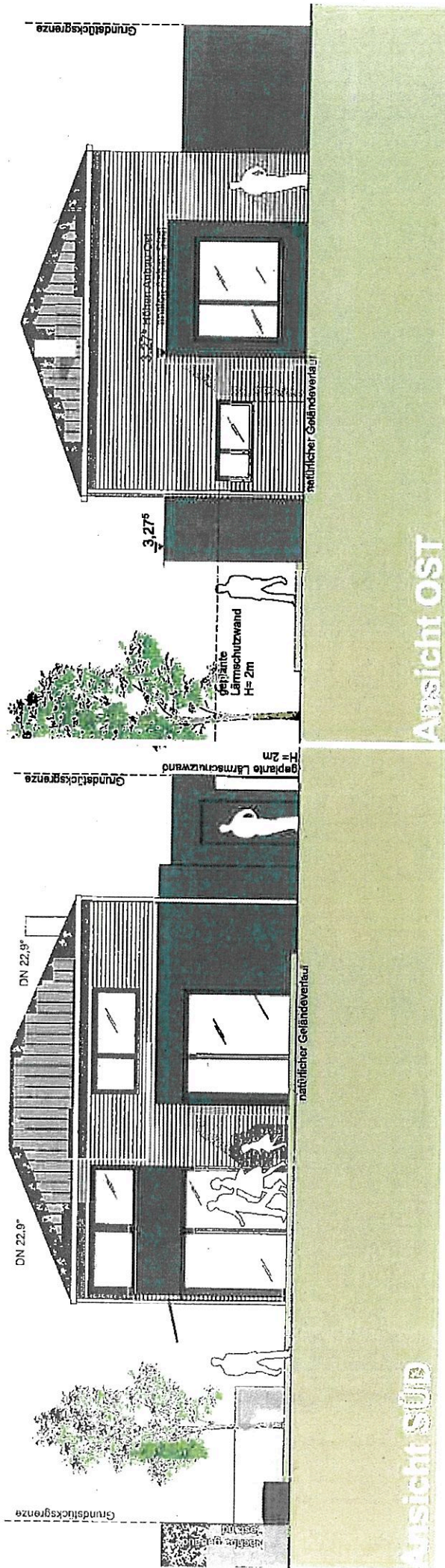






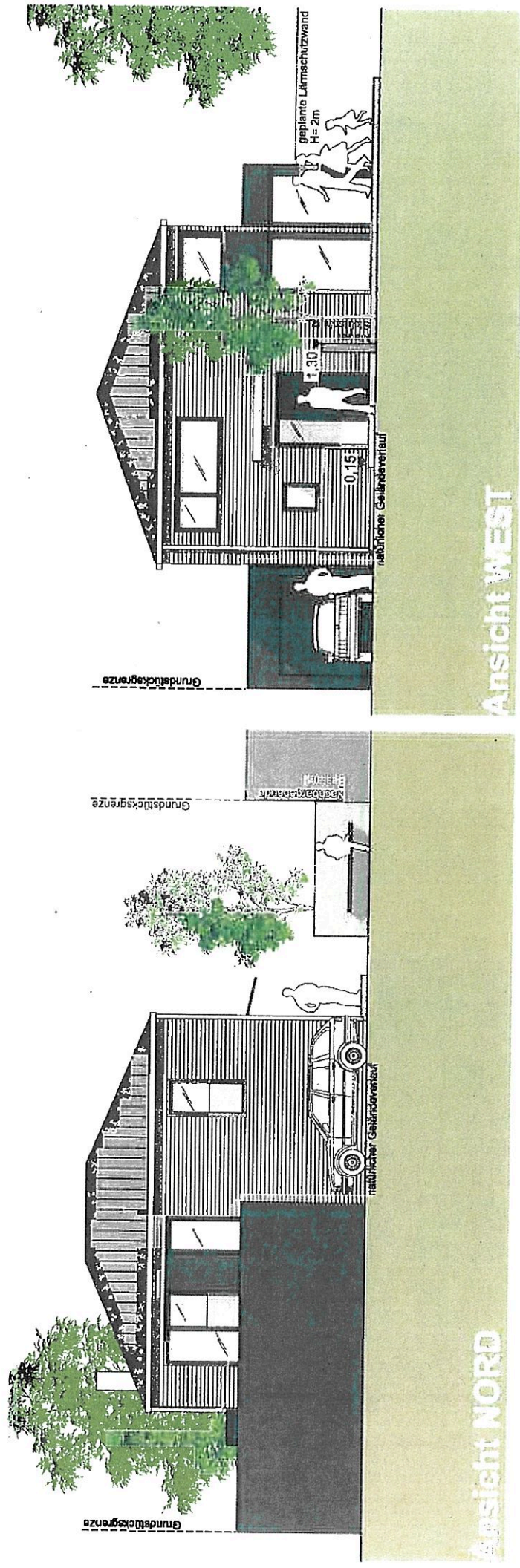


Ansicht OST

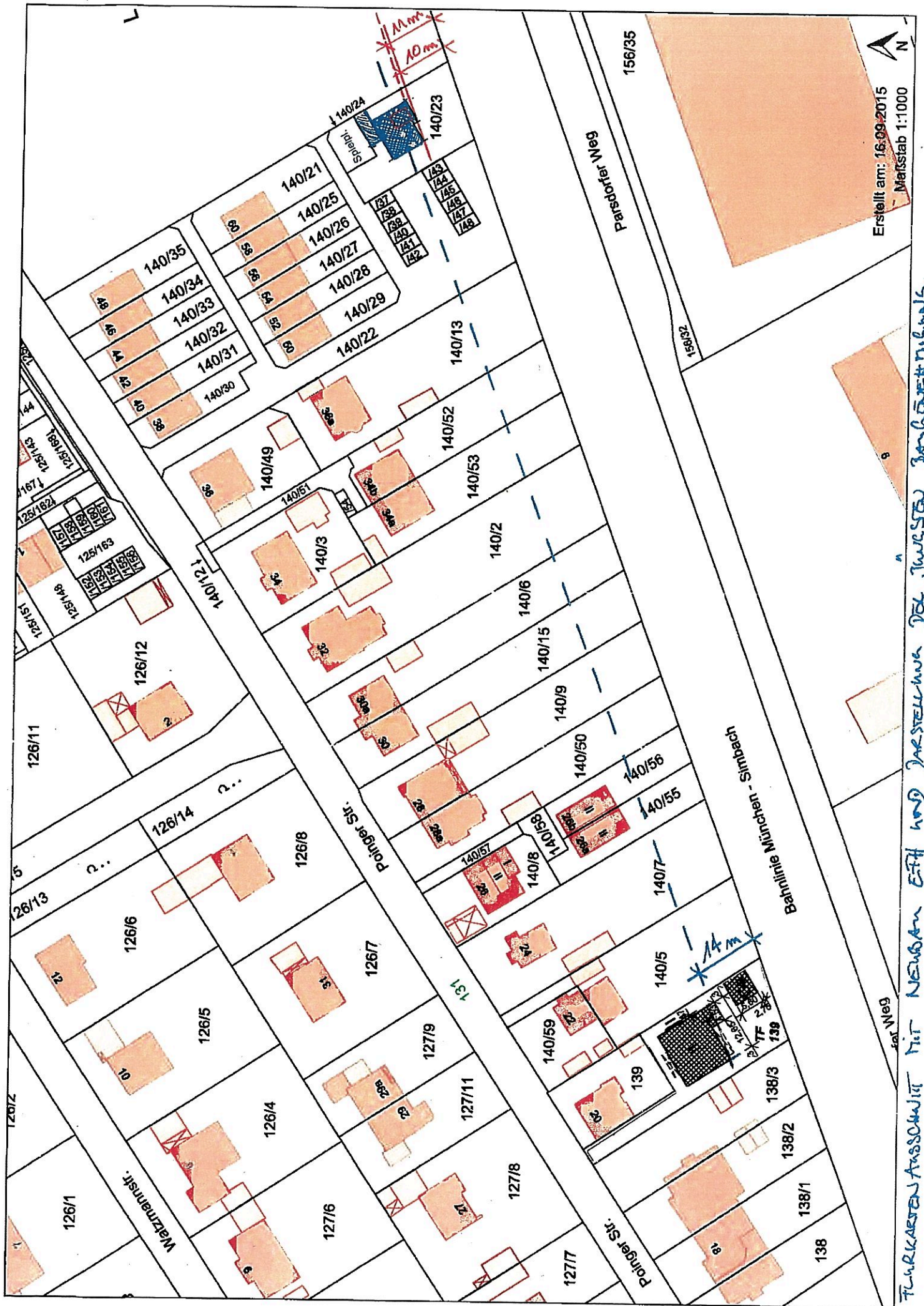


Ansicht SÜD



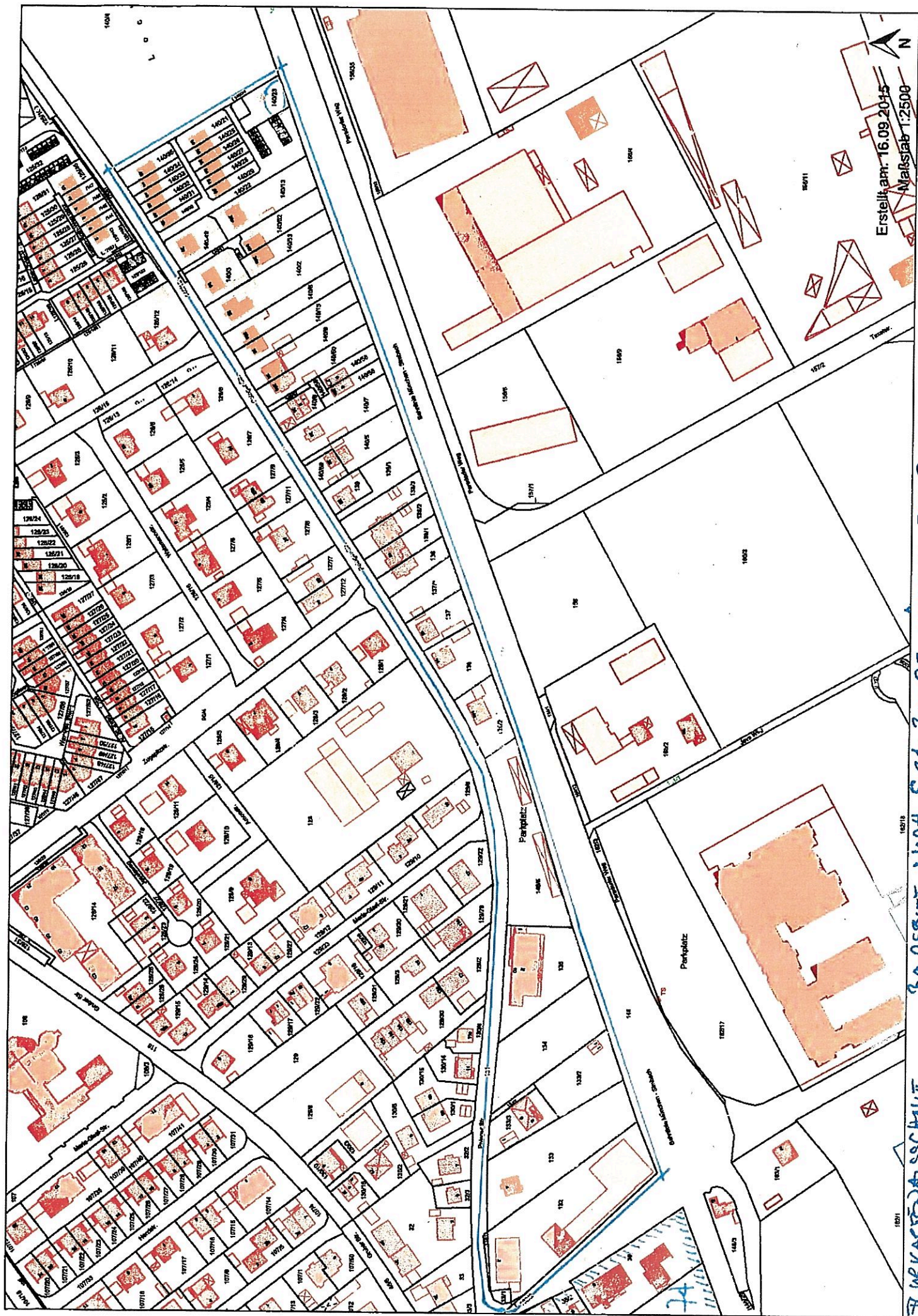






FLURKARTEN ANSCHAUUNG MIT NEUBAU E-FH UND DARSTELLUNG DER JUNKSTEN ZONENSTRECKEN









Ansicht auf Flächennutzungsplan