

**Gemeinde Kirchheim b. München**

## **Sitzungsniederschrift**

Gremium:

**Ausschuss f. Bauen,  
Infrastruktur u. Umwelt**

Sitzung am:

**10.02.2020**

Sitzungsort:

**Mensa der Grund- und  
Mittelschule Kirchheim**

Sitzungsdauer: (von/bis)

**20:00 Uhr / 20:30 Uhr**

☒ **X**

Öffentliche  
Sitzung

☒ **X**


Es folgt eine nichtöffentliche  
Sitzung

☐

Nichtöffentliche  
Sitzung

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den Seiten 36 bis 46, die Bestandteile dieses Protokolls sind.

  
Maximilian Böttl  
Erster Bürgermeister

  
Anette Edle von Riedl  
Schriftführer

Die Sitzungsteilnehmer sind aus der beiliegenden Anwesenheitsliste (**ANLAGE 1**) ersichtlich.

**Genehmigt:**

TOP	Thema
1.	Umwelt, Energie und Abfallwirtschaft
2.	Bauordnung
2.1.	Errichtung einer zweiseitigen Einfriedung, Pappelweg 10
2.2.	Fällung einer Fichte und einer Birke, Watzmannstraße 10
3.	Bauleitplanung
3.1.	Bebauungsplan Nr. 25/H „östlich der Weißenfelder Straße und südlich der Feldkirchener Straße“; Abwägung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss
4.	Bauleitplanung - Nachbargemeinde zur Kenntnis
4.1.	Öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 "BayWa AG" nahe der Oberndorfer Straße; Gemeinde Feldkirchen
5.	Hochbau und Projektbetreuung
6.	Antrag Bündnis 90/ Die Grünen: "Mitteilungspflicht für Baumfällungen"
7.	Mobilität und Projekte
8.	Mitteilungen aus der Verwaltung
8.1.	Antworten zu Anfragen
8.2.	Sonstiges
9.	Anfragen aus dem Gremium
10.	Verschiedenes
11.	Genehmigung der Niederschriften
11.1.	01. BIUA vom 20.01.2020 - öffentlich

Der Erste Bürgermeister eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

GRM Merten-Wente ist entschuldigt. Als Vertretung ist GRM Zwarg anwesend.

## **1. Umwelt, Energie und Abfallwirtschaft**

### **Sachverhalt:**

Der Erste Bürgermeister berichtet:

1. Bedingt durch den letzten Sturm wurde der Maibaum in Kirchheim in Mitleidenschaft gezogen und musste deswegen gekürzt werden.

Ein großes „Danke“ an alle Bauhofmitarbeiter und an die Feuerwehren, die durch den Sturm viele Einsätze hatten.

2. In den letzten Tagen wurde mit den Baumfällarbeiten für die Anbindung der Staatsstraße an die Ludwigstraße begonnen. Diese Maßnahmen werden seitens der Erschließungsträger durchgeführt und sind genehmigt. Alle Genehmigungen liegen vor. Es gab leider einen unerfreulichen Zwischenfall. Nicht öffentlich wird den Ausschusmitgliedern ein Schreiben der Polizei durchgereicht.
3. Aus verkehrssicherheitsgründen finden 2 Baumfällungen statt. Hierzu liegt den Ausschusmitgliedern eine Tischvorlage vor.

DIWA  
TU für TOP & öffentlich

## Notwendige Baumfällung aus Verkehrssicherheitsgründen

### **1. Birke auf Parkplatz St.Andreas (Foto 1)**

Die Birke hat eine Höhe von ca. 16 m und einen Durchmesser von ca. 44 cm. Der Baum ist geprägt durch viele offene Wunden und Einfaulungen in allen Baumbereichen (Krone, Kronenansatz und Stamm). Außerdem weist der Baum starke Wachstumsdefizite auf. Sein Schädigungsgrad ist, bei einer geringen Lebenserwartung, als sehr hoch einzuschätzen. Der Baum ist nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt.

Das Umweltamt empfiehlt eine Fällung.

### **2. Birke im Kiga St. Andreas (Foto 2)**

Die Birke hat eine Höhe von 16 m und einen Durchmesser von ca. 40 cm. Der Baum weist im Hauptstamm eine sehr große Wunde, von dieser Stelle aus hat sich die Fäule bereits weit ausgebreitet. Die Bruchsicherheit kann hier nicht gewährleistet werden.

Gerade in diesem sensiblen Bereich (spielende Kinder) empfiehlt das Umweltamt eine zeitnahe Fällung. Es besteht keine Festsetzung in einem Bebauungsplan. Eine Ersatzpflanzung ist hier in jedem Fall eingeplant.

Kirchheim, 06.02.2020

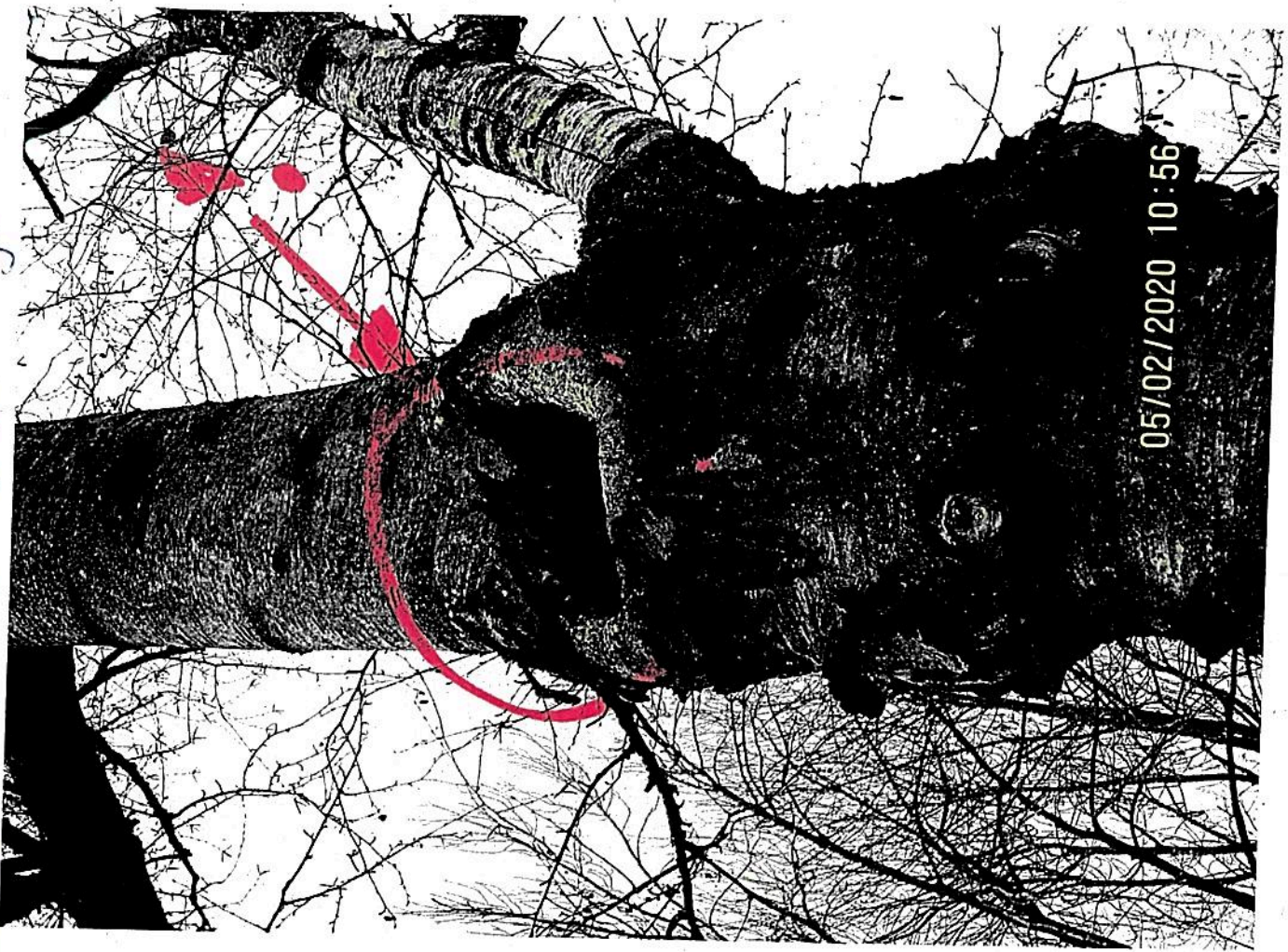
K.Huhnke



Foto 1 Birke am Parkplatz Lisa St. Andreas

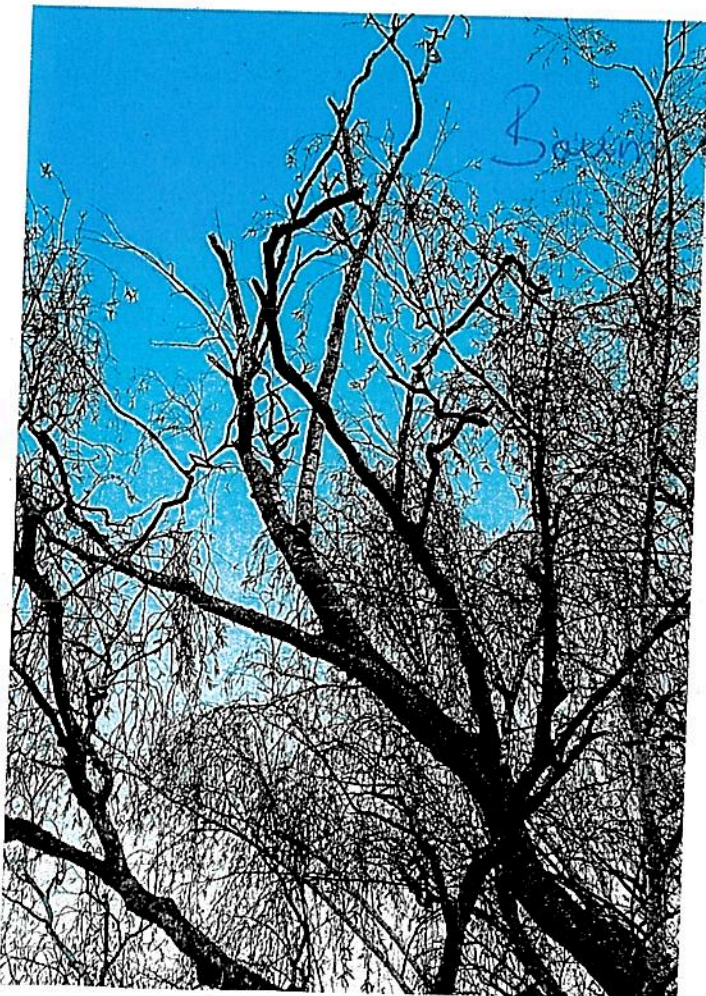


Foto 2 Birke im Kogel





Faulstelle mit sekundär Pilzbesiedlung → Bruchgefahr



starke Vitalitäts einbußen, hoher Anteil an einfallenden Wunden  
Bruchgefahr



## **2. Bauordnung**

### **2.1. Errichtung einer zweiseitigen Einfriedung, Pappelweg 10**

#### **Sachverhalt:**

Für die Errichtung einer zweiseitigen Einfriedung (einer zweiseitigen Sichtschutzwand) auf dem Grundstück Fl.Nr. 82/5 der Gemarkung Kirchheim, Pappelweg 10, wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt.

Der Anlage dieser Beschlussvorlage sind ein Lageplan, der Lageplan der Genehmigung der Tektur der Baugenehmigung der Wohnanlage, ein Flurkartenausschnitt mit Luftbild, die Planzeichnung des Bebauungsplans und eine Beschreibung mit Beispielfotos beigelegt.

Wie diesen Unterlagen entnommen werden kann, soll an der nördlichen Grundstücksgrenze zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99/K mit der Länge von 3,80 m und an der östlichen Grundstücksgrenze zur Verkehrsfläche der Flurstraße mit der Länge von 3,50 m ein Sichtschutz als Holzwand mit der Höhe von 2,00 m errichtet werden.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich das Baugrundstück im Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 79/K befindet.

Gemäß Festsetzung Nr. A 9.1 sind Einfriedungen zur Flurstraße mit Ausnahme des Kinder-spielplatzes nicht zulässig

Gemäß Festsetzung Nr. A 9.2 sind Einfriedungen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit Ausnahme eines Teilbereiches an der Hausackerstraße, für den eine Mauer festgesetzt wurde, als sockellose, locker mit Bäumen und Sträuchern hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m über Gelände zulässig.

Mit der geplanten Sichtschutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze wird von der Festsetzung Nr. A 9.1 abgewichen, weil auf eine Länge von 3,50 m eine unzulässige Einfriedung errichtet werden soll.

Mit der geplanten Sichtschutzwand an der nördlichen Grundstücksgrenze wird von der Festsetzung Nr. A 9.2 abgewichen, weil auf eine Länge von 3,80 m eine Einfriedung errichtet werden soll, die vom festgesetzten Erscheinungsbild abweicht und die maximal zulässige Höhe von 1 m um 1 m überschreitet.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Begründung für die Abweichungen:

„Der beschriebene Bereich (Nord-Ost-Ecke unseres Grundstückes s. Zeichnung) wird bereits als angelegte Sitz- und Essecke im Garten genutzt. Der veröffentlichte Bebauungsplanes Nr. 99-K für das Gebiet „Westlich der Flurstraße“ Fassung vom 14.10.2019 zeigt eine geplante angrenzende Bebauung. Aus diesem Grund möchten wir unsere Sitz- und Essecke vor Einsicht schützen um eine entsprechende Privatsphäre zu schaffen.“

Da die Sichtschutzwände nur in einem Teilbereich des Gartens, der Sitz- und Essecke, errichtet werden sollen, ist die Abweichung als städtebaulich vertretbar aufzufassen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vertretbar ist.

**Beschluss:**

Für die Errichtung einer Sichtschutzwand aus Holz mit der Seitenlänge von 3.50 m und der Höhe von 2,00 m an der östlichen Grundstücksgrenze im Bereich einer Sitz- und Essecke wird eine Befreiung von der 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 79/K (Festsetzung Nr. A 9.1) wegen der Errichtung einer nicht zulässigen Einfriedung an der öffentlichen Verkehrsfläche gemäß Sachvortrag erteilt.

Für die Errichtung einer Sichtschutzwand aus Holz mit der Seitenlänge von 3.80 m und der Höhe von 2,00 m an der nördlichen Grundstücksgrenze im Bereich einer Sitz- und Essecke wird eine Befreiung von der 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 79/K (Festsetzung Nr. A 9.2) wegen der Abweichung vom zulässigen Erscheinungsbild und der Überschreitung der maximal zulässigen Höhe von 1 m um 1 m gemäß Sachvortrag erteilt.

**Abstimmung:**

Anwesende: 12

Ja:

11

Nein:

1

## **2.2. Fällung einer Fichte und einer Birke, Watzmannstraße 10**

### **Sachverhalt:**

Beantragt wird die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, die für die Fällung von zwei Bäumen auf dem Grundstück Fl.Nr. 126/5 der Gemarkung Heimstetten, Watzmannstraße 10, erforderlich wird.

Wie das gemeindliche Umweltamt feststellte, handelt es sich bei den beiden Bäumen, einer Fichte und einer Birke, um zwei in der Grünordnung des Bebauungsplans Nr. 50 durch Planzeichen Nr. B.1 1.3.1 festgesetzte, vorhandene, zu erhaltende Einzelbäume. Dabei befindet sich die Birke innerhalb und die Fichte außerhalb einer durch Planzeichen Nr. B.1 1.2.2 gärtnerisch zu gestaltenden Freifläche (hier Hausgarten) mit dichtem Gehölzbestand an benachbarter Grundstücksgrenze.

Der Anlage dieser Sitzungsvorlage sind ein Planzeichnungsausschnitt des Bebauungsplans, Fotos, eine Begründung für die Fällung und die Stellungnahme des Umweltamts beigelegt.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 befindet.

Die Begründung des Antragstellers sowie die Beurteilung des Umweltamtes können der Anlage dieser Sitzungsanlage entnommen werden.

Die Bauverwaltung schließt sich der Meinung des Umweltamtes an.

Für die Fällung der beiden Bäume auf dem Grundstück Fl.Nr. 126/5 der Gemarkung Heimstetten wird eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans 50 erteilt. Für die Entnahme der Fichte ist eine Ersatzpflanzung gemäß der Festsetzung Nr. B.2 1.3 vorzunehmen.

### **Beschluss:**

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 50 wegen der Fällung von zwei in der Grünordnung durch Planzeichen Nr. B.1 1.3.1 festgesetzte, vorhandene, zu erhaltende Einzelbäume (Fichte und Birke) auf dem Grundstück Fl.Nr. 126/5 der Gemarkung Kirchheim, Watzmannstraße 10, wird gemäß Sachvortrag unter der Maßgabe erteilt, dass eine Ersatzpflanzung gemäß der Festsetzung Nr. B.2 1.3 vorgenommen wird. Diese Ersatzpflanzung ist spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach der Fällung vorzunehmen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. vom Eigentümer zu tragen.

### **Abstimmung:**

Anwesende: 12                      Ja: 12                      Nein: 0

### **3. Bauleitplanung**

#### **3.1. Bebauungsplan Nr. 25/H „östlich der Weißenfelder Straße und südlich der Feldkirchener Straße“; Abwägung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

##### **Sachverhalt:**

Dieser Top wird zurückgestellt.

### **4. Bauleitplanung - Nachbargemeinde zur Kenntnis**

#### **4.1. Öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 "BayWa AG" nahe der Oberndorfer Straße; Gemeinde Feldkirchen**

##### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 17.01.2020 teilte die Gemeinde Feldkirchen die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „BayWa AG“ nahe der Oberndorfer Straße mit.

In seiner Sitzung am 11.04.2019 wurde, nach Einarbeitung der beschlossenen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden erneut um Stellungnahme gebeten.

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortseingang der Gemeinde Feldkirchen. Es ist im Norden durch eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie im Süden und Westen durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche begrenzt. Jenseits dieser befindet sich das Gewerbegebiet Feldkirchen Süd.

Anlass der Planung:

Der Vorhabensträger, die BayWa AG, plant demnach den Neubau einer Werkstatt für Landtechnikmaschinen sowie daran angegliederte Verkaufsflächen.

Um diese Entwicklung zu ermöglichen, hat die BayWa AG einen Antrag nach § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für diesen Bereich gestellt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „BayWa AG“ nahe der Oberndorfer Straße der Gemeinde Feldkirchen wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen zum Entwurf werden nicht vorgebracht, weil Belange der Gemeinde Kirchheim durch die Planung nicht berührt werden.

Ein Beschluss wird nicht gefasst.

##### **Diskussionsverlauf:**

Zur Kenntnis

## 5. Hochbau und Projektbetreuung

### Sachverhalt:

Zu diesem Top liegt nichts vor.

## 6. Antrag Bündnis 90/ Die Grünen: Mitteilungspflicht für Baumfällungen"

Beratungsfolge:		Sitzungstermin:	TOP-Nr.:	Abstimmung Ja   Nein	
<b>Sitzung des Ausschusses für Bauen, Infrastruktur und Umwelt</b>	<b>beschließend</b>	<b>14.10.2019</b>	<b>1.2.</b>	<b>6 : 5</b>	

### Sachverhalt:

Beratungsfolge:		Sitzungs-termin:	TOP-Nr.:	Abstimmung Ja   Nein	
Ausschuss f. Bauen, Infrastruktur u. Umwelt	öffentlich	14.05.2019	2.3	6	6
Gemeinderat	öffentlich	1.07.2019	1.7	vertagt	
Gemeinderat	öffentlich	9.09.2019	2	10	11
Ausschuss f. Bauen, Infrastruktur u. Umwelt	öffentlich	14.10.2019	1.2	6	5
<b>Ausschuss f. Bauen, Infrastruktur u. Umwelt</b>	<b>öffentlich</b>	<b>10.02.2020</b>	<b>6</b>		

Die Bündnis 90 / Die Grünen-Fraktion stellte am 11. September 2019 einen Antrag über die Mitteilungspflicht für Baumfällungen.

Gemäß Beschluss des BIUA vom 14.10.2019 hat die Verwaltung den Antrag geprüft.

Bei jeder im Umweltamt von Bürgern gestellten Anfrage zur Fällung von Bäumen werden, wie im Antrag gefordert, die Antragsteller in der Regel spätestens nach zwei Wochen, bei persönlicher Vorsprache im Umweltamt nach Möglichkeit sofort, darüber informiert, ob es sich um einen im Bebauungsplan festgesetzten Baum handelt und ob ein Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Beratung im BIUA gestellt werden muss. Hierbei werden die Antragsteller über bestehende gesetzliche Schutzzeiten, eventuelle alternative Schnittmaßnahmen und mögliche Ersatzpflanzungen bereits beraten. Bei schriftlichen Anfragen erfolgt die Auskunft durch ein Schreiben bzw. per E-Mail.

Notwendige Fällungen von gemeindlichen Bäumen werden bei Festsetzung im Bebauungsplan ebenfalls im Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt beraten.

Bei größeren Arealen, d.h. wenn es sich bei der Fläche um Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes handelt, liegt die Zuständigkeit des Vorgehens bei der Forstbehörde. Bei einer geplanten Rodung ist ein entsprechender Antrag zu stellen.



Da nach Überprüfung durch das Umweltamt bisher keine rechtliche Grundlage zur Anzeige bei der Gemeinde für jede beabsichtigt Baumfällung besteht, sind die Forderungen nur über die Einführung der bereits in den Ausschüssen und GR vorgestellten gemeindlichen Baumschutzverordnung durchzusetzen.

**Beschluss:**

Der Antrag der Bündnis 90 / Die Grünen - Fraktion vom 11.09.2019 zur Mitteilungspflicht für Baumfällungen wird gemäß dem Sachvortrag abgelehnt.

**Abstimmung:**

Anwesende: 12                      Ja: 10                      Nein: 2

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt empfiehlt dem Gemeinderat die neue Baumschutzverordnung gemäß Anhang zu beschließen.

**Abstimmung:**

Anwesende: 12                      Ja: 6                      Nein: 6

**Anmerkung:**

- abgelehnt

Kirchheim 09.03.2019

**Antrag an den Gemeinderat****Baumschutzverordnung für die Landesgartenschau-Gemeinde Kirchheim**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen des Gemeinderates,

die SPD-Fraktion stellt hiermit folgenden Antrag:

**Die Gemeinde Kirchheim bei München erlässt erneut eine Baumschutzverordnung für das Kirchheimer Gemeindegebiet.**

**Die Verwaltung wird beauftragt einen entsprechenden Entwurf zur erarbeiten.**

**Begründung:**

In Zeichen von Artensterben und Klimawandel sind auch Bäume in Siedlungen und Hausgärten immer wichtiger. Seit Abschaffung der Kirchheimer Baumschutzverordnung vor circa 15 Jahren hat der Baumbestand in einigen Siedlungen und Gärten deutlich abgenommen. Viele Bäume in den Gärten wurden von den Bürgern in der Annahme gefällt, dass es ohne Baumschutzverordnung im alleinigen Ermessen des Eigentümers liegt, ob der Baum erhalten wird oder nicht. Die Schutzfunktion über das Baurecht ist leider vielen Bürgern nicht präsent.

Eine erneute Baumschutzverordnung trägt hier zur Verbesserung bei. Die Baumeigentümer werden bei einem künftigen Fällantrag umfassend von Fachleuten des Umweltamtes informiert, so dass auch mögliche Alternativen zur Fällung aufgezeigt werden können. Die letztendliche Entscheidung über die Fällung eines Baumes wird von Fachleuten, verbunden mit klaren vom Gemeinderat festgelegten Richtlinien, begleitet. Die heutige Praxis dies „politisch“ im Bauausschuss zu entscheiden führte in der Vergangenheit leider immer wieder zu Ungerechtigkeiten.

Wir bitten um wohlwollende Prüfung und Zustimmung.

Mit freundlichen Grüßen

Stephan Keck



Verordnung  
der Gemeinde Kirchheim b. München  
über den Schutz des Baumbestandes  
(Baumschutzverordnung, BSchVO)

Aufgrund von Art. 12 Abs. 2 und 3 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 Nr. 5 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG - zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.4.1994 (GVBl. Seite 299)), erläßt die Gemeinde Kirchheim b. München folgende, mit Schreiben des Landrats amtes München vom 17.08.94 Az.: 93-BSV/AL genehmigte Verordnung:

## § 1

### Schutzgegenstand

Der Bestand an Bäumen mit einem Stammumfang von 60 cm oder mehr, gemessen in 100 cm Höhe über dem Erdboden, wird innerhalb des Geltungsbereichs dieser Verordnung § 2) geschützt.

## § 2

### Geltungsbereich

- 1) Die Verordnung gilt für alle in Abs. 2 beschriebenen im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Kirchheim b. München.
- 2) Die Grenzen sind in einer Karte M 1:5000 eingetragen, die bei der Gemeinde Kirchheim b. München niedergelegt ist und die Bestandteil dieser Verordnung ist. Maßgebend ist der Eintrag in die Karte. Die Karte wird archivmäßig verwahrt und ist während der Dienststunden allgemein einsehbar.
- 3) Zur Übersicht des Geltungsbereichs wird der Verordnung eine Verkleinerung der in Abs. 2 genannten Karte beigelegt.

## § 3

### Schutzzweck

Der Bestand der in § 1 bezeichneten Bäume wird geschützt, um

1. eine angemessene innerörtliche Durchgrünung zu gewährleisten,
2. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten und zu verbessern,
3. schädliche Umwelteinwirkungen zu mindern und
4. das Ortsbild zu erhalten und zu beleben.

## § 4

### Verbote

- (1) Es ist verboten, innerhalb des Geltungsbereichs dieser Verordnung lebende Bäume ohne Genehmigung zu entfeinen, zu zerstören oder zu verändern. Dies gilt auch für Ersatzpflanzungen, die die Maße nach § 1 noch nicht erreichen.
- (2) Eine Entfernung im Sinne des Abs. 1 liegt insbesondere vor, wenn Bäume gefällt, abgeschnitten, abgebrannt oder entwurzelt werden.
- (3) Eine Zerstörung im Sinne des Abs. 1 liegt insbesondere vor, wenn Maßnahmen vorgenommen oder Zustände aufrecht erhalten werden, die zum Absterben von Bäumen führen oder diese nachhaltig schädigen.
- (4) Eine Veränderung im Sinne des Abs. 1 liegt insbesondere vor, wenn an Bäumen Eingriffe vorgenommen werden, die das charakteristische Aussehen nachhaltig beeinträchtigen oder das weitere Wachstum dauerhaft verhindern.

## § 5 Ausnahmen

Vom Verbot nach § 4 Abs. 1 sind ausgenommen:

1. Bäume, die einen Stammumfang von weniger als 60 cm in 100 cm Höhe über dem Erdboden aufweisen und keine Ersatzpflanzungen sind, bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge maßgebend,
2. Bäume, von denen eine unmittelbare Gefahr ausgeht,
3. Bäume in gewerblichen Baumschulen und Gärtnereien,
4. der fachmannische, bestandserhaltende Baumschnitt,
5. das fachgerechte Verpflanzen auf demselben Grundstück,
6. Maßnahmen in Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht,
7. Gestaltungs-, Pflege- und Sicherungsmaßnahmen auf öffentlichen Grundflächen,
8. Pflegemaßnahmen, die im Auftrag der unteren Naturschutzbehörde oder der Gemeinde Kirchheim zur Erhaltung von Bäumen durchgeführt werden.

## § 6 Befreiung, Genehmigung

- (1) Die Gemeinde Kirchheim kann vom Verbot des § 4 Abs. 1 im Einzelfall eine Befreiung erteilen, wenn
  1. überwiegende Gründe des allgemeinen Wohls die Befreiung erfordern oder
  2. der Vollzug der Verordnung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den Zielen und Grundsätzen des BayNatSchG vereinbar ist oder
  3. die Durchführung der Vorschrift zu einer nicht gewollten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen würde.
- (2) Das Entfernen oder Verändern geschützter Bäume ist zu genehmigen, wenn
  1. aufgrund anderer vorrangiger Rechtsvorschriften ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht, dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung oder Veränderung von Bäumen nicht möglich ist oder
  2. der Bestand oder die Nutzbarkeit eines vorhandenen Gebäudes unzumutbar beeinträchtigt wird oder
  3. die ausgeübte gewerbliche Nutzung eines Grundstücks unzumutbar beeinträchtigt wird oder
  4. geschützte Bäume abgestorben sind oder
  5. geschützte Bäume krank sind und ihre Schutzwürdigkeit verloren haben.
- (3) Die Befreiung bzw. Genehmigung kann unter Auflagen erteilt werden. Sie ist spätestens 2 Wochen vor Durchführung der Maßnahme schriftlich bei der Gemeindeverwaltung zu beantragen.

## § 7

### Ersatzpflanzungen und Ausgleichszahlungen

- (1) Die Gemeinde Kirchheim kann die Befreiung bzw. Genehmigung unter der Auflage erteilen, daß auf demselben Grundstück durch die Anpflanzung von Bäumen ein angemessener Ersatz für die eintretende Bestandsminderung geleistet wird. Dabei können Mindestgrößen, Pflanzenart und Pflanzfristen näher bestimmt werden.
- (2) Hat der Eigentümer oder sonstige Berechtigte entgegen dem Verbot des § 4 geschützte Bäume entfernt, zerstört oder nachhaltig verändert, können angemessene Ersatzpflanzungen zum Ausgleich für die eingetretene Bestandsminderung angeordnet werden. § 9 bleibt hiervon unberührt.
- (3) Ist in Fällen des Abs. 1 und 2 eine Ersatzpflanzung nicht möglich oder zumutbar, kann eine Ausgleichszahlung gefordert werden, deren Höhe sich nach den Kosten richtet, die für eine angemessene Ersatzpflanzung auf öffentlichen Grünflächen erforderlich sind. Die Ausgleichszahlung ist zweckgebunden für die Neupflanzung von Bäumen zu verwenden.

## § 8

### Sonstige Einzelanordnungen

Die Gemeinde kann sonstige Einzelanordnungen zur Erhaltung und Sicherung von geschützten Bäumen im Sinne dieser Verordnung erlassen.

## § 9

### Ordnungswidrigkeiten

- (1) Nach Art. 52 Abs. 1 Nr. 3 BayNatSchG kann mit einer Geldbuße bis zu **hunderttausend Deutsche Mark** belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig
  1. entgegen § 4 dieser Verordnung den geschützten Bestand an Bäumen ohne Genehmigung oder Befreiung entfernt, zerstört oder verändert,
  2. entgegen § 7 Abs. 2 dieser Verordnung die Durchführung einer Ersatzpflanzung nicht erfüllt.
- (2) Nach Art. 52 Abs. 1 Nr. 6 BayNatSchG kann mit einer Geldbuße bis zu **hunderttausend Deutsche Mark** belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine vollziehbare Auflage nach § 6 Abs. 3 oder § 7 Abs. 1 dieser Verordnung nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht vollständig erfüllt.

## § 10

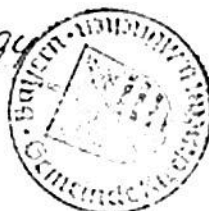
### Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Kirchheim b. München

Kirchheim, den 05.09.1994

*H. Hilger*  
Heinz Hilger  
Erster Bürgermeister (Siegel)





**Verordnung**  
**der Gemeinde Kirchheim b. München**  
**über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzverordnung, BSchVO)**

Die Gemeinde Kirchheim b. München erlässt aufgrund von § 20 Abs. 2 Nr. 7, § 22 Abs. 1, § 29 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) i. V. m. Art 12 Abs. 1 und Art. 51 Abs. 1 Nr. 5 a des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und der Erhaltung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791 -1- U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604) folgende Verordnung:

**Präambel**

Zweck dieser Verordnung ist der wirkungsvolle Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Kirchheim b. München.

Bei der Vergabe und Durchführung von Baumaßnahmen und Baumpflegemaßnahmen wird deshalb auf folgende Regelwerke hingewiesen:

- DIN 189220 /Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- RAS-LP 4 ( Richtlinie für die Anlage von Straßen- Landschaftspflege, Abschnitt 4 – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen)
- „ZTV-Baumpflege“ (Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. -FLL).

Die genannten Regelwerke und Richtlinien sind bei der Gemeindeverwaltung in der jeweils gültigen Form einsehbar.

Darüber hinaus können im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch oder der Bayerischen Bauordnung besondere Schutzbestimmungen für Bäume und Grünbestände existieren.

**§ 1**

**Geltungsbereich, Schutzzweck**

- (1) Der Geltungsbereich dieser Verordnung umfasst das gesamte im Zusammenhang bebaute Gebiet der Gemeinde Kirchheim b. München.
- (2) Die Verordnung dient dem Schutz und dem Erhalt an Bäumen und der als Ersatzpflanzung festgesetzten Gehölze im Gemeindegebiet.

Zweck der Verordnung ist es, in Übereinstimmung mit den Zielen des Bundesnaturschutz-gesetzes

1. eine angemessene innerörtliche Durchgrünung sicherzustellen,
2. das Ortsbild zu beleben, zu gliedern und zu erhalten,
3. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten und zu verbessern,
4. schädliche Umweltwirkungen zu mindern.

## § 2

### Schutzgegenstand

- (1) Innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzverordnung sind alle Bäume, die einen Stammumfang von 80 cm und mehr in 100 cm Höhe über dem Erdboden haben, unter Schutz gestellt.
  - a. Laubbäume
  - b. Nadelbäume : Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*)
- (2) Geschützt sind auch mehrstämmige Gehölze, wenn die Summe der Stammumfänge in 1 m Höhe über dem Erdboden 80 cm und mehr beträgt und wenn mindestens ein Stamm einen Umfang von 40 cm oder mehr erreicht. Ein mehrstämmiges Gehölz liegt vor, wenn aus einem Wurzelstock mehrere Stämme wachsen oder wenn sich ein Stamm unterhalb einer Höhe von 1 m über dem Erdboden gabelt. Ein mehrstämmiges Gehölz liegt außerdem vor, wenn mehrere Stämme, die aus verschiedenen Sämlingen entstanden sein können, zusammengewachsen sind.
- (3) Geschützt sind auch die Ersatzpflanzungen, die nach dieser Verordnung gefordert werden, auch wenn sie das Maß nach Abs. 1 und Abs. 2 nicht erreichen
- (4) Diese Verordnung gilt nicht für:
  - a. Nadelgehölze (mit Ausnahme der Gemeinen Kiefer, *Pinus sylvestris*),
  - b. Obstbäume (mit Ausnahme von Walnussbäumen, *Juglans regia*),
  - c. Bäume und Sträucher in Baumschulen und Gärtnereien, wenn sie Erwerbszwecken dienen
  - d. den fachmännisch, bestandserhaltenen Baumschnitt
  - e. Gestaltungs-, Pflege- und Sicherungsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen
  - f. Pflegemaßnahmen, die im Auftrag der unteren Naturschutzbehörde oder der Gemeinde Kirchheim zur Erhaltung von Bäumen durchgeführt werden.

In Gemeindegebieten, für die ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, gilt die Verordnung insoweit, als im Bebauungsplan keine abweichende Festsetzung getroffen wurde.

### **§ 3**

#### **Verbote**

- (1) Es ist verboten, lebende Bäume und als Ersatzpflanzung festgesetzte Sträucher, die nach § 2 geschützt sind, ohne vorherige Genehmigung der Gemeinde Kirchheim b. München zu entfernen, zu beschädigen oder in ihrer typischen Erscheinungsform wesentlich zu verändern. Dies gilt auch für Ersatzpflanzungen, die die Maße nach § 2 noch nicht erreicht haben.
- (2) Ein Entfernen im Sinne des Abs. 1 liegt insbesondere vor, wenn nach § 2 geschützte Bäume gefällt, abgeschnitten, abgebrannt oder entwurzelt werden. Das fachgerechte Verpflanzen eines geschützten Gehölzes auf demselben Grundstück stellt kein Entfernen dar.
- (3) Eine Beschädigung oder Veränderung im Sinne des Abs. 1 liegt insbesondere dann vor, wenn Maßnahmen vorgenommen oder dadurch bewirkte Zustände aufrecht erhalten werden, die zum vorzeitigen Absterben von Gehölzen führen oder das weitere Wachstum dauerhaft verhindern.

Dies sind insbesondere:

- unsachgemäße Schnittmaßnahmen (Entfernen und Einkürzen von stärkeren Ästen sowie umfangreiches Auslichten bzw. Einkürzen der Krone),
- das Anbringen von Verankerungen und Gegenständen, die Bäume gefährden oder schädigen,
- das Lagern und Ausbringen von schädlichen Stoffen (Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farbe, Abwässer oder Abfällen),
- das Ausbringen von Herbiziden, soweit sie nicht für die Anwendung unter Gehölzen zugelassen sind,
- Abgrabungen, Versiegelungen, Verdichtungen, Aufschüttungen im Wurzelbereich,
- Grundwasserabsenkungen oder -anstauungen im Zuge von Baumaßnahmen,
- das Befahren und Beparken des Wurzelbereiches, soweit dieser nicht zur befestigten Fläche gehört.

### **§ 4**

#### **Maßnahmen zur Beseitigung unmittelbar drohender Gefahren**

- (1) Für Maßnahmen zur Beseitigung unmittelbar drohender Gefahren (für Personen oder Sachen) gilt die Genehmigung als erteilt. Die Maßnahmen sind der Gemeinde Kirchheim b. München unverzüglich anzuzeigen. Das Vorliegen einer unmittelbar drohenden Gefahr ist der Gemeinde auf Verlangen nachzuweisen.
- (2) Die Gemeinde Kirchheim b. München kann in diesen Fällen nachträglich Auflagen gemäß § 7 Abs. 2 erteilen.



## **§ 5**

### **Genehmigung, Befreiung**

- (1) Eine Genehmigung für das Entfernen oder verändern geschützter Bäume bzw. als Ersatzpflanzung festgesetzten Gehölzen ist zu erteilen, wenn
  1. aufgrund anderer Rechtsvorschriften ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht, dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung oder Veränderung von Bäumen nicht möglich ist, oder
  2. der Bestand oder die Nutzbarkeit eines vorhandenen Grundstücks oder eines vorhandenen Gebäudes unzumutbar beeinträchtigt wird, oder
  3. die bereits ausgeübte gewerbliche Nutzung eines Grundstückes unzumutbar beeinträchtigt wird,
  4. Bäume bzw. als Ersatzpflanzung festgesetzte Gehölze infolge von Altersschäden, Schädlingsbefall, Krankheit oder Missbildung ihre Schutzwürdigkeit verloren haben.
- (2) Eine Befreiung für das Entfernen oder Verändern geschützte Bäume bzw. als Ersatzpflanzung festgesetzter Gehölze kann im Einzelfall erteilt werden, wenn
  1. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder
  2. die Durchführung der Vorschriften zu einer unzumutbaren Belastung (z.B. Verschattung bei Nutzung von Sonnenenergie, gesundheitliche Beeinträchtigungen, Allergiker) führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.
  3. die Durchführung der Vorschrift zu einer nicht gewollten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen würde.
- (3) Die Genehmigung bzw. Befreiung ist unter Angabe der Gründe schriftlich, spätestens 4 Wochen vor Durchführung der geplanten Maßnahme, bei der Gemeindeverwaltung Kirchheim b. München zu beantragen. Im Antrag sind die betroffenen Bäume bzw. als Ersatzpflanzung festgesetzten Gehölze nach Art, Stammumfang und Höhe, sowie nach Lage im Grundstück zu bezeichnen. Die Gemeinde Kirchheim b. München kann im Einzelfall die Vorlage von Plänen verlangen und dabei Anzahl, Maßstab und Inhalt festlegen.
- (4) Die Entscheidung der Gemeinde Kirchheim b. München ergeht schriftlich.

## **§ 6**

### **Verfahren bei Bauvorhaben**

- (1) Wird für ein Grundstück im Geltungsbereich dieser Verordnung eine Baugenehmigung beantragt, so sind in einem Bestandsplan die auf dem Grundstück vorhandenen geschützten Bäume mit Standort, Art, Stammumfang und Kronendurchmesser

einzutragen und unverzüglich unter Hinweis auf die beabsichtigte Baumaßnahme der zuständigen Baubehörde zuzuleiten. Gleiches gilt für alle geschützten Bäume, die auf Nachbargrundstücken und im öffentlichen Raum stehen und von der geplanten Baumaßnahme betroffen sind. Ein Baum ist von einer Baumaßnahme betroffen, wenn die Maßnahme im Schutzbereich des Baumes erfolgt. (Schutzbereich: Kronentraufe zusätzlich 1,5 m)

- (2) Absatz 1 gilt auch für Bauvoranfragen.

## § 7

### Ersatzpflanzungen und Ausgleichszahlungen

- (1) Wird für die Beseitigung eines geschützten Baumes eine Ausnahme nach § 5 erteilt, kann der Antragsteller zur Ersatzpflanzung verpflichtet werden. Zur Gewährleistung der Erfüllung der Nebenbestimmungen kann eine angemessene Sicherheitsleistung gefordert werden.
- (2) Art und Umfang der Ersatzpflanzung bemessen sich nach Art und Umfang der Bestandsminderung. Hierbei sind der Stammumfang, Gesundheitszustand, die ökologische Bedeutung sowie die Bedeutung für das Ortsbild maßgeblich.

Die Gemeinde Kirchheim b. München kann demnach für einen entfernten Baum einen Stammumfang von

80-110 cm	einen einheimischen Laubbaum von 16-18 cm Mindeststammumfang,
111-180 cm	einen einheimischen Laubbaum von 18-20 cm Mindeststammumfang,
181-250 cm	einen einheimischen Laubbaum von 20-25 cm Mindeststammumfang,
>250 cm	einen einheimischen Laubbaum von 25-30 cm Mindeststammumfang,

als Ersatzpflanzung verlangen.

Dabei können Mindestgrößen, Pflanzart, Pflanzfristen und – sofern dies für eine gesunde Entwicklung der Ersatzpflanzung erforderlich oder das Ortsbild von besonderer Bedeutung ist- auch der Standort der Pflanzung näher bestimmt werden.

Wächst die Ersatzpflanzung nicht an, kann eine erneute Vornahme der Pflanzung verlangt werden. Ersatzpflanzungen sind fachgerecht anzulegen. Bei der Pflanzung von Bäumen sind mindestens drei Meter Abstand vom Stamm der selbigen zu den Stämmen etwaiger Bestandsbäume und zu Baukörpern u. ä. einzuhalten. Bei als Ersatzpflanzung festgesetzten Sträuchern entfällt der Mindestabstand.

Abweichungen:

- Wird durch die Gemeinde eine besondere ökologische Wertigkeit oder eine besondere herausragende Bedeutung des zur Fällung beantragten Baumes für das Ortsbild festgestellt, z. B: durch Solitärbaumcharakter, kann die nächst höhere Mindestpflanzgröße verlangt werden.
- In besonders engräumigen Situationen können einheimische Sträucher an Stelle von Einzelbäumen als Ersatz zugelassen werden. Dies ist z.B. dann möglich, wenn

ein zur Fällung genehmigter Baum nahe der Grundstücksgrenze zwischen zwei Gebäuden steht. Die Grundstücksgröße allein begründet keine Engräumigkeit.

- Die als Ersatz für oben genannte Fälle vorgesehenen Sträucher sind bezogen auf den Stammumfang eine gefällten Baumes in folgender Größe und Anzahl anzupflanzen:

- Stammumfang 80-110 cm: ein bis drei heimische Großsträucher von 125-150 cm Höhe
- Stammumfang 111-180 cm: ein bis drei heimische Großsträucher von 150-175 cm Höhe
- Stammumfang >180 cm: zwei bis vier heimische Großsträucher von 150-175 cm Höhe
- Für Sträucher, die als Ersatzpflanzung angepflanzt wurden, wird als Ersatz grundsätzlich die gleiche Größe der ursprünglichen geforderten Pflanzgröße angesetzt.

- (3) Darüber hinaus können zur Sicherung der Verbote Auflagen zum Schutz des verbleibenden Baumbestands erteilt werden.
- (4) Ist eine Ersatzpflanzung nicht möglich oder zumutbar, kann eine Ausgleichszahlung gefordert werden, deren Höhe sich nach den Kosten richtet, die für eine angemessene Ersatzpflanzung erforderlich sind (hierin enthalten sind die Kosten für die Anschaffung, Lieferung, fachgerechte Pflanzung und Fertigstellungspflege). Eine Ersatzpflanzung ist nicht möglich oder zumutbar, wenn ihr tatsächliche Gründe entgegenstehen. Die Ausgleichszahlung wird zweckgebunden für die Neupflanzung von Bäumen verwendet.
- (5) Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung gilt erst dann als erfüllt, wenn die Gehölze angewachsen sind. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen sofort dem Schutz dieser Verordnung.

## § 8

### Folgenbeseitigung

- (1) Wird ein geschützter Baum oder ein als Ersatzpflanzung festgesetzter Strauch entgegen der Verbote des § 3 und ohne dass eine Genehmigung gemäß § 5 vorliegt, beseitigt oder zerstört, so kann der Verursacher zu einer Ersatzpflanzung nach Maßgabe des § 7 Abs. 1 verpflichtet werden.

Hat der Verursacher im Auftrag des Grundstückseigentümers oder Nutzungsberechtigten gehandelt, so ist der Auftraggeber für die Durchführung der angeordneten Ersatzpflanzung verpflichtet.

- (2) Wurden ohne Genehmigung Maßnahmen vorgenommen, die nach § 3 Abs. 1-3 verboten sind, so kann die Gemeinde geeignete Maßnahmen zur Erhaltung des gefährdeten Baumes anordnen.

## **§ 9**

### **Sanierungszuschuss**

Übersteigen die Aufwendungen für die Erhaltung und Sicherung eines geschützten Gehölzes erheblich die Aufwendungen für die übliche Pflege und liegt die Erhaltung im öffentlichen Interesse, so kann die Gemeinde Kirchheim b. München einen angemessenen Zuschuss zu den Kosten gewähren.

## **§ 10**

### **Rechtsnachfolge**

Die Genehmigungen, Anordnungen und Auflagen gemäß den Vorschriften dieser Verordnung wirken für und gegen die Rechtsnachfolger.

## **§ 11**

### **Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Nach Art 57. Abs. 1 Nr. 2 und 7 Bayerisches Naturschutzgesetz kann mit Geldbuße bis zu 50.000 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig
1. entgegen § 3 geschützte Bäume ohne Genehmigung bzw. Befreiung entfernt, beschädigt oder verändert,
  2. entgegen § 7 eine vollziehbare Auflage nicht erfüllt,
  3. eine vollziehbare Nebenbestimmung in Form der Auflage zu einer Genehmigung, die gemäß § 5 erlassen wurde, nicht fristgerecht erfüllt,
  4. entgegen § 8 angeordnete Maßnahmen nicht oder nicht fristgerecht durchführt.

## **§ 12**

### **Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kirchheim b. München, den 09.09.2019

Maximilian Bötl  
Erster Bürgermeister  
Gemeinde Kirchheim b. München





## Gegenüberstellung neue vs. alte Baumschutzverordnung

### Neu

#### **Verordnung der Gemeinde Kirchheim b. München über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzverordnung, BSchVO)**

Die Gemeinde Kirchheim b. München erlässt aufgrund von § 20 Abs. 2 Nr. 7, § 22 Abs. 1, § 29 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) i. V. m. Art 12 Abs. 1 und Art. 51 Abs. 1 Nr. 5 a des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und der Erhaltung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791 -1- U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604) folgende Verordnung:

#### **Präambel**

Zweck dieser Verordnung ist der wirkungsvolle Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Kirchheim b. München. Bei der Vergabe und Durchführung von Baumaßnahmen und Baumpflegemaßnahmen wird deshalb auf folgende Regelwerke hingewiesen:

- DIN 189220 /Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- RAS-LP 4 ( Richtlinie für die Anlage von Straßen- Landschaftspflege, Abschnitt 4 – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen)
- „ZTV-Baumpflege“ (Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft

### Alt

#### **Verordnung der Gemeinde Kirchheim bei München über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzverordnung, BSchVO)**

Aufgrund von Art. 12 Abs. 2 und 3 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 Nr. 5 des Bayerischen Naturschutzgesetzes – BayNatSchG- zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.04.1994 (GVBl. Seite 299), erlässt die Gemeinde Kirchheim b. München folgende, mit Schreiben des Landratsamtes München vom 17.08.1994, AZ.: 93-13SV/AL genehmigt Verordnung:

Landschaftsentwicklung  
Landschaftsbau e.V. -FLL).

Die genannten Regelwerke und Richtlinien sind bei der Gemeindeverwaltung in der jeweils gültigen Form einsehbar. Darüber hinaus können im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch oder der Bayerischen Bauordnung besondere Schutzbestimmungen für Bäume und Grünbestände existieren.

**§ 1**

**Geltungsbereich, Schutzzweck**

- (1) Der Geltungsbereich dieser Verordnung umfasst das gesamte im Zusammenhang bebaute Gebiet der Gemeinde Kirchheim b. München.
- (2) Die Verordnung dient dem Schutz und dem Erhalt an Bäumen und der als Ersatzpflanzung festgesetzten Gehölze im Gemeindegebiet. Zweck der Verordnung ist es, in Übereinstimmung mit den Zielen des Bundesnaturschutzgesetzes
  1. eine angemessene innerörtliche Durchgrünung sicherzustellen,
  2. das Ortsbild zu beleben, zu gliedern und zu erhalten,
  3. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten und zu verbessern,
  4. schädliche Umweltwirkungen zu mindern.

**§ 2**

**Schutzgegenstand**

- (1) Innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzverordnung sind alle Bäume, die einen Stammumfang von 80 cm und mehr in 100 cm Höhe über dem Erdboden haben, unter Schutz gestellt.
  - a. Laubbäume
  - b. Nadelbäume : Gemeine Kiefer (Pinus sylvestris)
- (2) Geschützt sind auch mehrstämmige Gehölze, wenn die Summe der Stammumfänge in 1 m Höhe über dem Erdboden 80 cm und mehr

**§ 1**

**Schutzgegenstand**

Der Bestand an Bäumen mit einem Stammumfang von 60 cm oder mehr, gemessen in 100 cm Höhe über dem Boden, wird innerhalb des Geltungsbereichs dieser Verordnung §2 geschützt.

**§ 2**

**Geltungsbereich**

- (1) Die Verordnung für alle in Abs. 2 beschriebenen im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Kirchheim bei München.
- (2) Die Grenzen sind in einer Karte M 1:5000 eingetragen, die bei der Gemeinde Kirchheim bei München niedergelegt ist und die Bestandteil dieser Verordnung ist. Maßgebend ist der Eintrag in die Karte. Die Karte wird archivmäßig verwahrt und ist während der Dienststunden allgemein einsehbar.
- (3) Zur Übersicht des Geltungsbereichs wird der Verordnung eine Verkleinerung der in Abs. 2 genannten Karte beigelegt.

**§ 3**

**Schutzzweck**

Der Bestand der in §1 bezeichneten Bäume wird geschützt, um

1. eine angemessene innerörtliche Durchgrünung zu gewährleisten,
2. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten und zu verbessern,

beträgt und wenn mindestens ein Stamm einen Umfang von 40 cm oder mehr erreicht. Ein mehrstämmiges Gehölz liegt vor, wenn aus einem Wurzelstock mehrere Stämme wachsen oder wenn sich ein Stamm unterhalb einer Höhe von 1 m über dem Erdboden gabelt. Ein mehrstämmiges Gehölz liegt außerdem vor, wenn mehrere Stämme, die aus verschiedenen Sämlingen entstanden sein können, zusammengewachsen sind.

- (3) Geschützt sind auch die Ersatzpflanzungen, die nach dieser Verordnung gefordert werden, auch wenn sie das Maß nach Abs. 1 und Abs. 2 nicht erreichen
- (4) Diese Verordnung gilt nicht für:
- Nadelgehölze (mit Ausnahme der Gemeinen Kiefer, *Pinus sylvestris*),
  - Obstbäume (mit Ausnahme von Walnussbäumen, *Juglans regia*),
  - Bäume und Sträucher in Baumschulen und Gärtnereien, wenn sie Erwerbszwecken dienen
  - den fachmännisch, bestandserhaltenen Baumschnitt
  - Gestaltungs-, Pflege- und Sicherungsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen
  - Pflegemaßnahmen, die im Auftrag der unteren Naturschutzbehörde oder der Gemeinde Kirchheim zur Erhaltung von Bäumen durchgeführt werden.

In Gemeindegebieten, für die ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, gilt die Verordnung insoweit, als im Bebauungsplan keine abweichende Festsetzung getroffen wurde.

### § 3 Verbote

- (1) Es ist verboten, lebende Bäume und als Ersatzpflanzung festgesetzte Sträucher, die nach § 2 geschützt sind, ohne vorherige Genehmigung der Gemeinde Kirchheim b. München zu entfernen, zu beschädigen oder in ihrer typischen Erscheinungsform wesentlich zu verändern. Dies gilt

- schädliche Umwelteinwirkungen zu mindern und
- das Ortsbild zu erhalten und zu beleben.

### § 4 Verbote

- (1) Es ist verboten, innerhalb des Geltungsbereichs dieser Verordnung lebende Bäume ohne Genehmigung zu entfernen, zu zerstören oder zu verändern. Dies gilt auch für Ersatzpflanzungen, die die Maße nach § 1 noch nicht erreichen.



auch für Ersatzpflanzungen, die die Maße nach § 2 noch nicht erreicht haben.

- (2) Ein Entfernen im Sinne des Abs. 1 liegt insbesondere vor, wenn nach § 2 geschützte Bäume gefällt, abgeschnitten, abgebrannt oder entwurzelt werden. Das fachgerechte Verpflanzen eines geschützten Gehölzes auf demselben Grundstück stellt kein Entfernen dar.
- (3) Eine Beschädigung oder Veränderung im Sinne des Abs. 1 liegt insbesondere dann vor, wenn Maßnahmen vorgenommen oder dadurch bewirkte Zustände aufrecht erhalten werden, die zum vorzeitigen Absterben von Gehölzen führen oder das weitere Wachstum dauerhaft verhindern.

Dies sind insbesondere:

- unsachgemäße Schnittmaßnahmen (Entfernen und Einkürzen von stärkeren Ästen sowie umfangreiches Auslichten bzw. Einkürzen der Krone),
- das Anbringen von Verankerungen und Gegenständen, die Bäume gefährden oder schädigen,
- das Lagern und Ausbringen von schädlichen Stoffen (Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farbe, Abwässer oder Abfällen),
- das Ausbringen von Herbiziden, soweit sie nicht für die Anwendung unter Gehölzen zugelassen sind,
- Abgrabungen, Versiegelungen, Verdichtungen, Aufschüttungen im Wurzelbereich,
- Grundwasserabsenkungen oder -anstauungen im Zuge von Baumaßnahmen,
- das Befahren und Beparken des Wurzelbereiches, soweit dieser nicht zur befestigten Fläche gehört.

- (2) Eine Entfernung im Sinne des Abs. 1 liegt insbesondere vor, wenn Bäume gefällt, abgeschnitten, abgebrannt oder entwurzelt werden.
- (3) Eine Zerstörung im Sinne des Abs. 1 liegt insbesondere vor, wenn an Bäumen Eingriffe vorgenommen werden, die das charakteristische Aussehen nachhaltig beeinträchtigen oder das weitere Wachstum dauerhaft verhindern.

**§ 4**  
**Maßnahmen zur Beseitigung unmittelbar**  
**drohender Gefahren**

- (1) Für Maßnahmen zur Beseitigung unmittelbar drohender Gefahren (für Personen oder Sachen) gilt die Genehmigung als erteilt. Die Maßnahmen sind der Gemeinde Kirchheim b. München unverzüglich anzuzeigen. Das Vorliegen einer unmittelbar drohenden Gefahr ist der Gemeinde auf Verlangen nachzuweisen.
- (2) Die Gemeinde Kirchheim b. München kann in diesen Fällen nachträglich Auflagen gemäß § 7 Abs. 2 erteilen.

**§ 5**  
**Genehmigung, Befreiung**

- (1) Eine Genehmigung für das Entfernen oder verändern geschützter Bäume bzw. als Ersatzpflanzung festgesetzten Gehölzen ist zu erteilen, wenn
  1. aufgrund anderer Rechtsvorschriften ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht, dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung oder Veränderung von Bäumen nicht möglich ist, oder
  2. der Bestand oder die Nutzbarkeit eines vorhandenen Grundstücks oder eines vorhanden Gebäudes unzumutbar beeinträchtigt wird, oder
  3. die bereits ausgeübte gewerbliche Nutzung eines

**§ 5**  
**Ausnahmen**

Vom Verbot nach §4 Abs. 1 ausgenommen:

1. Bäume, die einen Stammumfang von weniger als 60 cm in 100 cm Höhe über dem Erdboden aufweisen und keine Ersatzpflanzungen sind, bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge maßgebend,
2. Bäume, von denen eine unmittelbare Gefahr ausgeht,
3. Bäume in gewerblichen Baumschulen und Gärtnereien,
4. der fachmännische, bestandserhaltende Baumschnitt,
5. das fachgerechte Verpflanzen auf demselben Grundstück,
6. Maßnahmen in Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht,
7. Gestaltungs-, Pflege- und Sicherungsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen,
8. Pflegemaßnahmen, die im Auftrag der unteren Naturschutzbehörde oder der Gemeinde Kirchheim zur Erhaltung von Bäumen durchgeführt werden.

**§ 6**  
**Befreiung, Genehmigung**

- (1) Die Gemeinde Kirchheim kann vom Verbot des §4 Abs. 1 im Einzelfall eine Befreiung erteilen, wenn
  1. überwiegende Gründe des allgemeinen Wohls die Befreiung erfordern oder
  2. der Vollzug der Verordnung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den Zielen und Grundsätzen des BayNatSchG vereinbar ist oder
  3. die Durchführung der Vorschrift zu einer nicht gewollten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen würde.
- (2) Das Entfernen oder Verändern geschützter Bäume ist zu genehmigen, wenn



- Grundstückes unzumutbar beeinträchtigt wird,
4. Bäume bzw. als Ersatzpflanzung festgesetzte Gehölze infolge von Altersschäden, Schädlingsbefall, Krankheit oder Missbildung ihre Schutzwürdigkeit verloren haben.
- (2) Eine Befreiung für das Entfernen oder Verändern geschützte Bäume bzw. als Ersatzpflanzung festgesetzter Gehölze kann im Einzelfall erteilt werden, wenn
1. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder
  2. die Durchführung der Vorschriften zu einer unzumutbaren Belastung (z.B. Verschattung bei Nutzung von Sonnenenergie, gesundheitliche Beeinträchtigungen, Allergiker) führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.
  3. die Durchführung der Vorschrift zu einer nicht gewollten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen würde.
- (3) Die Genehmigung bzw. Befreiung ist unter Angabe der Gründe schriftlich, spätestens 4 Wochen vor Durchführung der geplanten Maßnahme, bei der Gemeindeverwaltung Kirchheim b. München zu beantragen. Im Antrag sind die betroffenen Bäume bzw. als Ersatzpflanzung festgesetzten Gehölze nach Art, Stammumfang und Höhe, sowie nach Lage im Grundstück zu bezeichnen. Die Gemeinde Kirchheim b. München kann im Einzelfall die Vorlage von Plänen verlangen und dabei Anzahl, Maßstab und Inhalt festlegen.
- (4) Die Entscheidung der Gemeinde Kirchheim b. München ergeht schriftlich.

1. aufgrund anderer vorrangiger Rechtsvorschriften ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht, dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung oder Veränderung von Bäumen nicht möglich ist oder
  2. der Bestand oder die Nutzbarkeit eines vorhandenen Gebäudes unzumutbar beeinträchtigt wird oder
  3. die ausgeübte gewerbliche Nutzung eines Grundstücks unzumutbar beeinträchtigt wird oder
  4. geschützte Bäume abgestorben sind oder
  5. geschützte Bäume krank sind und ihre Schutzwürdigkeit verloren haben.
- (3) Die Befreiung bzw. Genehmigung kann unter Auflagen erteilt werden. Sie ist spätestens 2 Wochen vor Durchführung der Maßnahme schriftlich bei der Gemeindeverwaltung zu beantragen.



## **§ 6 Verfahren bei Bauvorhaben**

- (1) Wird für ein Grundstück im Geltungsbereich dieser Verordnung eine Baugenehmigung beantragt, so sind in einem Bestandsplan die auf dem Grundstück vorhandenen geschützten Bäume mit Standort, Art, Stammumfang und Kronendurchmesser einzutragen und unverzüglich unter Hinweis auf die beabsichtigte Baumaßnahme der zuständigen Baubehörde zuzuleiten. Gleiches gilt für alle geschützten Bäume, die auf Nachbargrundstücken und im öffentlichen Raum stehen und von der geplanten Baumaßnahme betroffen sind. Ein Baum ist von einer Baumaßnahme betroffen, wenn die Maßnahme im Schutzbereich des Baumes erfolgt. (Schutzbereich: Kronentraufe zusätzlich 1,5 m)
- (2) Absatz 1 gilt auch für Bauvoranfragen.

## **§ 7 Ersatzpflanzungen und Ausgleichszahlungen**

- (1) Wird für die Beseitigung eines geschützten Baumes eine Ausnahme nach § 5 erteilt, kann der Antragsteller zur Ersatzpflanzung verpflichtet werden. Zur Gewährleistung der Erfüllung der Nebenbestimmungen kann eine angemessene Sicherheitsleistung gefordert werden.
- (2) Art und Umfang der Ersatzpflanzung bemessen sich nach Art und Umfang der Bestandsminderung. Hierbei sind der Stammumfang, Gesundheitszustand, die ökologische Bedeutung sowie die Bedeutung für das Ortsbild maßgeblich. Die Gemeinde Kirchheim b. München kann demnach für einen entfernten Baum einen Stammumfang von 80-110 cm einen einheimischen Laubbaum von 16-18 cm Mindeststammumfang,

## **§ 7 Ersatzpflanzungen und Ausgleichszahlungen**

- (1) Die Gemeinde Kirchheim kann die Befreiung bzw. Genehmigung unter der Auflage erteilen, dass auf demselben Grundstück durch die Anpflanzung von Bäumen ein angemessener Ersatz für die eintretende Bestandsminderung geleistet wird. Dabei können Mindestgrößen, Pflanzenart und Pflanzfristen näher bestimmt werden.
- (2) Hat der Eigentümer oder sonstige Berechtigte entgegen dem Verbot des §4 geschützten Bäume entfernt, zerstört oder nachhaltig verändert, können angemessene Ersatzpflanzungen zum Ausgleich für die eingetretene Bestandsminderung angeordnet werden. §9 bleibt hiervon unberührt.
- (3) Ist in Fällen des Abs. 1 und 2 eine Ersatzpflanzung nicht möglich oder zumutbar, kann eine

111-180 cm einen einheimischen  
Laubbaum von 18-20 cm  
Mindeststammumfang,  
181-250 cm einen einheimischen  
Laubbaum von 20-25 cm  
Mindeststammumfang,  
>250 cm einen einheimischen  
Laubbaum von 25-30 cm  
Mindeststammumfang,

als Ersatzpflanzung verlangen.

Dabei können Mindestgrößen,  
Pflanzart, Pflanzfristen und – sofern dies  
für eine gesunde Entwicklung der  
Ersatzpflanzung erforderlich oder das  
Ortsbild von besonderer Bedeutung ist –  
auch der Standort der Pflanzung näher  
bestimmt werden.

Wächst die Ersatzpflanzung nicht an,  
kann eine erneute Vornahme der  
Pflanzung verlangt werden.  
Ersatzpflanzungen sind fachgerecht  
anzulegen. Bei der Pflanzung von  
Bäumen sind mindestens drei Meter  
Abstand vom Stamm der selbigen zu  
den Stämmen etwaiger Bestandsbäume  
und zu Baukörpern u. ä. einzuhalten. Bei  
als Ersatzpflanzung festgesetzten  
Sträuchern entfällt der Mindestabstand.

Abweichungen:

- Wird durch die Gemeinde eine  
besondere ökologische  
Wertigkeit oder eine besondere  
herausragende Bedeutung des  
zur Fällung beantragten Baumes  
für das Ortsbild festgestellt, z. B.  
durch Solitärbaumcharakter,  
kann die nächst höhere  
Mindestpflanzgröße verlangt  
werden.
- In besonders engräumigen  
Situationen können einheimische  
Sträucher an Stelle von  
Einzelbäumen als Ersatz  
zugelassen werden. Dies ist z.B.  
dann möglich, wenn ein zur  
Fällung genehmigter Baum nahe  
der Grundstücksgrenze zwischen  
zwei Gebäuden steht. Die  
Grundstücksgröße allein  
begründet keine Engräumigkeit.
- Die als Ersatz für oben genannte  
Fälle vorgesehenen Sträucher  
sind bezogen auf den  
Stammumfang eine gefällten  
Baumes in folgender Größe und  
Anzahl anzupflanzen:

Ausgleichszahlung gefordert  
werden, deren Höhe sich nach den  
Kosten richtet, die für eine  
angemessene Ersatzpflanzung auf  
öffentlichen Grünflächen erforderlich  
sind. Die Ausgleichszahlung ist  
zweckgebunden für die  
Neupflanzung von Bäumen zu  
verwenden.

## § 8

### Sonstige Einzelanordnungen

Die Gemeinde kann sonstige  
Einzelanordnungen zur Erhaltung und  
Sicherung von geschützten Bäumen im  
Sinne dieser Verordnung erlassen.

- Stammumfang 80-110 cm:  
ein bis drei heimische  
Großsträucher von 125-150  
cm Höhe
- Stammumfang 111-180 cm:  
ein bis drei heimische  
Großsträucher von 150-175  
cm Höhe
- Stammumfang >180 cm:  
zwei bis vier heimische  
Großsträucher von 150-175  
cm Höhe
- Für Sträucher, die als  
Ersatzpflanzung angepflanzt  
wurden, wird als Ersatz  
grundsätzlich die gleiche  
Größe der ursprünglichen  
geforderten Pflanzgröße  
angesetzt.

- (3) Darüber hinaus können zur  
Sicherung der Verbote Auflagen zum  
Schutz des verbleibenden  
Baumbestands erteilt werden.
- (4) Ist eine Ersatzpflanzung nicht  
möglich oder zumutbar, kann eine  
Ausgleichszahlung gefordert werden,  
deren Höhe sich nach den Kosten  
richtet, die für eine angemessene  
Ersatzpflanzung erforderlich sind  
(hierin enthalten sind die Kosten für  
die Anschaffung, Lieferung,  
fachgerechte Pflanzung und  
Fertigstellungspflege). Eine  
Ersatzpflanzung ist nicht möglich  
oder zumutbar, wenn ihr tatsächliche  
Gründe entgegenstehen. Die  
Ausgleichszahlung wird  
zweckgebunden für die  
Neupflanzung von Bäumen  
verwendet.
- (5) Die Verpflichtung zur  
Ersatzpflanzung gilt erst dann als  
erfüllt, wenn die Gehölze  
angewachsen sind. Sie sind  
dauerhaft zu unterhalten und  
unterliegen sofort dem Schutz dieser  
Verordnung.



## **§ 8 Folgenbeseitigung**

- (1) Wird ein geschützter Baum oder ein als Ersatzpflanzung festgesetzter Strauch entgegen der Verbote des § 3 und ohne dass eine Genehmigung gemäß § 5 vorliegt, beseitigt oder zerstört, so kann der Verursacher zu einer Ersatzpflanzung nach Maßgabe des § 7 Abs. 1 verpflichtet werden.

Hat der Verursacher im Auftrag des Grundstückseigentümers oder Nutzungsberechtigten gehandelt, so ist der Auftraggeber für die Durchführung der angeordneten Ersatzpflanzung verpflichtet.

- (2) Wurden ohne Genehmigung Maßnahmen vorgenommen, die nach § 3 Abs. 1-3 verboten sind, so kann die Gemeinde geeignete Maßnahmen zur Erhaltung des gefährdeten Baumes anordnen.

## **§ 9 Sanierungszuschuss**

Übersteigen die Aufwendungen für die Erhaltung und Sicherung eines geschützten Gehölzes erheblich die Aufwendungen für die übliche Pflege und liegt die Erhaltung im öffentlichen Interesse, so kann die Gemeinde Kirchheim b. München einen angemessenen Zuschuss zu den Kosten gewähren.

## **§ 10 Rechtsnachfolge**

Die Genehmigungen, Anordnungen und Auflagen gemäß den Vorschriften dieser Verordnung wirken für und gegen die Rechtsnachfolger.

## **§ 11 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Nach Art 57. Abs. 1 Nr. 2 und 7 Bayerisches Naturschutzgesetz kann mit Geldbuße bis zu 50.000 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig
1. entgegen § 3 geschützte Bäume ohne Genehmigung bzw.

## **§ 9 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Nach Art. 52 Abs. 1 Nr. 3 BayNatSchG kann mit einer Geldbuße bis zu hunderttausend Deutsche Mark belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig
1. Entgegen § 4 dieser Verordnung den geschützten Bestand an

- Befreiung entfernt, beschädigt oder verändert,
2. entgegen § 7 eine vollziehbare Auflage nicht erfüllt,
  3. eine vollziehbare Nebenbestimmung in Form der Auflage zu einer Genehmigung, die gemäß § 5 erlassen wurde, nicht fristgerecht erfüllt,
  4. entgegen § 8 angeordnete Maßnahmen nicht oder nicht fristgerecht durchführt.

#### **§ 12 Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kirchheim b. München, den XXXX  
Gemeinde Kirchheim b. München  
Maximilian Bötl  
Erster Bürgermeister

- Bäumen ohne Genehmigung oder Befreiung entfernt, zerstört oder verändert,
2. Entgegen § 7 Abs. 2 dieser Verordnung die Durchführung einer Ersatzpflanzung nicht erfüllt.

- (2) Nach Art. 52 Abs. 1 Nr. 6 BayNatSchG kann mit einer Geldbuße bis zu hunderttausend Deutsche Mark belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine vollziehbare Auflage nach § 6 Abs. 3 oder § 7 Abs. 1 dieser Verordnung nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht vollständig erfüllt.

#### **§ 10 Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Kirchheim bei München  
Kirchheim, den 05.09.1994  
Heinz Hilger Erster Bürgermeister

## **7. Mobilität und Projekte**

Zu diesem Top liegt nichts vor.

## **8. Mitteilungen aus der Verwaltung**

Zu diesem TOP wird kein Sachvortrag erstellt.

### **8.1. Antworten zu Anfragen**

#### **1. Anfrage GRM Zwarg vom 06.02.2020:**

Als Tischvorlage liegt eine Stellungnahme der Grundlagen für die SOBON – Berechnung vor.

#### **2. Anfrage der VFW – GRM Heinz-Fischer vom 07.02.2020:**

(siehe Anlage)

Flur Nr. 127 und 127/2 –Haus für Kinder und JUZ gehören nicht zum BP 100. Hier ist der Eigentümer jeweils die Gemeinde Kirchheim.

### **8.2. Sonstiges**

Zu diesem TOP liegt nichts vor.



10p Anfragen

## **Finkenzeller Gabriele**

---

**Von:** Pinzel Johannes  
**Gesendet:** Donnerstag, 30. Januar 2020 16:41  
**An:** Görner Martina; Hartinger-Hirn Angela; Finkenzeller Gabriele  
**Betreff:** WG: SoBoN-Berechnung

@ Frau Görner/Frau Hartinger-Hirn: Zur Information.

@ Frau Finkenzeller: Bitte zu den Sitzungsunterlagen von MB.

DANKE.

Gruß

JP

**Von:** Boeltl Maximilian  
**Gesendet:** Donnerstag, 30. Januar 2020 16:01  
**An:** Pinzel Johannes  
**Betreff:** AW: SoBoN-Berechnung

Bitte WV für den nächsten BIUA, da beantworte ich das unter Anfragen.

LG

Max

**Maximilian Bötl**  
Erster Bürgermeister

**P.S.: Unsere Heimat braucht Ihre Hilfe! Wir suchen ehrenamtliche Wahlhelfer für die Kommunalwahl am 15. März 2020! Melden Sie sich bei Interesse gerne telefonisch unter 089/90909-2202 oder -2204.**



**Gemeinde Kirchheim b. München**  
Münchner Str. 6  
85551 Kirchheim b. München  
[www.kirchheim-heimstetten.de](http://www.kirchheim-heimstetten.de)

**Tel:** 089 90909-9102

**Fax:** 089 90909-9103

**Mail:** [maximilian.boeltl@kirchheim-heimstetten.de](mailto:maximilian.boeltl@kirchheim-heimstetten.de)

Bitte denken Sie, bevor Sie diese E-Mail ausdrucken, an die Umwelt. Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.

**Von:** Pinzel Johannes  
**Gesendet:** Donnerstag, 30. Januar 2020 09:20  
**An:** Boeltl Maximilian <[Maximilian.Boeltl@kirchheim-heimstetten.de](mailto:Maximilian.Boeltl@kirchheim-heimstetten.de)>; Görner Martina <[Martina.Goerner@kirchheim-heimstetten.de](mailto:Martina.Goerner@kirchheim-heimstetten.de)>  
**Cc:** 'Kleber, Stephan' <[S.Kleber@bmmf.de](mailto:S.Kleber@bmmf.de)>  
**Betreff:** AW: SoBoN-Berechnung

Guten Morgen,

richtig, unsere Anfrage sowie das AS der Rechtsaufsicht wurde dem Gemeinderat am 02.12.19 zur Kenntnis gebracht und wurden auch der Niederschrift beigelegt.

Lg  
Johannes

**Von:** Boeltl Maximilian  
**Gesendet:** Dienstag, 28. Januar 2020 18:11  
**An:** Pinzel Johannes; Görner Martina  
**Cc:** 'Kleber, Stephan'  
**Betreff:** WG: SoBoN-Berechnung

Müsste ja im Protokoll der Dezember-Sitzung dabei sein, oder?  
Wir hatten die Rechnung ja am 14.11. ans LRA gesendet und am 27.11. AW erhalten. Beides müsste in die Unterlagen für den GR eingeflossen sein.

LG

Max

**Maximilian Bötl**  
Erster Bürgermeister

**P.S.: Unsere Heimat braucht Ihre Hilfe! Wir suchen ehrenamtliche Wahlhelfer für die Kommunalwahl am 15. März 2020! Melden Sie sich bei Interesse gerne telefonisch unter 089/90909-2202 oder -2204.**



**Gemeinde Kirchheim b. München**  
Münchner Str. 6  
85551 Kirchheim b. München  
[www.kirchheim-heimstetten.de](http://www.kirchheim-heimstetten.de)

**Tel:** 089 90909-9102  
**Fax:** 089 90909-9103  
**Mail:** [maximilian.boeltl@kirchheim-heimstetten.de](mailto:maximilian.boeltl@kirchheim-heimstetten.de)

Bitte denken Sie, bevor Sie diese E-Mail ausdrucken, an die Umwelt. Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.

**Von:** Ruediger Zwarg [<mailto:its.web20@googlemail.com>]  
**Gesendet:** Dienstag, 28. Januar 2020 18:03  
**An:** Kleber, Stephan <[S.Kleber@bmmf.de](mailto:S.Kleber@bmmf.de)>  
**Cc:** Gemeinderäte <[Gemeinderäte@kirchheim-heimstetten.de](mailto:Gemeinderäte@kirchheim-heimstetten.de)>; Fuhrmann Gerhard <[gerhardfuhrmann@web.de](mailto:gerhardfuhrmann@web.de)>; Hertel Christina <[christina.hertel@sueddeutsche.de](mailto:christina.hertel@sueddeutsche.de)>  
**Betreff:** SoBoN-Berechnung

Sehr geehrter Herr Kleber,

ich habe gestern nochmals Auskunft darüber verlangt, wie Sie auf eine Netto/Bruttoquote von 51,6% kommen. Diese ominöse Zahl wurde dem Landratsamt gegenüber genannt; der Bürgermeister belegt damit die Vorteilhaftigkeit des Vertrags für die Gemeinde.

Dieses sind seit dem 12.12. meine Zahlen. Ich schrieb ans LRA:

Das Gesamtprojekt hat eine Quote von 56%. Da kann es gar nicht sein, dass die Partei, welche vorab die Sahnestückchen erhalten hat, schlechter als 56% dasteht. Offensichtlich wurde keine Plausibilitätsprüfung durchgeführt.

Die Zahlen für das Gesamtprojekt:

Anfangswert: 71.474.925

Bruttowert: 345.234.000

Bruttogewinn: 273.759.075

Kosten: 118.660.000

Nettogewinn: 155.099.075

Quote: 56,7%

Die Kosten betragen 118 Mio. und nicht 135, weil die Grundstücke schon im Anfangswert berücksichtigt sind. Man kann sie nicht als Abtretung zum zweiten Mal abziehen.

Ich bitte Sie auf die Bauträger bezogen die fünf oben aufgeführten Größen zur Berechnung der Quote zu nennen.

Mit freundlichem Gruß

Rüdiger Zwarg

Amalienweg 28

85551 Kirchheim

Tel. 089-9037236



TV BIWA

- 0 -  
Top 8 -

# Zusammenstellung der Grundlagen für die SOBON - Berechnung

Bebauungsplanentwurf Nr. 100  
Kirchheim 2030 Anfangsbaurecht Gewerbe -100

Planungsstand: 3.2/4.2  
Bearbeitungsstand: 05.11.2019

## 1. Flächen

Bruttobauland	262.857 qm
davon	
Abzug Flächen für örtliche Infrastruktur	111.912 qm 43% 0% 0%
Summe Sonstige Flächen	111.912 43%
Nettobauland	150.945 qm
davon Eigentümernutzen	5.640 qm
Wohnen	145.285 qm

## 2. Baurecht

### Künftiges Baurecht

Summe Geschossfläche	145.274 qm GF			
davon	GFZ	qm GF	% Wohnteil	Gewerbe qm
Geschosswohnungen		88.030		
Reihenhäuser		35.574		0
Senioren		5.150		0
Rathaus				
Gymnasium				
Pflege				
VHS				
GF für soziale Infrastruktur (Kita+Erweiterung Grund- und Mittelschule)		18.520		
Offentlich geförderter Wohnungsbau		38.626		GWB
erschnet sich aus:				EFH
Geschossflächenmehrung Wohnen		128.754	WE	
GWB				
EFH				
		128.754	davon 30%	

### Anfangsbaurecht

Summe Geschossfläche	1000	qm GF
davon	qm GF	% Wohnanteil
Wohngebiete		100
Mischgebiete	-	0
Kerngebiete	-	0
Gewerbegebiete		
Integrierte GF für soziale Infrastruktur	100	0

## 3. Werte

Endwert	319,36 Mio €		
davon	Mio €	€ pro qm GF	€ pro qm
Geschosswohnungen	208,87	2.350	
Reihenhäuser	83,80	2.350	
Senioren	12,10	2.350	
Flächen für örtliche Infrastruktur	18,79		150
Summe Nettobauland verwertbar	307,87	Mio €	150

### Anfangswert

Anfangswert	39,43 Mio €	150,00	
davon	Mio €	qm	€ pro qm
Baureifes Land	-		
Gewerbeflächen	-		
Kleingärten	-		
Naturnahe Flächen	-		

## 4. Lasten

Gesamtlasten	135,45 Mio.€		
davon	Mio.€		
Flächenabstrichungen		18,79	
Verkehr/Grün/Soziale Infrastruktur		18,79	
Herstellung der Erschließung		43,74	
Verkehrsflächen	88.480	26,57	300 €/qm
Grünanlagen	53.275	3,88	73 €/qm
Unterhalt Grün		2,29	43 €/qm
Ausgleichsflächen - extern	174.570	11,00	63 €/qm
Herstellung der sozialen Infrastruktur		22,89	119,25 €/qm GF
davon Beteiligung Rathaus			7,4
Sonstige Kosten		6,68	
Wertminderung geförderter Wohnungsbau		46,67	362,47 €/pro qm GF

## 5. Bewertung

Wertzuwachs	Brutto	Mio. €	279,93
Wertzuwachs	Netto	Mio. €	144,48 51,81%
Wertzuwachs	Soll	Mio. €	93,31 33,33%
Ergebnis		Mio. €	51,17

85551 Kirchheim b. München  
[www.kirchheim-heimstetten.de](http://www.kirchheim-heimstetten.de)

**Tel:** 089 90909-9102

**Fax:** 089 90909-9103

**Mail:** [maximilian.boeltl@kirchheim-heimstetten.de](mailto:maximilian.boeltl@kirchheim-heimstetten.de)

Bitte denken Sie, bevor Sie diese E-Mail ausdrucken, an die Umwelt. Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.

**Von:** Heinz-Fischer, Wolfgang <[Wolfgang.Heinz-Fischer@tq-group.com](mailto:Wolfgang.Heinz-Fischer@tq-group.com)>

**Gesendet:** Donnerstag, 6. Februar 2020 11:02

**An:** Görner Martina <[Martina.Goerner@kirchheim-heimstetten.de](mailto:Martina.Goerner@kirchheim-heimstetten.de)>

**Betreff:** Diverse Fragen

Hallo Frau Görner,

bei der weiteren Vertiefung in den Städtebaulichen Vertrag um endgültige Klarheit zu erhalten, sind wir noch auf eine Stelle gestoßen, die bei uns Fragen aufwerfen:

In den Unterlagen zur GR-Sitzung am 02.12.2019 zum Thema Städtebaulicher Vertrag wird auf „Bezugsurkunde 1 und 2“ verwiesen. Entweder haben wir diese Dokumente übersehen, oder sie wurden im Gemeinderat nicht vorgelegt? Können Sie uns hier aufklären.

Zitat aus dem Sachvortrag vom 02.12.2019:

*„Die beglaubigten Anlagenunterlagen aus der Bezugsurkunde I und II, die mehrheitlich mehrmals dem Gemeinderat vorlegt wurden, stehen ab dem 27.11.2019 zur Einsichtnahme in der Außenstelle Räterstraße 26 zur Verfügung. Termine zur Einsichtnahme können bei Frau Görner vereinbart werden. Außerdem können einzelne Anlagen auf Anfrage per E-Mail übermittelt werden.“*

In allen Plänen zum B-Plan 100 ist das Grundstück mit der Flur-Nr. 127 und 127/2 (Haus für Kinder und JUZ) ausgeklammert. Wer ist lt. Grundbuch Besitzer dieser Grundstücke?

Fl.Nr. 127 und 127/2 nicht Bestandteil B-Plan Nr.100, Eigentümer ist jeweils die Gemeinde Kirchheim.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Heinz-Fischer (HeiFi)

Gemeinderat

1. Vorsitzender VFW



Vereinigte Freie Wählergemeinschaft Kirchheim/Heimstetten e.V.

Alpspitzweg 20

85551 Kirchheim

Tel.: 089 / 9034090

Mobil: 0176 / 10930814

Email: [vorstand@vfw-info.de](mailto:vorstand@vfw-info.de)

Web: [www.vfw-info.de](http://www.vfw-info.de)

## **9. Anfragen aus dem Gremium**

### **1. Wortmeldung:**

**GRM Dirl**

Präsentation vom Rathausneubau

Kann die Präsentation bitte verteilt werden.

### **Antwort Erster Bürgermeister:**

Diese wird mit der Niederschrift verteilt.

### **2. Wortmeldung:**

**GRM Dirl**

Baubeginn Gymnasium

Wann ist der Baubeginn des Gymnasiums?

### **Antwort Erster Bürgermeister:**

Innerhalb der nächsten Monate.

Hierzu ist auch zu berichten dass der Flächennutzungsplan genehmigt und unterschrieben wurde.

Auf den Bebauungsplan wird noch gewartet.

Die Interimserweiterung der Realschule Aschheim ist fast fertig gestellt. Planmäßig kann sie in den Faschingsferien bezogen werden.

### **3. Wortmeldung:**

**GRM Glasl**

Plakatierung Wahlen 2020

Rund um die Kirchen und um die Kapelle sind so viele Wahlplakate aufgestellt worden. Darauf sollte etwas besser geachtet werden. Vielleicht sollten Sperrbezirke eingerichtet werden.

### **Antwort Erster Bürgermeister:**

Er appelliert an alle Parteien, hier etwas besser darauf zu achten. Plakatständer, die vom Sturm umgeweht wurden und vom Bauhof eingesammelt wurden, sind dort abzuholen.

### **4. Wortmeldung:**

**GRM Zwarg**

TV SOBON

Kann aus der Tischvorlage von SOBON die Gesamtquote gesehen werden?

### **Antwort Erster Bürgermeister:**

Das ist bereits mehrfach erläutert worden.



**5. Wortmeldung:**

**GRM Kutsch-Siegl**

**Eingang Wasserturmspielplatz**

Auf den Wegen beim Wasserturmspielplatz ist eine sehr große Pfützen Landschaft.  
(Abeoweg)

Mit dem Rollator haben die Bürger große Schwierigkeiten.

**Antwort Erster Bürgermeister:**

Dieser Weg soll demnächst geteert werden. Die Ausschreibung hierfür läuft.

**6. Wortmeldung:**

**GRM Glasl**

**Poinger Straße**

Auch auf dem Weg an der Poinger Straße Richtung Friedhof kann man schlecht laufen. Hier bilden sich auch große Pfützen.

**7. Wortmeldung:**

**GRM Zwarg**

**Wahlplakate**

Für die Zukunft sollte vorgesehen werden, dass die Wahlplakate auch beidseitig beklebt werden.

**Antwort Erster Bürgermeister:**

Er bittet darum sich an die Vorgaben zu halten.

**8. Wortmeldung:**

**GRM Hausladen M.**

**Wege teeren**

Sie bittet darum, nur wenn es nicht anders geht zu teeren.

**10. Verschiedenes**

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

## **11. Genehmigung der Niederschriften**

### **11.1. 01. BIUA vom 20.01.2020 - öffentlich**

#### **Beschluss:**

Gegen diese Niederschrift werden keine Einwendungen erhoben. Sie gilt somit gemäß Art. 54 Abs. 2 GO als genehmigt.

#### **Abstimmung:**

Anwesende:	12	Ja:	12	Nein:	0
------------	----	-----	----	-------	---

Ende der öffentlichen Sitzung um 20:30 Uhr

# ANWESENHEITSLISTE

- ANLAGE 1 -

**04. Sitzung des Ausschusses für Bauen, Infrastruktur und Umwelt am Montag, den 27.04.2020,**

Ort: in der Mensa der Grund- und Mittelschule Kirchheim, Heimstettner Straße 12, 85551 Kirchheim b. München

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 22<sup>05</sup> Uhr

Name	Funktion	Unterschrift
------	----------	--------------

## Mitglieder:

Maximilian Böttl      Erster Bürgermeister

Josef Dirl      Gemeinderat

Johann Dr. Hausladen      Gemeinderat

Franz Glasl      Gemeinderat

Franz Graf      Gemeinderat

Marianne Hausladen      Gemeinderätin

Wolfgang Heinz-Fischer      Gemeinderat

Frank Holz      Gemeinderat

Monika Kutsch-Siegel      Gemeinderätin

Susanne Merten-Wente  
entschuldigt – Vertretung  
GRM Zwarg

Ilse Pirzer      Gemeinderätin

Marcel Prohaska      Gemeinderat

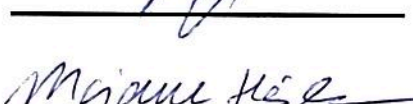


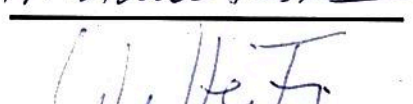


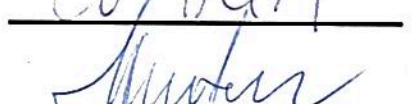


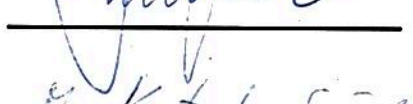


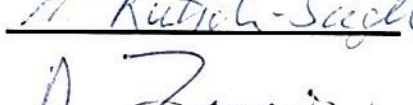


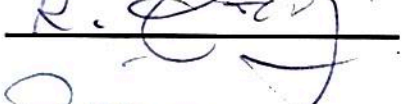
















# ANWESENHEITSLISTE

- ANLAGE 1 -

## Verwaltung:

Schriftführer:

Verwaltung

Markus Böhmfeld

Anette Edle von Riedl

Schriftführerin

Harry Mayer

Verwaltung

Martina Göner  
Tobias Schock

