

**Gemeinde Kirchheim b. München**

## **Sitzungsniederschrift**

Gremium:

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

Sitzung am:

**09.03.2020**

Sitzungsort:

**Mensa der Grund- und  
Mittelschule Kirchheim**

Sitzungsdauer: (von/bis)

**20:00 Uhr / 20:50 Uhr**

☒ **X**

Öffentliche  
Sitzung

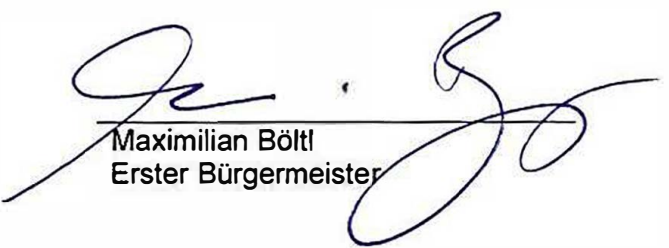
☒ **X**

Es folgt eine nichtöffentliche  
Sitzung

☐

Nichtöffentliche  
Sitzung

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den Seiten 50 bis 90, 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.	Mitteilungen aus der Verwaltung
1.1.	Antworten zu Anfragen
1.2.	Sonstiges
2.	Anfragen aus dem Gremium
3.	Umwelt, Energie und Abfallwirtschaft
4.	Bauordnung
4.1.	Errichtung eines Gartenhauses, Alspitzweg 28
4.2.	Errichtung eines Schulungsraumes durch Aufstockung eines Betriebsgebäudes, Benzstraße 1c
4.3.	Erweiterung eines Vordaches für einen Rollencontainer zur Lagerung von verunfallten E-Fahrzeugen mit Hochleistungsakkumulatoren, Benzstraße 1c
4.4.	Antrag auf Vorbescheid für den Neubau landwirtschaftlicher Bullenmaststallungen mit Fahrsilo und Hygieneraum, Fl.Nr. 81, Gemarkung Kirchheim, an der Nordseite der Hausackerstraße
5.	Bauleitplanung
5.1.	Bebauungsplan Nr. 99/K "Westlich der Flurstraße" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur erneuten und verkürzten Auslegung
5.2.	Planfeststellungsverfahren Firma Ebenhöf GmbH & Co. Kies und Sandwerke KG zum Kiesabbau auf den Fl.Nrn. 2305, 2313, 2316 - 2318 der Gemarkung Pliening
5.3.	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
5.3.1.	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
6.	Bauleitplanung - Nachbargemeinde zur Kenntnis
6.1.	Gemeinde Feldkirchen; Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 "Raiffeisenlagerhausgrundstück"
6.2.	Gemeinde Aschheim; 45. Änderung des Flächennutzungsplanes, nördlich der Ludwig-Ganghofer-Str. und südlich der bestehenden Realschule

- 7. Hochbau und Projektbetreuung
- 8. Mobilität und Projekte
- 8.1. Bürgerantrag: Bewohnerparken Margeritenweg
- 9. Verschiedenes
- 10. Genehmigung der Niederschriften
- 10.1. 02. BIUA vom 10.02.2020 - öffentlich

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

GRM Holz ist entschuldigt.

GRM Prohaska ist entschuldigt. Als Vertretung ist GRM Matejka anwesend.

## **1. Mitteilungen aus der Verwaltung**

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

### **1.1. Antworten zu Anfragen**

Der Erste Bürgermeister verliest die Antwort von Rechtsanwalt Stephan Kleber:

**Von:** Kleber, Stephan <[S.Kleber@bmmf.de](mailto:S.Kleber@bmmf.de)>

**Gesendet:** Donnerstag, 5. März 2020 15:47

**An:** Boeltl Maximilian <[Maximilian.Boeltl@kirchheim-heimstetten.de](mailto:Maximilian.Boeltl@kirchheim-heimstetten.de)>

**Cc:** Görner Martina <[Martina.Goerner@kirchheim-heimstetten.de](mailto:Martina.Goerner@kirchheim-heimstetten.de)>; Kanzlei BMMF <[Kanzlei@bmmf.de](mailto:Kanzlei@bmmf.de)>

**Betreff:** Fragen aus Termin mit Gemeinderäten

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

zu den offenen Fragen aus dem Termin mit den Gemeinderäten Zwarg und Heinz-Fischer fasse ich Folgendes zusammen:

#### a) Flurstücke im B-Planumgriff

Gemeinderat Heinz-Fischer hat darauf hingewiesen, dass in der Beschreibung des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans in Ziff. 5.1 der Begründung noch die Flurstücke 127 und 127/2 aufgeführt seien (JUZ, HfK), die jedoch nicht im B-Planumgriff seien. Dieser Hinweis ist zutreffend.

Der Sachverhalt ist aber rechtlich unerheblich, da nur Satzungstext und Planzeichnung rechtliche Wirkung haben. Darin werden jedoch keine Flurstücke benannt bzw. ist die zeichnerische Abgrenzung im Plan eindeutig. Die Auflistung der Flurstücke hatte auch keinerlei Einfluss auf den Prozess und das Ergebnis der Abwägung.

#### b) SoBoN Penzberg

Gemeinderat Zwarg hatte angemerkt, dass nach der SoBoN der Stadt Penzberg die Stadt dort grundsätzlich nur neues Wohnbauland entwickelt, wenn die Planungsbegünstigten ihr zuvor 1/3 der Entwicklungsfläche zum Anfangswert verkauften.

Dies ist grundsätzlich richtig; allerdings heißt es in den Penzberger SoBoN-Grundsätzen weiter:

*„Vertragliche Bindung zur Förderung des sozial gebundenen Wohnungsbaus: Anteil von 30% geförderter Wohnungsbau oder Ablösung der Wertminderung durch den Anteil des 30%igen geförderten Wohnungsbau an die Stadt. Die vertragliche Bindung zur Förderung des sozial gebundenen Wohnungsbaus oder die Ablösung der Wertminderung entfällt, sofern die Stadt mindestens 1/3 der Gesamtentwicklungsfläche vom Planbegünstigten erworben hat, da der*

*Anteil des geförderten Wohnungsbaus dann auf der Fläche der Stadt zu realisieren ist oder der Erlös zweckgebunden für den sozial geförderten Wohnungsbau zu verwenden ist.*

Da bedeutet, dass auch in Penzberg gilt, dass die Planungsbegünstigten die Flächen für eine Sozialbindung an die Stadt verkaufen oder sich vertraglich der Sozialbindung unterwerfen. Eine Doppelbelastung von „Zwangsverkauf“ und Sozialbindung findet auch in Penzberg nicht statt und wäre auch rechtlich nicht zulässig. Sie hatten berichtet, dass die Erste Bürgermeisterin von Penzberg; Ihnen diese Praxis und Interpretation in einem Telefonat bestätigt habe.

c) § 55 BauGB

In § 55 BauGB ist die Zuteilung von Gemeinbedarfsflächen an die Gemeinde im Rahmen der Umlegung geregelt.

Danach werden die örtlichen Verkehrs-, Grün- und Ausgleichsflächen der Gemeinde vorab zugeteilt (§55 Abs. 2 BauGB). Mit dieser Zuteilung wird sie für die Einbringung der entsprechenden Bestandsflächen abgefunden; diese Flächen nehmen an der weiteren Zuteilung nicht mehr Teil.

Andere Gemeinbedarfsfläche –auch solche für den überörtlichen Bedarf– erhält die Gemeinde nur dann zugeteilt, wenn sie dafür entsprechendes Ersatzland in die Umlegung einbringt (§ 55 Abs.5). Auch diese Flächen nehmen an der weiteren Zuteilung nicht mehr teil. In Kirchheim 2030 hat die Gemeinde als Ersatzland die Bestandsflächen der Schulen, die Miteigentumsanteile und sonstiges Bauerwartungsland eingebracht und wird dafür mit der Zuteilung umfangreicher neuer Gemeinbedarfsflächen abgefunden. Für die Zuteilung von Wohnbauflächen besteht daneben kein Raum.

Nach der gesetzlichen Regelung hätte die Gemeinde auch Ersatzland außerhalb des B-Planumgriffs in die Umlegung einbringen können; dieses hätte jedoch Baulandqualität haben bzw. zeitgleich erlangen müssen, was dazu geführt hätte, dass die Gemeinde Wohnbauland aus ihrem Bestand hätte abgeben müssen, um sich Wohnbauland im Bereich Kirchheim 2030 zuteilen zu lassen.

Für Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Stephan Kleber

BMMF Rechtsanwälte

Partner

[s.kleber@bmmf.de](mailto:s.kleber@bmmf.de)

Kaufingerstraße 11

80331 München

Tel. +49-89-442 35 0

Fax +49-89-442 35 199

**Von:** Ruediger Zwarg [<mailto:its.web20@googlemail.com>]

**Gesendet:** Donnerstag, 13. Februar 2020 07:29

**An:** Boeltl Maximilian <[Maximilian.Boeltl@kirchheim-heimstetten.de](mailto:Maximilian.Boeltl@kirchheim-heimstetten.de)>; Kleber, Stephan <[S.Kleber@bmmf.de](mailto:S.Kleber@bmmf.de)>

**Cc:** Heinz-Fischer Wolfgang <[wheifi@online.de](mailto:wheifi@online.de)>

**Betreff:** Penzberg und §55 BauGB

Sehr geehrter Herr Böttl, sehr geehrter Herr Kleber,

hier der versprochene Link SoBoN Penzberg:

[https://www.penzberg.de/fileadmin/user\\_upload/pdfs/Satzungen\\_Gebuehren\\_Richtlinien/Penzberger\\_Richtlinie\\_SoBoN.pdf](https://www.penzberg.de/fileadmin/user_upload/pdfs/Satzungen_Gebuehren_Richtlinien/Penzberger_Richtlinie_SoBoN.pdf)

Ferner bin ich etwas verwundert über die falsche Auskunft bezüglich § 55 BauGB:

(5) Sonstige Flächen, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist, können einschließlich der Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 ausgeschieden und dem Bedarfs- oder Erschließungsträger zugeteilt werden, wenn dieser geeignetes Ersatzland, **das auch außerhalb des Umlegungsgebiets liegen kann**, in die Verteilungsmasse einbringt.

In unserem Eckpunktepapier klingt es eher nach einem Coup von Herrn Labbé u.a. als nach einem notwendigen Ausgleich:

Die Zuteilung der Wohnbaugrundstücke gemäß Strukturkonzept – einschließlich der Grundstücke zur Erweiterung des Seniorenzentrums – soll ausschließlich an private Grundstückseigentümer erfolgen.

Von einem Ausgleich ist noch nicht einmal die Rede! Ich bitte um eine schnellstmögliche Erklärung. Schließlich haben wir Wahlkampfzeiten und Fakten wollen wir doch alle.

Mit freundlichem Gruß  
Rüdiger Zwarg

## **1.2. Sonstiges**

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

## **2. Anfragen aus dem Gremium**

### **Sachverhalt:**

#### **1. Wortmeldung:**

**GRM Pirzer**

Haus für Kinder

Sie bemerkt, dass die Schwelle zu hoch verlegt wurde.

#### **2. Wortmeldung:**

**GRM Merten-Wente**

Plakatierungsverordnung

Die Plakatierungsverordnung sollte eingehalten und kontrolliert werden.

#### **Antwort Erster Bürgermeister:**

Das kann derzeit nicht von der Verwaltung bewältigt werden.

#### **3. Wortmeldung:**

**GRM Merten- Wente**

Geschwindigkeitsmessungen

Finden im Winter weniger Geschwindigkeitsmessungen statt?

#### **Antwort Erster Bürgermeister:**

Nein, im Winter finden nicht weniger Messungen statt.

#### **4. Wortmeldung:**

**GRM Merten- Wente**

UBER

Wann wird ein aktueller Bericht vorgelegt?

#### **Antwort Erster Bürgermeister:**

Dieser wird nach 6 Monaten vorgelegt.

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

Zu diesem Top liegt nichts vor.

### **4. Bauordnung**

#### **4.1. Errichtung eines Gartenhauses, Alpspitzweg 28**

##### **Sachverhalt:**

Für die Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 126/18 der Gemarkung Heimstetten, Alpspitzweg 28, wird eine Befreiung von den Festsetzungen des „übergreifenden Bebauungsplans“ beantragt.

Der Anlage dieser Beschlussvorlage sind ein Lageplan, Zeichnungen, eine Beschreibung und eine Begründung beigelegt.

Ihnen ist zu entnehmen, dass das Gartenhaus im Nordwesten des Gartens an der Grenze zum Alpspitzweg, einem Eigentümerweg und öffentliche Fußwegfläche, errichtet werden soll. Das Gartenhaus soll eine Grundfläche von 7,5 m<sup>2</sup> (3 m x 2,5 m) und ein Satteldach mit der Wandhöhe von ca. 2 m erhalten.

Der Beschreibung ist zu entnehmen, dass das Gartenhaus in Holzblockbohlenbauweise mit Holzdach errichtet werden soll.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Fliederhof“ und im Geltungsbereich des „übergreifenden Bebauungsplans“ befindet.

Gemäß Festsetzung Nr. B. 2.1 des „übergreifenden Bebauungsplans“ sind als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO „nur Gerätehäuschen und Kleinglashäuser mit einer maximalen Grundfläche von 5,0 m<sup>2</sup> und einer maximalen Wandhöhe von 2 m zulässig. Gerätehäuschen sind von unbebauten Grundstücksgrenzen mindestens 0,60 m abzurücken und mit Strauch- und Heckenpflanzen in Wandhöhe abzupflanzen. Befreiungen sind mit Zustimmung der Gemeinde möglich.“

Beim geplanten Gartenhaus handelt es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a) BayBO. Da die Gemeinde durch den Bebauungsplan Gestaltungsregelungen festgesetzt hat, die zu beachten sind, ist bei Abweichungen davon eine Befreiung von diesen Festsetzungen erforderlich.

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.



Mit dem Vorhaben wird von der Festsetzung Nr. B. 2.1 des „übergreifenden Bebauungsplans“ abgewichen, weil

1. die Grundfläche 7,5 m<sup>2</sup> betragen soll. Die zulässige maximale Grundfläche von 5,0 m wird damit um 2,5 m<sup>2</sup> überschritten und
2. die Fläche zwischen Gartenhaus und unbebauter Grundstücksfläche nicht mit Strauch- und Heckenpflanzen in Wandhöhe abgepflanzt werden soll.

Für diese Abweichungen ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Die genannten Abweichungen sind städtebaulich vertretbar; sie sind unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Bei der Nachbarbeteiligung nach BayBO wurden vom Antragsteller die Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 126/28 und 126/162 der Gemarkung Heimstetten, der Alpspitzweg, nicht vom Vorhaben in Kenntnis gesetzt. Der Alpspitzweg ist im Bebauungsplan Nr. 16 als „Fußwegfläche“ festgesetzt, die sich im Gemeinschaftseigentum der Anwohner befindet.

Von der Beteiligung der Eigentümer dieser „Fußwegflächen“ kann abgesehen werden, weil aus baurechtlicher Sicht keine nachbarlichen Belange berührt werden.

### **Beschluss:**

Für die Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 126/18 der Gemarkung Heimstetten, Alpspitzweg 28, wird eine Befreiung von der Festsetzung Nr. B. 2.1 des „übergreifenden Bebauungsplans“ wegen

1. der Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche von 5 m mit 7,5 m um 2,5 m und
  2. dem Verzicht auf das Abpflanzen der Fläche zwischen dem Gartenhaus und den unbebauten Grundstücken mit Strauch- und Heckenpflanzen in Wandhöhe
- gemäß Sachvortrag erteilt.

Von der Beteiligung der Eigentümer der im Bebauungsplan Nr. 16 als „Fußwegfläche“ festgesetzten Grundstücke Fl.Nr. 126/28 und 126/162 der Gemarkung Heimstetten, dem Alpspitzweg, durch den Antragsteller wird gemäß Sachvortrag abgesehen.

### **Abstimmung:**

Anwesende: 11

Ja:

11

Nein:

0

#### **4.2. Errichtung eines Schulungsraumes durch Aufstockung eines Betriebsgebäudes, Benzstraße 1c**

##### **Sachverhalt:**

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Errichtung eines Schulungsraumes durch Aufstockung eines Betriebsgebäudes an der Nordseite des Grundstücks Fl.Nr. 187/22 der Gemarkung Kirchheim, Benzstraße 1c.

Der Anlage dieser Beschlussvorlage sind ein Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte und eine Betriebsbeschreibung mit Stellplatznachweis sowie ein Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplans beigelegt.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 befindet. Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet festgesetzt.

Für den Nachweis der erforderlichen Kfz- und Fahrradstellplätze ist die Stellplatz- und Fahrradsatzung der Gemeinde zu beachten, die seit dem 19.07.2019 rechtswirksam ist.

Eine Begründung für das Vorhaben wird mit der Betriebsbeschreibung vorgelegt.

Auf die gesamte Länge von 16,61 m soll der zweigeschossige Trakt des Betriebsgebäudes, das im Norden an die Werkhalle angeschlossen ist, mit der Wandhöhe von 9,75 m wie der östliche dreigeschossige Trakt des Betriebsgebäudes aufgestockt werden, um dort einen Schulungsraum unterzubringen. Für die Nutzung des Schulungsraums ist eine Außentreppe als zweiter Rettungsweg erforderlich. Diese soll auf der nördlichen Grünfläche errichtet werden.

Im Abstand von 5 m von der Nordgrenze des Baugrundstücks ist durch Planzeichen Nr. A.2. eine Baugrenze festgesetzt. Die Fläche zwischen dieser Baugrenze und der nördlichen Grundstücksgrenze ist durch Planzeichen Nr. B.8.2 als „privates Grün als Schutzpflanzung“ festgesetzt.

Der von diesem Vorhaben betroffene Gebäudeteil und die Außentreppe sind außerhalb des durch die genannte Baugrenze definierten Bauraums auf der Fläche errichtet, die als „privates Grün als Schutzpflanzung“ festgesetzt ist.

Für diese beiden Abweichungen vom Bebauungsplan wird die Erteilung einer Befreiung von den entsprechenden Festsetzungen erforderlich.

Obwohl die festgesetzte Fläche für „privates Grün als Schutzpflanzung“ im Norden des Baugrundstücks durch die Außentreppe noch weiter reduziert wird, kann den beiden feststellbaren Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugestimmt werden, weil das Vorhaben in einem Gewerbegebiet städtebaulich vertretbar ist.

Da die Bauantragsunterlagen keine Angaben zur Grundfläche beinhalten, kann nicht geklärt werden, ob durch die Errichtung der Außentreppe ein Befreiungstatbestand vorliegt.

Gemäß Festsetzung Nr. A. 2.2 hat die Traufhöhe – gemessen von der fertigen Straßenoberkante in der Fahrbahnmitte bis zur Oberkante der obersten Geschossdecke – zu betragen bei

- Produktionsgebäuden: max. 8 m
- Bürogebäuden: max. 15 m

Nach Ansicht der Bauverwaltung kann die Nutzung des vom Vorhaben betroffenen Gebäudeteils eher einem Bürogebäude als einem Produktionsgebäude zugeordnet werden.

Deshalb wird hier kein Befreiungstatbestand vorliegen. Die Beurteilung wird im Ermessen der Genehmigungsbehörde des Landratsamts sein.

Für die Errichtung eines Schulungsraums sind Kfz- und Fahrradstellplätze auf dem Baugrundstück gemäß der Stellplatz- und Fahrradsatzung nachzuweisen. Gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, der Anlage 1 zu § 3, wird ein Schulungsraum für betriebliche Weiterbildung bzw. fachspezifische Weiterbildung nicht als Verkehrsquelle angegeben. In der Annahme, dass hier als Verkehrsquelle Büro- und Verwaltungsräume Verwendung finden, wurden für ca. 80 m<sup>2</sup> HNF 2 erforderliche Kfz-Stellplätze ermittelt. So sollen dann für die gesamte gewerbliche Nutzung auf dem Baugrundstück 11 Kfz-Stellplätze erforderlich sein. Der vorgelegten Zeichnung der Eingabeplanung können nur 10 Kfz-Stellplätze der Stellplatzbedarfsermittlung uneingeschränkt zugeordnet werden.

Gemäß § 5 sollen bei Gewerbe und Läden Fahrradstellplätze in gleicher Anzahl wie Pkw-Stellplätze bereitgestellt werden. Ein Nachweis der erforderlichen Fahrradstellplätze kann den Antragsunterlagen nicht entnommen werden.

So kann das gemeindliche Einvernehmen nur unter der Maßgabe erteilt werden, dass das Landratsamt bei der Genehmigungsprüfung feststellt, dass keine Abweichung von der Stellplatz- und Fahrradsatzung zugelassen werden muss. Deshalb wird die Eingabeplanung hinsichtlich der Fahrradstellplätze zu ergänzen sein.

**Anmerkung der Bauverwaltung:**

Im Rahmen der Nachbarbeteiligung wird ein Miteigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 187 der Gemarkung Kirchheim mit dem Wohn- und Geschäftshaus Benzstraße 1 seine Bedenken gegenüber dem Vorhaben und gegenüber der Umsetzung der bisherigen Baugenehmigungen vorlegen. Das Schreiben wird der Genehmigungsbehörde mit den Bauantragsunterlagen übergeben. Die untere Bauaufsichtsbehörde kann so prüfen, ob hierdurch zu schützende nachbarliche Belange berührt werden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung eines Schulungsraumes durch Aufstockung eines Betriebsgebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 187/22 der Gemarkung Kirchheim, Benzstraße 1c, wird gemäß Sachvortrag unter der Maßgabe erteilt, dass das Landratsamt feststellt, dass mit der vorgelegten Planung der Stellplatznachweis für die Nutzung des Baugrundstücks erbracht wird.

Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 wegen der Errichtung der Außentreppe außerhalb und der Aufstockung teilweise außerhalb des durch Baugrenzen festgesetzten Bauraums (Planzeichen Nr. A.2) und innerhalb des festgesetzten „privaten Grüns als Schutzpflanzung“ (Planzeichen Nr. B.8.2) wird gemäß Sachvortrag zugestimmt.

**Abstimmung:**

Anwesende: 11

Ja:

11

Nein:

0

#### **4.3. Erweiterung eines Vordaches für einen Rollencontainer zur Lagerung von verunfallten E-Fahrzeugen mit Hochleistungsakkumulatoren, Benzstraße 1c**

##### **Sachverhalt:**

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Errichtung eines Vordaches für einen Rollencontainer zur Lagerung von verunfallten E-Fahrzeugen mit Hochleistungsakkumulatoren auf dem Grundstück Fl.Nr. 187/22 der Gemarkung Kirchheim, Benzstraße 1c.

Der Anlage dieser Beschlussvorlage sind ein Lageplan, Freiflächengestaltungsplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte und eine Betriebsbeschreibung sowie ein Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplans beigelegt.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 befindet. Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet festgesetzt.

Der Stellplatz für den Rollencontainer soll eine Überdachung mit der Fläche von 51,63 m<sup>2</sup> (10,80 m x (10,27 m – 5,49 m) erhalten. Die Überdachung soll an die Überdachung eines Stellplatzes für ausgebrannte Fahrzeuge, die gemäß Genehmigung mit Bescheid vom 16.05.2017 errichtet wurde, mit der Wandhöhe von 4 m angebaut werden. Dabei ist geplant, die neue Überdachung mit gleichmäßigem Satteldach an die allerdings auf eine Länge von 3,10 m verkürzte bestehende Überdachung anzuschließen.

Im Abstand von 15 m von der Ostgrenze des Baugrundstücks ist durch Planzeichen Nr. A.2. eine Baugrenze festgesetzt. Die Fläche zwischen dieser Baugrenze und der östlichen Grundstücksgrenze ist durch Planzeichen Nr. B.8.2 als „privates Grün als Schutzpflanzung“ festgesetzt.

Die geplante Überdachung wird außerhalb des durch die genannte Baugrenze definierten Bauraums auf der Fläche errichtet, die als „privates Grün als Schutzpflanzung“ festgesetzt ist.

Für diese beiden Abweichungen vom Bebauungsplan wird die Erteilung einer Befreiung von den entsprechenden Festsetzungen erforderlich.

Eine Begründung für das Vorhaben wird mit der Betriebsbeschreibung vorgelegt.

Da die Bauantragsunterlagen keine Angaben zur Grundfläche beinhalten, kann nicht geklärt werden, ob hier ein Befreiungstatbestand vorliegt.

Obwohl ein Reststreifen der festgesetzten Fläche für „privates Grün als Schutzpflanzung“ mit der Tiefe von ca. 5 m verbleibt, kann den beiden erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugestimmt werden, weil es sich um die Überdachung eines für den Betrieb erforderlichen Containers handelt. Aufgrund der Tatsache, dass weitere Sträucher und Bäume auf der Fläche entfallen, die als „privates Grün als Schutzpflanzung“ festgesetzt ist, ist darauf Wert zu legen, dass die Restfläche dichter bepflanzt wird.

Mit dem Planzeichen Nr. B.8.6 wird ein „privates Grün als Schutzpflanzung in verminderter Breite mit Pflanzdichte für Bäume, hier: 1 Baum je 3 lfm Grenze davon max. 1/3 Kleinbäume, Größen und Arten wie unter 8.4 und 8.5 festgesetzt“. Die Bepflanzung dieses Reststreifens soll gemäß dieser Festsetzung erfolgen.

Bisher wurden bei anderen Bauvorhaben erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wegen der Überbauung einzelner Bereiche in der Fläche zwischen östlicher Baugrenze und Grundstücksgrenze im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt – z.B. für nicht überdachte Kfz-Stellplätze oder Container, in zwei Fällen auch für Vordächer (Benzstraße 7 und 9).

Die Zustimmung zur Überbauung dieser Fläche durch Hauptgebäude könnte momentan nicht empfohlen werden.

Anmerkung der Bauverwaltung:

Im Rahmen der Nachbarbeteiligung legte ein Miteigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 187 der Gemarkung Kirchheim mit dem Wohn- und Geschäftshaus Benzstraße 1 seine Bedenken gegenüber dem Vorhaben und gegenüber der Umsetzung der bisherigen Baugenehmigungen vor. Das Schreiben wird der Genehmigungsbehörde mit den Bauantragsunterlagen übergeben. Die untere Bauaufsichtsbehörde kann so prüfen, ob hierdurch zu schützende nachbarliche Belange berührt werden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung eines Vordaches für einen Rollcontainer zur Lagerung von verunfallten E-Fahrzeugen mit Hochleistungsakkumulatoren auf dem Grundstück Fl.Nr. 187/22 der Gemarkung Kirchheim, Benzstraße 1c wird gemäß Sachvortrag erteilt.

Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 wegen der Errichtung der Überdachung außerhalb des durch Baugrenzen festgesetzten Bauraums (Planzeichen Nr. A.2) und innerhalb des festgesetzten „privaten Grüns als Schutzpflanzung“ (Planzeichen Nr. B.8.2) wird gemäß Sachvortrag unter der Maßgabe zugestimmt, dass die als „privates Grün als Schutzpflanzung“ festgesetzte Restfläche eine dichtere Begrünung entsprechend der Festsetzung Nr. B.8.6 erhält.

**Abstimmung:**

Anwesende: 11

Ja:

11

Nein:

0

**Sachverhalt:**

0

## 5. Bauleitplanung

### 5.1. Bebauungsplan Nr. 99/K "Westlich der Flurstraße" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur erneuten und verkürzten Auslegung

#### Sachverhalt:

Beratungsfolge:		Sitzungs- termin:	TOP- Nr.:	Abstimmung	
				Ja	Nein
Gemeinderat (Aufstellungsbeschluss)	öffentlich	04.12.2017	8	20	4
Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt	öffentlich	14.05.2018	5.1	10	2
Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt	öffentlich	09.07.2019	5.1	10	2
Gemeinderat	öffentlich	08.10.2019	7	vertagt	
Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt	öffentlich	16.09.2019	3.3	9	3
Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt	öffentlich	14.10.2019	3.2	9	2
<b>Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt</b>	<b>öffentlich</b>	<b>09.03.2020</b>			

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 04.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99/K „Westlich der Flurstraße“ beschlossen. Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnnutzungen am Ortsrand als Ortsabrundung sowie die Umplanung der Flurstraße.

Wegen der bekannten Thematik eines in näherer Umgebung des Plangebiets geplanten Bullenmaststallbetriebs wurden mehrere Gespräche mit den Bauherren, dem Landratsamt und Gutachter geführt. Um die Verträglichkeit zwischen dem Betrieb und der geplanten Wohnbebauung zu erreichen und gegenseitige Einschränkungen zu vermeiden, wurde eine Geruchsprognose auf Grundlage einer geänderten Planung in Auftrag gegeben, welche Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Aus diesem ergibt sich, dass mit abgestimmten Umplanungen beide Vorhaben verträglich wären.

Die vorliegende Bebauungsplanung ist auf die Verträglichkeit mit dem geplanten Bullenmastbetrieb abgestimmt.

Die ursprünglich angekündigte Abwägung der Stellungnahmen aus dem letzten Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2018 bis 07.09.2018 wird zusammen mit der Abwägung der Stellungnahmen aus dem kürzlich in der Zeit vom 05.12.2019 bis 08.01.2020 nochmals durchgeführten Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen, weil die erste Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB aufgrund der Planänderungen und dem wesentlichen Unterschied zur ursprünglichen Planung wiederholt wurde.

Die Stellungnahmen sind in Fotokopie an alle Mitglieder des Ausschusses zusammen mit der Beschlussvorlage verteilt worden, so dass der Gemeinderat Kenntnis vom vorliegenden Abwägungsmaterial hat.

Hinweis: Die blauen Textpassagen betreffen die Abwägung zu den Stellungnahmen aus dem Verfahren vom 27.07.2018 bis 07.09.2018.

**1.) Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben trotz Aufforderung keine Stellungnahme vorgebracht:**

- 1.1. Eisenbahn Bundesamt
- 1.2. Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
- 1.3. Autobahndirektion Südbayern
- 1.4. Bayerische Staatsforsten AöR Freising
- 1.5. Bayernwerk AG
- 1.6. Staatliches Vermessungsamt
- 1.7. Katholisches Pfarramt St. Andreas
- 1.8. Evangelisch-Lutherischer Dekanatsbezirk München
- 1.9. Gemeinde Aschheim
- 1.10. Freiwillige Feuerwehr Heimstetten
- 1.11. AFK Geothermie GmbH

**2.) Nachfolgend sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgeführt, deren Stellungnahmen weder Anregungen oder Hinweise bzw. Einwände enthalten:**

- 2.1. Regierung von Oberbayern vom 02.01.2020 [und 29.08.2018](#)
- 2.2. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern [vom 02.08.2018](#)
- 2.3. Deutsche Bahn vom [04.09.2018](#)
- 2.4. Eisenbahn-Bundesamt vom 12.12.2019
- 2.5. Staatliches Bauamt Freising vom 09.12.2019 [und 31.07.2018](#)
- 2.6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg vom 12.12.2019 [und 27.08.2018](#)
- 2.7. Industrie- und Handelskammer vom 03.01.2020 ([07.09.2018](#))
- 2.8. Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 10.01.2020
- 2.9. Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 06.01.2020 [und 07.09.2018](#)
- 2.10. SVM-Infrastruktur Region GmbH vom 08.01.2020
- 2.11. Polizeiinspektion 27 Haar vom [27.07.2018](#)
- 2.12. Erzbischöfliches Ordinariat vom 19.12.2019 [und 16.08.2018](#)
- 2.13. Landeshauptstadt München vom 19.12.2019 [und 22.08.2018](#)
- 2.14. Gemeinde Feldkirchen vom 01.02.2020 [und 08.08.2018](#)
- 2.15. Gemeinde Pliening vom [16.08.2018](#)
- 2.16. Gemeinde Poing vom 23.12.2019 [und 16.08.2018](#)
- 2.17. Gemeinde Vaterstetten vom 10.12.2019 [und 16.08.2018](#)

**3.) Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen, Hinweise oder Einwände gegenüber der Verwaltung vorgebracht:**

Die Stellungnahmen sind den Mitgliedern des Ausschusses für Bauen, Infrastruktur und Umwelt in Kopie vorliegend.

**3.1.1) Landratsamt München, Sachgebiet 4.1.1.3 / Bauen vom 04.12.2019, [24.07.2019](#) und [30.08.2018](#)**

**Beschluss zu 3.1.1):**

[Die Stellungnahmen vom 24.07.2019 und 30.08.2018 werden zur Kenntnis genommen.](#)

**Bzgl. der Stellungnahme vom 04.12.2019:**



1. Der letzte Satz unter A.05 wird ersatzlos gestrichen. Falls die Fläche in ihrer Geometrie eine Veränderung benötigt, muss der Bauwerber einen Befreiungsantrag stellen.
2. Die Breite des Straßenbegleitgrüns bemisst knapp über 5,0 m. Deswegen sollen die Parkflächen „durchgesteckt“, also über die komplette Breite, festgesetzt werden.
3. Für die Darstellung in der Legende wurde die gleiche Darstellung wie in der Planzeichnung verwendet. Aufgrund der überlappenden Plansymbole der zu pflanzenden Bäume (durchscheinend) und der Straßenbegrenzungslinie ist die Fläche nicht optimal wahrnehmbar. Da sich die Fläche jedoch klar gegenüber festgesetzten Parkflächen, Zufahrten und Straßenflächen abgrenzt, und es nur eine straßenbegleitende Grünfläche im gesamten Plan gibt, ist eine Verwechslung von Flächen nicht möglich. Die Fläche soll in ihrer Darstellung nicht verändert werden.
4. „Z.B.“ wird aus der Legende gestrichen.
5. Die genannten Maßlinien werden ergänzt. Durchgängige Maßketten, die innerhalb eines Bauraums vermaßen, werden entfernt.
6. Die Festsetzung B.2. 1 wird durch folgende Festsetzung ersetzt:  
*„Die bezogen auf die Bauräume festgesetzte max. zulässige Grundfläche darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO folgendermaßen überschritten werden:  
In WA1 um bis zu 120%  
In WA2 um bis zu 100%  
In WA3 um bis zu 70%  
Für Kelleraußentreppen darf die festgesetzte Grundfläche pro Hauptgebäude um bis zu 10 m² überschritten werden.“*  
Ergänzend wird die Zuordnungsangabe (Hinweis mit Planzeichen C.07) aus dem Plan genommen, da eine Zuordnung nicht mehr erforderlich ist. Die Begründung wird entsprechend angepasst.
7. Bei Ziffer B.2.2 wird auf den Klammerzusatz, wie vorgeschlagen, verzichtet.
8. Die Formulierung „Hauptanlage“ wird, wie vorgeschlagen, durch die gebräuchlichere Formulierung „Hauptgebäude“ ersetzt. Dies betrifft Bebauungsplan und Begründung.
9. Folgende Passage soll unter B.3.3 betreffend Kelleraußentreppen und Treppenaufgänge den letzten Halbsatz ersetzen: ..., *solange sie nach den Regelungen von Art. 6 BayBO selber keine Abstandsflächen auslösen.*
10. Folgender Satz soll unter B.3.7 bezogen auf Reihenmittelhäuser bei Hausgruppen ergänzt werden: Bei nur einseitigem Grenzanbau soll bei Mittelhäusern ein Abstand von mind. 2 m zur gegenüberliegenden Grenze eingehalten werden.
11. Folgender Satz soll unter B.3.7 bezogen auf Terrassenüberdachungen und Wintergärten ergänzt werden: *Maximale Wandhöhe: 2,8 m über Erdgeschossenebene*
12. Wie vorgeschlagen soll unter B.4.2 im ersten Satz das Wort „jeweils“ und „(profilgleich zu errichten)“ eingefügt werden. Satz 2 und 3 werden wie vorgeschlagen als Hinweis aufgenommen:  
*„Bei festgesetzter Profilgleichheit werden die Parameter mit Genehmigung des ersten Bauantrags festgelegt. Dies gilt auch für ein Freistellungsverfahren.“*
13. Wie vorgeschlagen wird bei Ziffer B.5.1 folgender Satz ergänzt: *Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.*
14. Die weißen Restflächen können bei Realteilung einem Grundstück zugeschlagen oder gemeinschaftlich verwendet werden. Verwendungsmöglichkeiten wären offene Parkplätze für Besucher, begrünte Flächen, Flächen für Fahrradständer, Müllsammlung, etc. Die genaue Verwendung der Flächen liegt in der Entscheidung des Grundstückseigentümers und soll im Bebauungsplan nicht vorgeschrieben werden. Es ist keine Plan-Änderung erforderlich.

**15.** Neueinführung des Unterpunkts „9. Müllentsorgung“ im Bebauungsplan mit folgendem Festsetzungstext:

*„Im Straßenbegleitgrün (Plansymbol A.11) können Aufstellflächen für Mülltonnen für die wöchentliche Mülltonnenabholung von der Gemeinde nach Bedarf vorgesehen werden. Bedingung hierfür ist Wurzelschutz für angrenzende Bäume. Die Ausführung muss ausdrücklich wasserdurchlässig gestaltet sein.“*

**16.** Die schalltechnische Untersuchung wurde inzwischen aktualisiert. In der Sache ergaben sich keine Veränderungen und der Bebauungsplan muss inhaltlich nicht verändert werden. Die Begründung wird leicht angepasst. Die Unterlagen stehen im nächsten Verfahrensschritt zur Verfügung.

**3.1.2) Landratsamt München, Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht vom 16.12.2019 und 01.08.2018**

**Beschluss zu 3.1.2):**

**Die Stellungnahme vom 01.08.2018 wird zur Kenntnis genommen.**

**Stellungnahme vom 16.12.2019:**

Die genannten Gutachten werden in der Begründung unter 16. eingehend betrachtet (Seite 18 – 22). Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

**3.1.3) Landratsamt München, Fachstelle der Grünordnung vom 30.12.2019 und 30.07.2018**

**Beschluss zu 3.1.3):**

**Die Stellungnahme vom 30.07.2018 wird zur Kenntnis genommen.**

**Stellungnahme vom 30.12.2019:**

**1.** Das Planzeichen "Straßenbegleitgrün" ist unter A.11 vorhanden. Es ist keine Änderung erforderlich.

**2.** Das "z.B." unter A. 12 wird gestrichen.

**3.** Die Angaben zu den Pflanzqualitäten befinden sich unter B.7.9. Es ist keine Änderung erforderlich.

Die statt den Bezeichnungen Groß- und Kleinbaum unter B.7.1 werden die Bäume in der Pflanzenliste als Bäume 1., 2. und 3. Ordnung betitelt und differenziert.

Die Festsetzung wird wie folgt geändert.

"Je 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder zwei standortgerechte, heimische Laubbäume 3. Ordnung oder zwei standortgerechte Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten.

**4.** Der Text unter B.7.4 wird wie folgt formuliert:

Beim Straßenbegleitgrün ist außer den festgesetzten Baumpflanzungen mit autochthonem Regio-Saatgut (30% Kräuter-70% Gräser) anzusäen und durch 2-malige Mahd zu pflegen.

**5.** Der Text unter B.7.5 wird wie folgt formuliert:

Die öffentliche Grünfläche am Ende der Stichstraße (gem. Planzeichen A.10) ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und autochthonem Regio-Saatgut

(Schmetterlings-Wildbienensaum: 90% Kräuter - 10% Gräser) festgesetzt. Eine Einzäunung Richtung Westen ist nicht zulässig. Der Schmetterlings-Wildbienensaum ist durch max. 1 Mahd pro Jahr im zeitigen Frühjahr zu pflegen. Für optimalen Artenreichtum sollte der Mahdzeitpunkt jedes Jahr variieren und das Schnittgut entfernt werden. Bei Ausfall ist die betroffene Fläche nachzusäen.

6. Die Festsetzung unter B.7.6 soll bleiben. Eine freiwachsende Hecke könnte auf Grund des verhältnismäßigen Breitenwachstums nur aus niedrigeren Sträuchern bestehen, die als Ortsrandeingrünung weniger wahrgenommen werden. Eine geschnittene Hecke jedoch kann bei weniger Platzbedarf höher gezogen werden und sorgt so für eine adäquate Ortsrandeingrünung und bietet so zahlreicheren Arten Nist- und Brutplätze, sowie Nahrung.

Der Text unter B.7.6 wird jedoch wie folgt ergänzt:

"Geschnittene Hecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen sind zulässig."

7. Die Zusammenstellung der Gehölzgattungen und -arten wird unter C. Hinweise aufgenommen.

8. Die Festsetzung zu den Pflanzqualitäten unter B.7.9 wird wie folgt geändert:

"Die gemäß Planzeichen oder textlicher Festsetzung zu pflanzenden Gehölze haben folgende Mindestpflanzqualitäten zu erfüllen:

Laubbäume 1. und 2. Ordnung: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm

Laubbäume 3. Ordnung: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm

Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm

Sträucher: versetzter Strauch, 6-8 Triebe, 100-150 cm Höhe

Mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen."

Der Satz "ausgefallene Gehölze (...)" unter C.15 entfällt.

### **3.1.4) Landratsamt München, Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten vom 31.07.2018**

#### **Beschluss zu 3.1.4):**

Die Stellungnahme vom 01.08.2018 wird zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt (s. Aufzählung in der Begründung unter 14.3.2).

Von zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen in Form eines Lerchenfensters möchte die Gemeinde absehen, da durch den Landschaftsarchitekten Voerkelius eine Einschätzung zum Vorkommen von Feldbrütern vorgenommen wurde. Demnach sind baubedingte Verluste sowie eine Verschiebung der Kulisse (durch Neubauten) in die offene Feldflur wenig wahrscheinlich bzw. als gering einzustufen. Da es sich hier um eine Ortsabrundungsmaßnahme handelt, die in erster Linie den dringenden Wohnraumbedarf nach Einfamilienhäusern bedient, soll der Bebauungsplan nicht geändert werden.

**Eine erneute Stellungnahme liegt nicht vor (keine Äußerung).**

### **3.2) Landratsamt München, Kreisbrandinspektion, Einsatzvorbeugung vom 04.09.2018 Beschluss zu 3.2)**

Aus folgenden Gründen ist keine Bebauungsplan-Änderung erforderlich:

Nach Rücksprache des Planers mit der Kreisbranddirektion im Jahre 2018 wurden im Rahmen der Umplanung folgende Änderungen umgesetzt:

- Die an die Hauptgebäude angrenzenden Bauräume für Garagen und Carports auf Flurnummer 82/7 wurden bis zur südlichen (Parzellen 1 und 3) bzw. westlichen Gebäudeflucht (Parzellen 5) verschoben, um das Anleitern am Giebelfeld zu ermöglichen.
- Da das westliche Doppelhaus in Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Zufahrt entfernt liegt und damit eine Feuerwehrezufahrt im Rahmen der Genehmigungsplanung nötig werden könnte ist, wurde die Zufahrt im Grünstreifen erweitert.

Die öffentliche Sackgasse im Norden wurde durch die Umplanung umgestaltet. Zwar gibt es auch nach der Umplanung keinen ausreichend bemessenen Wendepplatz für Großfahrzeuge, doch hat der Wendepplatz im Vergleich zur ersten öffentlichen Auslegung an Fläche gewonnen. Zudem erfuhr der Straßenstich eine Verkürzung in der Länge zur Flurstraße. Ein rückwärtiges Ausfahren der Einsatzfahrzeuge kann in Kauf genommen werden.

Die Hinweise hinsichtlich Zugänglichkeit, Feuerwehru- bzw. umfahrten, Löschwasserversorgung und Hydranten werden zur Kenntnis genommen.

**Eine erneute Stellungnahme liegt nicht vor.**

### **3.3.) Landratsamt München, Kreisheimatpfleger vom 20.12.2019, 24.07.2018 und 27.07.2018**

**Beschluss zu 3.3.):**

**Die Stellungnahmen vom 24.07.2018 und 27.07.2018 werden zur Kenntnis genommen.**

**Bzgl. Stellungnahme vom 20.12.2019:**

Es liegen keine Einwände, jedoch Anregungen vor:

Bauliche Nutzung und Gestaltung: Aus Sicht der Gemeinde und Planer liegt eine angemessene Gestaltung der vorgesehenen Baugrundstücke bereits vor:

Insbesondere wurde auf Kubatur (über festgesetzte Höhen, Dachneigungen, etc.) und Gebäudeplatzierung (über eng gesetzte Baugrenzen) Einfluss genommen und auf diese Weise eine Grundordnung für das Baugebiet vorgegeben. Ergänzend sind die örtlichen Satzungen, Stellplatz- und Fahrradsatzung sowie Einfriedungssatzung anzuwenden, die im Gemeindegebiet Kirchheim eine ortstypische Linie vorgeben. Darüber hinaus ist betreffend der Begrünung eine ausreichende Zahl an Festsetzungen unter B.7 im Plan verankert (z.B. Begrünung öffnungsloser Wände, zu pflanzende Bäume und deren Platzierung).

Da es sich im Bebauungsplangebiet nicht um die Ausweisung einer zusammenhängenden Wohnanlage handelt, sondern überwiegend um Einfamilienhäuser (freistehende Häuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser), möchte die Gemeinde über die bestehenden sehr eng gefassten Vorgaben zu Platzierung und Kubatur der Gebäude, den Bauherren auch Gestaltungsfreiräume gewähren, die einen schmalen Grad an Individualität zulassen. Die in der Stellungnahme angesprochene Farbwahl und Fassadengestaltung soll im Bebauungsplan nicht näher vorgeschrieben werden.

Schutzgüter: Der Kreisheimatpfleger bittet um Beachtung von Schutzgütern und Denkmalschutz, was von der Gemeinde zur Kenntnis genommen wird.

Ausgleichsflächen: Da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99/K im Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt wird, kommen die Regelungen des § 13a BauGB zur Anwendung, sofern die durch den Bebauungsplan versiegelte Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplanentwurf der Fall. Aus § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB geht hervor, dass Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Somit ist keine Ausweisung externer Ausgleichsflächen notwendig.

Zusammenfassend betrachtet ist keine Bebauungsplan-Änderung erforderlich.

### **3.5.) Bayerisches Landesamt für Umwelt vom 08.01.2020 und 14.08.2018**

#### **Beschluss zu 3.5.):**

Die Stellungnahme vom 31.08.2018 wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz ist im Plan unter C.20 bereits vorhanden.

#### **Bzgl. Stellungnahme vom 08.01.2020:**

Da im Zuge der Bebauungsplanerstellung keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind (Begründung hierzu siehe Abwägungsvorschlag 3.3.) ist eine erneute Beteiligung der Rohstoffgeologie nicht notwendig. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

### **3.12.) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 13.12.2019 und 31.08.2018**

#### **Beschluss zu 3.12.):**

Die Stellungnahme vom 31.08.2018 wird zur Kenntnis genommen.

#### **Bzgl. Stellungnahme vom 13.12.2019:**

Auf die Empfehlung des Landesamts für Denkmalpflege, eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die bekannte Denkmalsubstanz zu vermeiden, wird wie folgt Stellung genommen:

Die bereits kartierte Fläche des Bodendenkmals von Bebauung auszunehmen, sieht die Gemeinde als nicht praktikabel an, da die Grundstücksfläche deutlich mehr als 1/3 im Bereich des bekannten Denkmals liegt. Bei den derzeit hohen Grundstückspreisen wäre eine Bebauung, die sich ausschließlich auf den südwestlichen Teil des Grundstücks beschränkt, nicht wirtschaftlich.

Auch die Möglichkeit die Gebäude auf dem Grundstück möglichst nach Südwesten zu verschieben, um das bekannte Bodendenkmal weitgehend zu schonen, wurde in Betracht gezogen. Doch auf diese Weise entstehen Konflikte mit der örtlichen Landwirtschaft. Eine westlich gelegene Hofstelle wäre seiner Erweiterungsmöglichkeiten beraubt, was die Gemeinde verhindern möchte. Es wurden Gutachten, insbesondere eine Geruchsmissionsprognose erstellt. Das Ergebnis führte zu einer Umplanung auf dem Grundstück an der Flurstraße. Die Gebäude mussten teilweise nach Osten verschoben werden, um die Erweiterungsmöglichkeit der Hofstelle zu erhalten.

Im Vorfeld der Standortwahl sind folgende Punkte in die Überlegungen eingeflossen:

1. Das Grundstück schließt zweiseitig an vorhandene Bebauung in Kirchheim an: Im Osten grenzen die Wohngebiete von Goten- und Römerstraße an, während im Süden die Bebauung

des Pappelwegs unmittelbar am Grundstück anliegt. Westlich der Flurstraße handelt es sich somit städtebaulich um eine ortsabrundende Bebauung.

Ebenso passt das direkte Umfeld des Grundstücks mit kleinteiliger Wohnbebauung zur geplanten Bebauung westlich der Flurstraße.

2. Die öffentliche Infrastruktur ist mit der Flurstraße zum größten Teil bereits vorhanden. Lediglich eine Stichstraße auf einer Länge von ca. 50 m muss neu errichtet werden.

3. Vom Grundstück aus sind sowohl der Ortskern als auch das Gewerbegebiet Kirchheim mit Geschäften des täglichen Bedarfs fußläufig zu erreichen. Den Ortskern erreicht man in einer Gehzeit von ca. 7 min, das Gewerbegebiet in ca. 14 min.

4. Die im Westen an die Ortsbebauung anschließenden Grundstücke scheiden aufgrund der Nähe zur Autobahn A99 und der damit zu erwartenden schädlichen Immissionen aus.

5. Die Fläche liegt gem. Karte 2 des Regionalplans der Region München (RP14) in einem Bereich, der nach Ziel BII 2.3 des RP 14 für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.

6. Bei dem Grundstück handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche, es werden keine naturnahen Flächen zerstört.

7. Im Gemeindegebiet Kirchheim existieren zahlreiche Bodendenkmäler. Diese liegen zum großen Teil im bereits bebauten Bereich, aber auch viele liegen im Außenbereich und grenzen unmittelbar an die vorhandene Ortsbebauung an. Diese Flächen sind aus denkmalpflegerischer Sicht für eine Bebauung ebenfalls nicht geeignet.

Somit gibt es keine größeren Flächen, die einerseits frei von Bodendenkmälern sind und gleichzeitig die genannten städtebaulichen Voraussetzungen für eine Bebauung und Siedlungserweiterung erfüllen. Zudem stehen nur wenige Flächen tatsächlich der Gemeinde zum Erwerb zur Verfügung.

Unter Betrachtung sämtlicher Gesichtspunkte hat sich die Gemeinde entschlossen das Gebiet „Westlich der Flurstraße“ weiter zu entwickeln, da das Grundstück grundsätzlich eine städtebauliche Eignung aufweist und für eine Bebauung verfügbar ist. Dem hohen Siedlungsdruck, der auf der Gemeinde lastet, möchte man auch mit einer maßvollen Entwicklung an den Ortsrändern begegnen, die über die Konzentration auf die Gebiete von Kirchheim 2030 hinausgeht.

Die Gemeinde bedauert den Eingriff in das bekannte Bodendenkmal und ist sich des hohen Risikos von Denkmalfunden auf dem Grundstück bewusst. Mit dem Hinweis unter C.12 auf die Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für Eingriffe auf dem gesamten Grundstück, möchte die Gemeinde dennoch einen Beitrag zum Erhalt historischer Substanz leisten. An der Standortwahl soll dennoch festgehalten werden.

### **3.12.) Bund Naturschutz Bayern e.V. vom 10.01.2020**

#### **Beschluss zu 3.12.):**

1. Der Ortsrand nordöstlich und südwestlich liegt auf gleicher Linie. Bei dem Baugebiet handelt es sich derzeit um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, die bis dato keine Funktion für den Naturschutz aufweist. Das Kirchheimer Moos wird durch die Baumaßnahme nicht verkleinert.

Darüber hinaus führten detaillierte Überlegungen im Vorfeld zur Wahl des Standorts an der Flurstraße (s. Beschluss zur Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege). Deshalb soll am Standort festgehalten werden.

2. Im Wesentlichen erfolgt eine theoretische Verschiebung der Kulissenwirkung nicht in die freie Feldflur hinein, sondern in den südwestlichen Bereich in eine bestehende Lücke. Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes ist damit von keiner praktischen Wirkung auszugehen.

### **3.13.) Bayerischer Bauernverband vom 07.09.2018**

#### **Beschluss zu 3.13.):**

Auf Immissionen aus der Landwirtschaft wurde im Laufe der Umplanung vor erneuten Auslegung gezielt eingegangen, um auch zukünftig Erweiterungsmöglichkeiten nicht einzuschränken. Unter C.13 soll auf die auf die möglicherweise entstehenden Immissionen hingewiesen werden:

„Auf möglicherweise auftretende Immissionen in Form von Geruch, Lärm und Staub von umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben und aus der Feldbewirtschaftung wird hingewiesen.“

Die Flurstraße und damit die Breite der Flurstraße ist nicht mehr Teil des Bebauungsplans. Eine Bebauungsplan-Änderung ist nicht erforderlich.

Der Feldweg nördlich des Bebauungsplan-Gebiets weist eine Breite von 4,0 m bei gerader Wegführung auf. Da Radstände bei landwirtschaftlichen Maschinen bei maximal 3,0 m liegen, ist ein Abrücken des Zauns an der nördlichen Grundstücksgrenze nicht notwendig.

**Eine erneute Stellungnahme liegt nicht vor.**

### **3.16.) Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 30.08.2018**

#### **Beschluss zu 3.16.):**

Die Stellungnahme aus dem Jahr 2018 wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Einwände wurden bereits in die erneut ausgelegte Fassung v. 14.10.2019 integriert.

**In der erneuten Stellungnahme vom 03.01.2020 besteht Einverständnis mit dem Bebauungsplan.**

### **3.17.) Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 07.09.2018**

#### **Beschluss zu 3.17.):**

Da die erneute Stellungnahme Einverständnis mit dem Bebauungsplan zeigt, wird die Stellungnahme aus dem Jahr 2018 lediglich zur Kenntnis genommen.

### **3.18.) Deutsche Telekom AG vom 13.08.2018**

#### **Beschluss zu 3.18.):**

Die in der Stellungnahme genannten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die oberirdische Leitung der Telekom soll im Zuge der Bauarbeiten unter die Erde verlegt werden. Ein Hinweis unter C.16 auf das genannte „Merkblatt Bäume, Unterirdische Leitungen und Kanäle“ – allerdings auf die aktuelle Ausgabe 2013 - ist bereits im Plan vorhanden.



Eine Bebauungsplan-Änderung ist nicht erforderlich.

Eine erneute Stellungnahme liegt nicht vor.

### **3.22.) SWM-Infrastruktur Region GmbH vom 05.09.2018**

#### **Beschluss zu 3.22.):**

Da die erneute Stellungnahme Einverständnis mit dem Bebauungsplan zeigt, wird die Stellungnahme aus dem Jahr 2018 lediglich zur Kenntnis genommen.

### **3.23.) Wasserwirtschaftsamt München vom 17.12.2019 und 03.09.2018**

#### **Beschluss zu 3.23.):**

**Die Stellungnahme vom 03.09.2018 wird zur Kenntnis genommen.**

#### **Bzgl. Stellungnahme vom 17.12.2019:**

Zu 1.) Die genannten Informationen zu örtlichen Gegebenheiten sollen unter 5. Lage und Bestand informativ in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen werden.

#### Zu 2.1) Niederschlagswasserbeseitigung:

Folgender Text wird informativ unter 13.1 in die Begründung in den Bebauungsplan eingearbeitet:

*„Niederschlagswasserbeseitigung: Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasser-rechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungs-behörde ist das Landratsamt München.*

*Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die zugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist.*

Folgender Text wird als Hinweis unter C.11 ergänzt:

*„Niederschlagswasserbeseitigung: Für Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Niederschlagswasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft anzuwenden.“*

#### Zu 2.2) Grundwasser

Folgender Text wird unter 13.1 in die Begründung des Bebauungsplans eingearbeitet:

*„Grundwasser: Die Erkundung des Baugrunds obliegt grundsätzlich den jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- und Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind Gebäude, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.*

Folgender Text wird als Hinweis unter C.21 ergänzt:

*„Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.“*



**3.24.) gKu VE – München Ost vom 16.12.2019 / 04.09.2018**

**Beschluss zu 3.24.):**

**Die Stellungnahme vom 04.09.2018 wird zur Kenntnis genommen.**

**Bzgl. Stellungnahme vom 16.12.2019:**

1. Die Gemeinde stimmt den genannten Prämissen zu.
2. Für die Parzellen 1-5 ist Realteilung vorgesehen. Im Plan ist mit Planzeichen A.05 eine Fläche festgesetzt, die mit der entsprechenden Dienstbarkeit belastet werden muss, um die Erschließung der hinterliegenden Grundstücke zu sichern. Um Unklarheiten zu vermeiden, wird der einschränkende Passus „zugunsten der Anlieger“ gestrichen.
3. Der Hinweis auf die in 2-facher Ausfertigung mit dem Bauantrag einzureichenden Entwässerungspläne wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.
4. Die Gemeinde plant eine Verlegung im Rahmen der bestehenden Straßenbauarbeiten eine Verlegung der Wasserleitung.
5. Die betreffende Textpassage wurde bereits im Rahmen der letzten öffentlichen Auslegung abgeändert.
6. Unter C.11 wird bereits auf das Trennsystem hingewiesen.

**3.26.) Gemeinde Kirchheim, Umweltamt 06.09.2018**

**Beschluss zu 3.26.):**

Die genannten Einwände wurden bereits in die erneut ausgelegte Fassung v. 14.10.2019 integriert. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

**Eine erneute Stellungnahme ist nicht eingegangen.**

**3.39.) Freiwillige Feuerwehr Kirchheim vom 23.12.2019 und 27.08.2018**

**Beschluss zu 3.39.):**

Die Informationen und Empfehlungen werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die neu entstehende Stichstraße bietet keine vollwertige Wendemöglichkeit für Großfahrzeuge. Nach Rücksprache mit der Kommandantur der Feuerwehr Kirchheim im September 2018 ist es möglich die Stichstraße durch Rückwärtsfahren zu verlassen. Für die 2. Öffentliche Auslegung wurden die Zufahrtsradien auf Flur-Nummer 82/7 erweitert.

**3.41.) Energie Agentur Ebersberg – München, ohne Datum**

**Beschluss zu 3.41.):**

Zu. 2. Strom:

Die Gemeinde ist der Ansicht, dass im vorliegenden Bebauungsplan durch die bestehenden Festsetzungen die Nutzung von Solarenergie weder wesentlich eingeschränkt ist, noch verhindert wird. Daher möchte man an den bestehenden Festlegungen zu Dachaufbauten festhalten.

Folgende Überlegungen waren bei der Entscheidung ausschlaggebend:

- In der näheren Umgebung im Bereich Pappelweg, Goten- und Römerstraße sind Dachaufbauten ebenfalls vorhanden und beeinflussen das Straßenbild.
- Ein Verzicht von Dachaufbauten setzt die Nutzbarkeit der Dachgeschosse grundsätzlich herab. Die festgesetzten Baugrenzen beschränken die für die Hauptgebäude nutzbare Grundfläche eng.

Die Gemeinde möchte auch Wohnraum für kinderreiche Familien schaffen. Gerade für Familien ist eine Nutzung des Dachgeschosses essentiell, wenn für mehr als zwei Kinder Kinderzimmer geplant werden müssen.

- In der Gemeinde Kirchheim ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern seit langer Zeit ungebrochen hoch. Da man diese bedienen, gleichzeitig aber das politische Ziel vom flächensparenden Bauen berücksichtigen möchte, hat man sich dazu entschlossen Dachaufbauten bei den Einfamilienhäusern zuzulassen, da hier bei gleichem Grundflächenverbrauch eine höhere Nutzbarkeit möglich ist. Aus städtebaulichen Gründen (Ortsrandlage, Traufhöhen in der Umgebung) kommt eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhen nicht in Frage, die die Dachgeschosse mit höherem Kniestock versehen würde und somit Dachaufbauten zur besseren Nutzung unnötig machen könnte.

- Da es sich bei der Festsetzung von Dachgauben um keine „muss-Festsetzung“ handelt, steht es den Bauwerbern frei diese umzusetzen. Die Nutzung der Dachflächen zur Solarnutzung ist uneingeschränkt möglich.

- An der Festsetzung unter B.4.4 soll festgehalten werden, da Aufständereien das Ortsbild und die Dachlandschaft optisch stark beeinträchtigen würden. Zudem bieten die festgesetzten Dachneigungen gute Möglichkeiten Photovoltaik- und Kollektorplatten in die Dachflächen zu legen.

#### Zu 2.1 Photovoltaik:

Die Gemeinde nimmt den Hinweis bzgl. einer angemessenen Dachstatik zur Kenntnis. Dieser ist allerdings für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans nicht relevant.

An den Dachaufbauten soll aus o.g. Gründen festgehalten werden. Die durch die Aufbauten möglicherweise entstehenden Verschattungen werden dabei in Kauf genommen.

Die Empfehlungen für den Städtebaulichen Vertrag werden zur Kenntnis genommen.

#### Zu 2.2 bis 2.4:

Die genannten Hinweise werden dankend von der Gemeinde entgegengenommen. Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren sind sie nicht relevant.

#### Zu 3. Wärme bis 5. Mobilität:

Die genannten Hinweise und Empfehlungen werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und geprüft. Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren sind sie nicht relevant.

#### Zu 6. Klimafolgen:

Unter C.21 wird bereits eine wasserdichte Ausführung bis 15 cm über Gelände empfohlen.

**Eine erneute Stellungnahme ist nicht eingegangen.**

**4.) Folgende Stellungnahmen sind im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13b BauGB eingegangen:**

***4.1) Private Stellungnahme eines Miteigentümers der Flurnummer 82/5 vom 04.01.2019 und 15.08.2018***

**Beschluss zu 4.1)**

**1.) bis 4.)** Die Einwände in Ziff. 1 bis 4. des Schreibens beziehen sich nicht auf den Inhalt des Bebauungsplans Nr. 99/K, sondern auf den Kaufvertrag und stellen damit keine abwägungsrelevanten Belange dar. Eine Beschlussfassung dazu ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens daher nicht angezeigt. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die maßgeblichen rechtlichen Vorgaben der Gemeinde bekannt sind und im Rahmen des Erwerbs eingehalten wurden.

**5.)** Wenn ein zu bebauendes Grundstück zwei vorhandene Bebauungslinien einer Ortschaft aufnimmt, wie im vorliegenden Fall die Bebauungslinien von Gotenstraße und Pappelweg, kann von einer ortsabrundenden Maßnahme gesprochen werden. Genau für solche Lagen ist das Verfahren nach § 13b BauGB vorgesehen, namentlich für Außenbereichsflächen, die sich in unmittelbarem Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsbereich befinden. Über die bisher einhüftig bebaute Flurstraße im Bereich des Bebauungsplans ist auch eine verkehrliche Anbindung des Grundstücks vorhanden.

Eine Ortsabrundung größeren Maßstabs, die mit der Schranerstraße bis zum Ortsteil Hausen abschließt, wie in der Stellungnahme angesprochen, ist aktuell nicht geplant.

**6.)** Die Gemeinde möchte an dieser Stelle in erster Line dem Wunsch vieler Bürger nach Einfamilienhäusern in aufgelockerter Bebauung Rechnung tragen, der im Umgriff der Planung der Ortsmitte so nicht verwirklicht werden kann.

**7.)** Der Vorschlag ist städtebaulich durchaus denkbar. Problematisch ist dabei die Verkleinerung der Rangierfläche in einem ohnehin schon engen „Garagenhof“. Hier müssen in der anschließenden Hochbauplanung nachzuweisende Stellplätze, aber auch Flächen für Müllentsorgung, Unterbringung für Fahrräder etc. untergebracht werden. Diese Flächen sollen nicht durch ein Zurücksetzen des Doppelhauses (Parzellen 4 und 5) Richtung Nordosten reduziert werden. Da Terrassenüberdachungen in der Regel seitlich offen und Wintergärten verglast ausgebildet werden, treten diese Bauteile nicht als massive Bauteile in Erscheinung, so dass ein Zurücksetzen des Baukörpers nicht notwendig ist. Abstandsflächen zur Bestandsbebauung werden über die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten. Da die Neubauten auf der Nordseite der Bestandsbebauung platziert sind, ist eine größere Beeinträchtigung durch Verschattung auszuschließen.

***4.2) Stellungnahme des Eigentümers von Flurnummer 60 und 81, Gemarkung Kirchheim vom 04.09.2018***

**Beschluss zu 4.2)**

Aus folgenden Gründen ist keine (erneute) Planänderung erforderlich:

Zum Verfahren:

Die zu überplanende Fläche ist dem Verfahren nach § 13b BauGB grundsätzlich zugänglich, weil dessen Voraussetzungen vorliegen. Das Plangebiet schließt unmittelbar an bereits bebaute Gebiete der Gemeinde im Süden (Bebauung am Pappelweg) und im Osten jenseits der Flurstraße an. Die vorgesehenen Nutzungsausschlüsse entsprechen den Anforderungen der Rechtsprechung für Verfahren nach § 13b BauGB (BayVGH, Beschl. 09.05.2018 - 2 NE 17.2528) und sind im Übrigen auch städtebaulich motiviert, da es der Plangeberin primär auf

die Schaffung von Wohnraum im Plangebiet ankommt und sich die vorgefundene Lage aufgrund der örtlichen Einbettung für Wohnnutzungen gut eignet.

Belange des Eigentümers von Flurnummer 60 und 81:

Die Belange des Eigentümers von Flurnummer 60 und 81 wurden in der Bauleitplanung umfassend berücksichtigt. Auf Basis der vorgenommenen Begutachtung des Ingenieurbüros Müller BBM GmbH (Bericht Nr. M151510/01 v. 16.10.2019), nach der negative Auswirkungen auf das Plangebiet durch Geruchsimmissionen jedenfalls bei einer Durchführung der geplanten Betriebserweiterung (Bullenmaststall) nicht ausgeschlossen werden können (auch unter Miteinbeziehung der Vorbelastung), hatte die Plangeberin den Bebauungsplanentwurf angepasst und die überbaubaren Grundstücksflächen so aus den zu erwartenden Geruchsfahnen verschoben, dass mit einer unzumutbaren Belastung im Plangebiet nicht mehr gerechnet werden muss. Insofern wurde der Einwendung entsprochen und die Verträglichkeit nachgewiesen, ohne dass Maßnahmen am Emissionsort erforderlich werden, sofern das Vorhaben in Zukunft tatsächlich errichtet würde.

Auch die Auswirkungen von Lärm-Immissionen durch Verkehr und Anlagen auf das Plangebiet wurden untersucht (Möhler + Partner Ingenieure Bericht Nr. 700-5828 v. 24.10.2019) und entsprechende Vorkehrungen zur Vereinbarkeit getroffen.

Im Ergebnis wurden die Einwendungen daher in der Planung umfassend berücksichtigt und nach Auffassung der Plangeberin umfassend Abhilfe geschaffen, soweit dies zur Herstellung der Verträglichkeit erforderlich war. Der Einwender hat im Rahmen der erneuten Auslegung auch keine gesonderten Einwendungen mehr erhoben, bzw. seine seinerzeitigen Einwendungen nicht erneut bekräftigt. Da seinen Belangen im Verfahren bereits umfangreich Rechnung getragen bzw. entsprochen wurde, ist eine erneute Anpassung der Planung nicht erforderlich.

#### ***4.3) Stellungnahme von Miteigentümern von Flurnummer 82/5, Gemarkung Kirchheim vom 05.09.2018***

##### ***Beschluss zu 4.3)***

Aus folgenden Gründen ist keine Planänderung notwendig: Die konkret genannten Forderungen sind bereits in die Planung eingeflossen:

- Der Abstand der Wohnbebauung (Dreispanner) ist mit 6,5 m bis zur nördlichen Flurstücksgrenze von Flurnummer 82/5 festgesetzt.
- Auf Flurstück-Nr.82/7 sind ausschließlich Reihenhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- Die Flucht der Ostwand von Pappelweg 10 wurde annähernd aufgenommen.
- Parkplätze und Garagen auf Flurnummer 82/7 liegen nicht im südlichen Bereich des Grundstücks.
- Die festgesetzte Haushöhe ist mit 6,15 m über EG nicht höher festgesetzt als in den umliegenden Siedlungen üblich.
- Der genannte Gemeindegrund östlich des Pappelwegs ist nicht mehr Bestandteil der Bebauungsplanung.

Weil mit der erneuten öffentlichen Auslegung keine erneute Stellungnahme eingegangen ist, wird vom Einverständnis des Verfassers mit der vorliegenden Planung ausgegangen.

#### ***4.4) Stellungnahme des Eigentümers von Flurnummer Nr. 222 vom 02.09.2018***

##### ***Beschluss zu 4.4)***

Aus folgenden Gründen ist keine Planänderung erforderlich:

Die Stellungnahme wurde im September 2018 verfasst. In der Zwischenzeit wurden zahlreiche Maßnahmen durch die Gemeinde ergriffen, um die Verträglichkeit zwischen

bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld des Bebauungsplans und der geplanten Wohnbebauung zu gewährleisten. Dazu zählt ein Gutachten, das gezielt Verkehrs- und Anlagenlärm untersucht hat (Möhler + Partner Ingenieure Bericht Nr. 700-5828 v. 24.10.2019), darunter auch den Verkehrs- und Anlagenlärm, der aus dem Betrieb der Kartoffelhalle auf Flurnummer Nr. 222 resultiert.

Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Weil mit der erneuten öffentlichen Auslegung keine neue Stellungnahme eingegangen ist, wird vom Einverständnis des Verfassers mit der vorliegenden Planung ausgegangen.

### **Abschließender Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt den Beschlussvorschlägen im Block vollumfänglich zu.

### **Beschluss:**

1. Der Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt nimmt von der im Zeitraum vom 27.07.2018 bis 07.09.2018 sowie der im Zeitraum vom 05.12.2019 bis 08.01.2020 nochmals durchgeführten öffentlichen Beteiligung der Bürger, der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Kenntnis und stimmt den Abwägungsvorschlägen im Sachverhalt vollumfänglich im Block zu.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 99/K „Westlich der Flurstraße“, bestehend aus Planzeichnung, Satzungstext und Begründung wird unter Berücksichtigung der Planänderungen in der Fassung vom 09.03.2020 gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Der Auslegungszeitraum wird dabei auf drei Wochen verkürzt.

### **Abstimmung:**

Anwesende: 11

Ja:

10

Nein:

1

## **5.2. Planfeststellungsverfahren Firma Ebenhöf GmbH & Co. Kies und Sandwerke KG zum Kiesabbau auf den Fl.Nrn. 2305, 2313, 2316 - 2318 der Gemarkung Plienig**

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 19.12.2019 wird die Gemeinde Kirchheim um Bekanntmachung sowie Auslegung der Planung und des Antrages auf Erweiterung der bestehenden Kiesabbauflächen auf die Grundstücke Fl.-Nrn. 2305, 2313, 2316 – 2318, Gemarkung Plienig gebeten.

Die Unterlagen lagen in der Zeit vom 13.01.2020 – 12.02.2020 öffentlich aus. Jeder, dessen Belange durch das Vorhaben berührt sind, hat die Möglichkeit, Einwendungen bis spätestens 12.03.2020 vorzubringen. Dies gilt auch für die Gemeinde Kirchheim.

Die vorgesehene Abbaufäche liegt nordwestlich der Ortschaft Plienig/Landsham und nördlich der bestehenden Abbaufäche, direkt angrenzend an das Gemeindegebiet Kirchheim b. München. Der Antrag wurde von der Firma Ebenhöf GmbH & Co. Kies- und Sandwerke KG gestellt.

Die Planunterlagen können unter folgendem Link auf der Homepage des Landratsamtes Ebersberg eingesehen werden:

<https://lra-eb.de/aktuelles/laufende-verwaltungsverfahren-mit-oeffentlichkeitsbeteiligung/>

### **Beschluss:**

Die Gemeinde Kirchheim bringt folgende Einwendungen gegen das Vorhaben vor:

Der Baustellenverkehr ist grundsätzlich über das Gemeindegebiet Plienig abzuwickeln; öffentliche Verkehrsflächen im Gemeindegebiet Kirchheim dürfen als Zu- und Abfahrtswege nicht genutzt werden.

Sämtliche Immissionen dürfen das Gemeindegebiet Kirchheim nicht unzulässig beeinflussen.

### **Abstimmung:**

Anwesende: 11

Ja:

11

Nein:

0

**5.3. 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:**

Beratungsfolge:		Sitzungs- termin:	TOP-Nr.:	Abstimmung	
				Ja	Nein
Gemeinderat (Aufstellungsbeschluss)	öffentlich	12.03.2019	7	20	0
Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt (Billigungs- u. Auslegungsbeschluss)	öffentlich	16.09.2019	3.4	12	0
Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt (vertagt)	öffentlich	10.02.2020	3.1	-	-
<b>Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt</b>	<b>öffentlich</b>	<b>09.03.2020</b>	<b>3.1</b>		

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25/H für das Gebiet „östlich der Weißenfelder Straße und südlich der Feldkirchener Straße“ gemäß § 13 a Baugesetzbuch wurde am 12.03.2019 beschlossen (Abstimmungsergebnis: 20:0).

Ziel des Bebauungsplans ist die städtebaulich sinnvolle Strukturierung von Wohneinheiten mit preisreduziertem Wohnungsbau und die langfristige Sicherung der Erschließung der bestehenden Wohnbebauung am Tannenweg, weil die jetzige Erschließung des Tannenwegs über einen Privatweg erfolgt, welcher mittelfristig entfallen könnte. Zudem soll die bestehende umliegende Gewerbenutzung nicht eingeschränkt werden.

In der Zeit vom 21.11.2019 bis 23.12.2019 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

**1.) Nachfolgend sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgeführt, deren Stellungnahmen weder Anregungen oder Hinweise bzw. Einwände enthalten; diese werden zur Kenntnis genommen:**

- Landratsamt München, Kreisheimatpfleger vom 20.11.2019
- Bayerisches Landesamt für Umwelt vom 02.12.2019
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern vom 26.11.2019
- Eisenbahn-Bundesamt vom 12.12.2019
- Staatliches Bauamt Freising vom 25.11.2019
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg vom 25.11.2019
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 18.12.2020
- SWM-Infrastruktur Region GmbH vom 07.01.2020
- Polizeiinspektion 27 Haar vom 26.11.2019
- Erzbischöfliches Ordinariat vom 25.11.2019
- Landeshauptstadt München vom 18.12.2019

- Gemeinde Aschheim vom 12.12.2019
- Gemeinde Pliening vom 11.12.2019
- Gemeinde Poing vom 05.12.2019

**2.) Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit haben Anregungen, Hinweise oder Einwände gegenüber der Verwaltung vorgebracht:**

Die Stellungnahmen sind den Mitgliedern des Ausschusses für Bauen, Infrastruktur und Umwelt vorliegend.

**2.1.1.) Landratsamt München, Sachgebiet 4.1.1.3 / Bauen vom 07.02.2020 und 2.1.2.) Fachstelle der Grünordnung vom 19.12.2019**

**Beschluss zu 2.1.1) und 2.1.2.):**

Die Abwägung der Einwendungen wird entsprechend der Anlage „2020-03-09\_Abwägung Stellungnahme Landratsamt München“ beschlossen.

**2.2) Regierung von Oberbayern vom 20.12.2019**

**Beschluss zu 2.2)**

Die Zulässigkeit zur Nutzung erneuerbarer Energien wie bspw. Photovoltaik und Solarthermie ist durch den Bebauungsplan gegeben. Die betreffende Festsetzung wird dahingehend ergänzt, dass Überschreitungsmöglichkeiten für Anlagen dieser Art gegeben sind.

Das Vorhaben und insbesondere die schalltechnische Untersuchung wurde der Immissionsschutzbehörde vorgestellt und das Konzept zur Bewältigung der Gemengelage durch architektonische Selbsthilfe/aktive Lärmschutzmaßnahmen dezidiert mit der Fachabteilung Immissionsschutz des Landratsamtes München abgestimmt. Diese wird auch im weiteren Verfahren regelmäßig als Fachbehörde beteiligt.

**2.3.) Eisenbahn-Bundesamt vom 29.11.2019**

**Beschluss zu 2.3.):**

Es liegen keine Einwände, jedoch Anregungen vor:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend ein Hinweis zu 1. unter B) Allgemeine Hinweise im Bebauungsplan Nr. 25/H aufgenommen.

Die Sicherheit des Schienenverkehrs ist nicht gefährdet; die Entwässerung des Plangebiets ist mit dem Wasserwirtschaftsamt, welche ebenfalls im Verfahren beteiligt sind und wurden, abgestimmt.

Die ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung der angrenzenden Bahnstrecke Pbf- Simbach (Inn), Strecken-Nr. 5600, wurden intensiv geprüft und entsprechende Vorkehrungen getroffen. Die Werte, welche sich aus dem Bahnbetrieb ergeben sind auf einen aktuellen Stand (November 2019) angepasst worden und finden ausreichende Berücksichtigung in der schalltechnischen Untersuchung vom 28.01.2020 von Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung (Bericht-Nr. 0071/B7/stg)

**2.4.) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 10.12.2019**

**Beschluss zu 3.5.):**

Die Formulierung im Bebauungsplan unter B. Allgemeine Hinweise Nr. 2.1 wird durch folgende Formulierung ersetzt:



*„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“*

Die Begründung wird aufgrund der begründeten Denkmalvermutung angepasst.

**2.5.) IHK für München und Oberbayern vom 19.12.2019 und 2.6.) Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 07.01.2020 (zusammengefasst aufgrund gleicher Thematik)**

**Beschluss zu 2.5. und 2.6.):**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird insoweit angepasst, als dass im Baukörper Haus 1 und Haus 4 auch eine Büronutzung vorgesehen wird.

Die Gemeinde hält an der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) fest. Die Einwendung wird jedoch insoweit aufgegriffen, als dass die Gemeinde mit dem Vorhabenträger abgestimmt hat, dass in Teilen der Gebäude auch Gewerbeflächen (Büro) vorgesehen werden. In Umsetzung dessen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan In den Baukörpern Haus 1 und Haus 4 werden im EG Flächen für Büronutzungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) vorgesehen.

Im Übrigen wird durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ermöglicht, dass für die jedenfalls denkbare Realisierung weiterer Nichtwohnnutzungen „nur“ eine Änderung des Durchführungsvertrages erforderlich ist.

Hinsichtlich der zulässigen und unzulässigen Nutzungen geht die Gemeinde davon aus, dass durch die vorgenommene Feinsteuerung (§ 1 Abs. 4 ff. BauNVO) der (generell und ausnahmsweise) zulässigen Nutzungen die Festsetzung als allg. Wohngebiet nicht in Frage gestellt wird. Die wesentlichen, für ein allg. Wohngebiet charakteristischen Nutzungen sind weiterhin – im Rahmen der Verpflichtung gemäß Durchführungsvertrag – zulässig (z. B. Wohnen, Läden, kirchliche, kulturelle und soziale Anlagen, etc.).

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO) begründet sich darin, dass sich das Plangebiet für eine Ansiedlung dieser Nutzungen nicht eignet, zudem sind die hierdurch ausgelösten zusätzlichen Verkehrsbelastungen städtebaulich nicht gewünscht.

Die Gemeinde ist der Ansicht, dass die Anforderungen an das immissionsschutzrechtliche Trennungsgebot gewahrt sind.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass das Plangebiet im Übergangsbereich von emittierenden Gewerbenutzungen im Westen, Süden und Osten zu Wohnnutzungen im Norden liegt. Zudem wirken auch erhebliche Verkehrsimmissionen seitens der Bahnstrecke München - Markt Schwaben - Mühldorf a. Inn im Norden und der Bundesautobahn A 99 im Westen auf das Plangebiet ein. Das Gebiet ist insoweit als lärmtechnisch erheblich belastet einzustufen.

Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass ein unüberwindbarer Konflikt zwischen Gewerbenutzung im Süden, Osten und Westen sowie der geplanten Bebauung in immissionsschutztechnischer Ansicht nicht besteht.

Die Gemeinde hat die Lärmschutzproblematik durch das Ingenieurbüro Steger & Partner untersuchen lassen (Gutachten vom 16.08.2019). Das entsprechende Gutachten wurde zwischenzeitlich noch einmal überarbeitet (Fassung vom 28.01.2020). Hierbei wurde der einwirkende Gewerbelärm, wie auch Verkehrslärm, wie auch die von einer Verkehrszunahme durch die Planung auf die umliegende Bebauung ausgehenden Immissionen untersucht.

In der zwischenzeitlich überarbeiteten Fassung legt das Gutachten für die südlich des Plangebiets gelegenen Gewerbebetriebe einen Beurteilungspegel von tags 65 dB(A) zugrunde, der dem in Gewerbegebieten nach Ziff. 6. 1 der TA Lärm maximal zulässigen Immissionsrichtwert (bzw. dem nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 maximal zulässigen Orientierungswert) in Gewerbegebieten entspricht (S. 18 des Gutachtens vom 28.01.2020).

Ausgangspunkt des Schallschutzkonzepts ist insoweit die bestehende Belastungssituation in Form der Immissionsbelastung, die heute an den Gebäuden Tannenweg 1 bis 10 besteht. Aus dieser ergibt sich korrespondierend das heute zulässige Emissionspotential der benachbarten Gewerbebetriebe. Hiernach wäre für die Beurteilungspegel der Gewerbebetriebe im Süden von Pegeln von 63 – 64 dB(A) auszugehen.

Ungeachtet dessen legt das Schallschutzkonzept jedoch für die südlich gelegenen Gewerbebetriebe einen Beurteilungspegel von tags 65 dB(A) zugrunde (s. 18 des Gutachtens vom 28.01.2020), der dem maximalen Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete nach TA Lärm/DIN 18005 entspricht. Mithin geht das Gutachten von uneingeschränkt emittierenden Gewerbebetrieben i. S. d. TA Lärm im Süden des Plangebiets aus. Die Gemeinde geht davon aus, dass das Schallschutzkonzept mit diesem Ansatz auf der sicheren Seite ist.

Gleichzeitig werden durch die gegenständliche Planung keine relevanten, an die Gewerbenutzungen „heranrückenden“ Immissionsorte geschaffen. Denn nach dem Schallschutzkonzept werden entlang aller Fassaden, ausgenommen der nordwestlichen Fassaden, Immissionsorte im Sinne der TA Lärm ausgeschlossen. Immissionsorte im Sinne der TA Lärm sind sämtliche Orte, die im Einwirkungsbereich der Anlage 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters liegen. Indem im Bebauungsplan an sämtlichen Fassaden, ausgenommen der nordwestlichen Fassaden, keine Fenster außer solchen, die nur zu Reinigungszwecken offenbar sind, zugelassen werden, werden maßgebliche Immissionsorte vermieden. Alternativ kann dasselbe Ergebnis nach Aussage der Gutachter über Fensterkonstruktionen oder Vorbauten erreicht werden, die zu einer Minderung des Geräuschpegels um mindestens 10 dB im Frequenzbereich von 63 bis 8000 Hz führen, wobei diese Fensterkonstruktionen bzw. Vorbauten wiederum nur zu Reinigungszwecken offenbar sein dürfen.

Nach Auffassung der Gemeinde ist dieses Konzept tauglich und zweckmäßig, eine Einschränkung der benachbarten Gewerbebetriebe zu vermeiden, gleichzeitig aber gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den Wohn- und Geschäftsräumen im Plangebiet sicherzustellen. „Heranrückende“ Immissionsorte, die zu einer weitergehenden Einschränkung der Gewerbebetriebe führen könnten, werden vermieden.

Da für die Gewerbebetriebe im Süden ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) zugrunde gelegt wird, kommt es auf das Vorliegen einer Gemengelage insoweit nicht mehr maßgeblich an.

Nach Ansicht der Gemeinde liegt jedoch auch tatsächlich eine Gemengelage vor. An die vorhandene Wohnbebauung südlich des Tannenwegs grenzen bereits heute im Westen und Osten gewerbliche Nutzungen unmittelbar an. Die Gewerbenutzungen im Süden sind nur durch das Plangebiet von der Wohnbebauung entlang des Tannenwegs getrennt und wirken bereits heute auf die Grundstücke entlang des Tannenwegs ein. Insoweit geht die Gemeinde davon aus, dass vorliegend von einem Aneinandergrenzen von gewerblich, industriell oder

hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzten Gebieten und zum Wohnen dienenden Gebieten auszugehen ist, mithin eine Gemengelage gegeben ist.

Ungeachtet der Frage des tatsächlichen Vorliegens einer Gemengelage käme die Berücksichtigung einer Gemengelage den Gewerbebetrieben vorliegend jedoch ohnehin sogar zu gute. Nach Ziff. 6.7 der TA Lärm ist es bei einer Gemengelage möglich, die für das jeweilige Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte zu erhöhen. Wären aber die an der Wohnnutzung geltenden Immissionswerte höher anzusetzen, wären korrespondierend höhere Emissionen der Gewerbebetriebe zulässig, mithin diese weniger eingeschränkt.

Hierauf kommt es vorliegend aber bereits nicht an, da das Schallschutzkonzept für die Gewerbebetriebe im Süden von einem nach TA Lärm uneingeschränkten Beurteilungspegel zugrunde liegt und im Übrigen immissionsortlose Fassaden vorsieht.

Ausgehend von den Ermittlungen und Ergebnissen des Schallschutzgutachtens, an dessen Belastbarkeit für die Gemeinde kein Anlass zu Zweifel besteht, ist die Gemeinde der Ansicht, dass mittels dieses Schutzkonzepts Einschränkungen der benachbarten Gewerbebetriebe vermieden werden. Gleichzeitig können mit den vom Gutachter ermittelten Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet selbst, aber auch an den nördlichen Wohngebäuden gewahrt werden. Die Gemeinde geht auf Basis dessen davon aus, dass die Anforderungen an die immissionsschutztechnische Konfliktbewältigung gewahrt sind.

Nach Ansicht der Gemeinde ist das Schallkonzept mit einer immissionsortlosen Fassaden auch technisch möglich. Auf Basis der Auskunft der Gutachter sowie der Architekten, die entsprechende Fensterkonstruktionen entworfen bzw. vorgestellt haben, ist die Umsetzung dieses Konzepts nach Ansicht der Gemeinde auch unter Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung, Belichtung und Belüftung der geplanten Wohnungen und Büros technisch möglich. Insoweit ist die Gemeinde der Ansicht, dass der bestehende Immissionskonflikt nicht unüberwindbar ist, sondern auf der Ebene der Vorhabenzulassung bei Berücksichtigung der schallschutztechnischen Festsetzungen lösbar ist und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Die erforderlichen, vom Gutachter vorgeschlagenen Schallschutzvorgaben werden hierbei durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan rechtlich verbindlich geregelt. Zudem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung dieser im Durchführungsvertrag.

Die Festsetzungsvorschläge aus der schalltechnischen Untersuchung sind Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Aufgrund dieser Tatsache und der bereits bestehenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der Lärmthemen, wird von einer Grundbucheintragung kein Gebrauch gemacht. Jedoch findet sich unter den Hinweisen des Bebauungsplans ein entsprechender Hinweis.

## **2.7.) Wasserwirtschaftsamt München vom 05.12.2019**

### **Beschluss zu 2.7.):**

Zu 1.) Die genannten Informationen zu örtlichen Gegebenheiten werden informativ in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

### **Zu 2.1) Niederschlagswasserbeseitigung:**

B. Allgemeine Hinweise) Nr. 3.2 Satz 1 des Bebauungsplans wird wie folgt geändert:

*„Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München....*

B. Allgemeine Hinweise) Nr. 3.1 des Bebauungsplans wird wie folgt ergänzt:

*„Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die zugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist.“*

B. Allgemeine Hinweise) Nr. 3.2 nach Satz 5 des Bebauungsplans wird wie folgt ergänzt:

*„Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies darüber hinaus stichhaltig zu begründen.“*

#### Zu 2.2) Bodenschutz

Folgender Text wird unter B. Allgemeine Hinweise) des Bebauungsplans aufgenommen:

*„Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).“*

#### Zur 3.1) Starkregenereignisse

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **2.8.) gKu VE – München Ost vom 12.12.2019**

#### **Beschluss zu 2.8.):**

Aufgrund der Höhenlage der geplanten baulichen Anlagen, insbesondere der Tiefgarage, ergibt sich bereits, dass Leitungen über der Tiefgarage ausgeschlossen sind. In jedem Einzelhaus ist jeweils ein frostfreier Anschlussraum vorgesehen sowie eine „Technikzentrale“ für alle Sparten. Die Verbindungen werden entsprechend geplant.

Im Plangebiet sind keine Grundstücke vorgesehen, die nicht an öffentlichen Straßen liegen. Ein Hinweis wird dennoch unter B) Allgemeine Hinweise aufgenommen. Zudem wird ein Hinweis auf das Entwässerungsverfahren im Trennsystem aufgenommen.

### **2.9.) Gemeinde Feldkirchen vom 18.12.2019**

#### **Beschluss zu 2.9.):**

Die Gemeinde wägt ab, dass im vorliegenden Fall ein Verkehrsgutachten nicht erforderlich ist, da durch die Neubebauung mit 76 Wohneinheiten keine signifikante Mehrbelastung der aktuell eher wenig befahrenen Straße „Am Werbering“ zu erwarten wäre.

Gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“, Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (RASt06) kann der Straßenzug „Am Werbering“ mit den etwa 230m Länge zwischen der „Feldkirchener Straße“ und der „Weißenfelder Straße“ als „Wohnstraße“ charakterisiert werden.

Wohnstraßen können Verkehrsstärken bis zu 400 Kfz/Stunde bzw. 4.000 Kfz/24 Stunden aufnehmen.

Damit ist die Straße „Am Werbering“ auch mit dem Neuverkehr aus der geplanten Wohnbebauung nicht signifikant mehr belastet. Die Straße muss keinen ortsfremden

Durchgangsverkehr aufnehmen. Zudem ist durch die vorgesehene Nutzung und durch die Nähe zur S-Bahn Heimstetten zu erwarten, dass sich ein Teil der Wohnungen ideal für Studierende oder berufstätige Pendler eignet, welche überwiegend die gute ÖPNV-Anbindungen nutzen. Einige der Wohnungen sind preisgebunden für sozial schwächere Personen und Familien vorgesehen, welche i. d. R. maximal ein Auto besitzen, sodass auch dadurch von weniger KFZ-Bewegungen ausgegangen werden kann.

Außerdem findet derzeit eine überörtliche Verkehrsbegutachtung durch das Landratsamt München statt. Ziel ist es, den Verkehr entsprechend zu untersuchen und Knotenpunkte oder Verkehrsführungen neu zu überplanen. Die Planungen zum Umbau des Knotenpunktes Kreisstraße M1/Weißenfelder Straße wurden bereits vom Landratsamt München begonnen.

#### **2.10.) Gemeinde Vaterstetten vom 27.01.2020**

##### **Beschluss zu 2.10.):**

Die saP-Relevanzprüfung ist zwischenzeitlich durchgeführt worden und liegt vor. Artenschutzrechtliche Maßnahmen mit Auswirkungen auf das Gemeindegebiet Vaterstetten sind nicht erkennbar. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **2.11.) Erste MaHö Beteiligungs GmbH, vertreten durch Prof. Hauth & Partner Rechtsanwälte vom 20.12.2019 sowie Ergänzung vom 21.02.2020 und 2.12.) Eigentümer der Grundstücke am „Tannenweg“, vertreten durch Schönefelder Ziegler Lehnerts Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, vom 08.01.2020**

##### **Beschluss zu 2.11.) und 2.12.)**

Die Abwägung der Stellungnahmen vom 20.12.2019 und 08.01.2020 wird entsprechend der Anlage „2020-03-09\_Abwägung Stellungnahme Landratsamt München“ beschlossen.

Die vorliegende Stellungnahme Nr. 210001 / 6 vom 12.02.2020 des IB Greiner (übermittelt mit Schreiben vom 21.02.2020 von Prof. Hauth & Partner Rechtsanwälte) zur schalltechnischen Untersuchung sowie Planunterlagen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr 25/H der Gemeinde Kirchheim bezieht sich inhaltlich auf den Entwurfsstand vom 16.08.2019. Im Zuge der weiteren Planung und Einarbeitung der Grundlagen wurden sowohl die Planung, als auch die schalltechnische Untersuchung präzisiert und ergänzt. So wurden beispielsweise Werte für den Prognoseverkehr bis 2030 der Deutschen Bahn AG mit Stand November 2019 beigelegt und zugrunde gelegt. Außerdem wurde inzwischen eine Fensterkonstruktion mit Schallschutzverglasung entwickelt, welche die erforderlichen 10dB Geräuschpegelminderung bei geöffnetem Lüftungsflügel erreicht. Weiterhin wurden Flächengrößen ermittelt, welche Fassadenanteile je Baufeld schallabsorbierend ausgeführt werden müssen, damit eine Erhöhung der Geräuschreflexionen gegenüber den bahnabgewandten Seiten der nördlich bestehenden angrenzenden Wohnbebauung vermieden wird. Außenaufenthaltsbereiche wie beispielsweise Terrassen oder Freisitze sind keine Immissionsorte nach TA-Lärm.

Im Ergebnis wurde die schalltechnische Untersuchung vorgestellt und das Konzept zur Bewältigung der Gemengelage durch architektonische Selbsthilfe/aktive Lärmschutzmaßnahmen dezidiert mit der Fachabteilung Immissionsschutz des LRA München abgestimmt.

**Abschließender Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt den Beschlussvorschlägen im Block vollumfänglich zu.

**Beschluss:**

1. Der Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt nimmt von der im Zeitraum vom 21.11.2019 bis 23.12.2019 durchgeführten öffentlichen Beteiligung der Bürger, der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Kenntnis und stimmt den Abwägungsvorschlägen im Sachverhalt und entsprechend der Anlagen vollumfänglich im Block zu.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25/H für das Gebiet „östlich der Weißenfelder Straße und südlich der Feldkirchener Straße“, bestehend aus Planzeichnung, Satzungstext und Begründung sowie Vorhaben- und Erschließungsplan wird in der Fassung vom 09.03.2020 unter Berücksichtigung der aufgrund der Stellungnahmen eingearbeiteten Änderungen gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange und der Fachbehörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmung:**

Anwesende:	11	Ja:	11	Nein:	0
------------	----	-----	----	-------	---

**5.3.1. 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:**

Mit dieser Tischvorlage wird ergänzend zu Tagesordnungspunkt 5.3 „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“ der beigefügte Aktenvermerk zur Kenntnis gegeben.

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

### **6.1. Gemeinde Feldkirchen; Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Raiffeisenlagerhausgrundstück“**

#### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 28.01.2020 teilte die Gemeinde Feldkirchen die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Raiffeisenlagerhausgrundstück“ mit.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 05.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Gebiet östlich der Richthofenstraße, südlich der Raiffeisenstraße, westlich des Bahnhofsvorplatzes und nördlich der Grundstücksgrenze von Fl.-Nr. 470/0“ beschlossen.

Da es Ziel der Gemeinde ist, den gesamten Bereich um den Bahnhof als urbanes Gebiet zu entwickeln, wurde am 16.01.2020 der Beschluss gefasst, den Umgriff zu erweitern und den festgelegten Geltungsbereich vom 17.01.2019 des künftigen Bebauungsplans Nr. 108 nochmals zu ändern.

Das Plangebiet umfasst demnach nun folgende Grundstücke: Teilflächen aus Fl.-Nr. 463/19 Raiffeisenstraße (Verkehrsfläche), Teilfläche aus 473/4 Richthofenstraße (Verkehrsfläche), Fl.-Nr. 470/0 Raiffeisenstraße 4 (Freifläche) und Fl.-Nr. 475 jeweils Gemarkung Feldkirchen.

Die Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange haben nun im Rahmen der Beteiligung die Möglichkeit, bis 02.03.2020 Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen abzugeben.

Anregungen zum geänderten Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 108 „Raiffeisenlagerhausgrundstück“ werden nicht vorgebracht, da Belange der Gemeinde Kirchheim durch die Planung nicht berührt werden.

Ein Beschluss wird nicht gefasst.



## **6.2. Gemeinde Aschheim; 45. Änderung des Flächennutzungsplanes, nördlich der Ludwig-Ganghofer-Str. und südlich der bestehenden Realschule**

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 27.01.2020 teilte die Gemeinde Aschheim die 45. Änderung des Flächennutzungsplans, Bereich südlich Realschule, Erweiterung der Gemeindebedarfsfläche für den Schulcampus mit.

Der Gemeinderat der Gemeinde Aschheim hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 diese Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ziel/Zweck der Änderung:

- Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche nach Süden für die Realisierung eines Schulcampus
- Der geplante Schulcampus beinhaltet im nördlichen Bereich die Erweiterung der Realschule und den Neubau eines Gymnasiums mit Mensa, Dreifachturnhalle und Schulschwimmbad
- Die südliche Restfläche kann später dem Bau weiterer Schulen dienen

Lage:

nördlich der Ludwig-Ganghofer-Straße und südlich der bestehenden Realschule. FINrn. 263 Teilfläche, 263/9 Teilfläche, 263/4 Teilfläche und 263/10 Teilfläche.

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplans, im Bereich südlich Realschule, Erweiterung der Gemeindebedarfsfläche für den Schulcampus wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen zum Planentwurf werden nicht vorgebracht, da Belange der Gemeinde Kirchheim durch die Planung nicht berührt werden.

Ein Beschluss wird nicht gefasst.

## **7. Hochbau und Projektbetreuung**

Zu diesem Top liegt nichts vor.

## **8. Mobilität und Projekte**

### **8.1. Bürgerantrag: Bewohnerparken Margeritenweg**

#### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 12.02.2020 wurde durch die Verwaltung der GDM-Wohnanlage (Gladiolenweg – Dahlienweg – Margeritenweg) der Antrag gestellt im Margeritenweg eine Anwohner-Parkzone einzurichten. Der Antrag wird damit begründet, dass die Anwohner tagsüber keine Möglichkeit hätten im Margeritenweg zu parken, da die Parkplätze durch Mitarbeiter und Besucher des Räterzentrums blockiert wären. (s. Anlage)

Der Margeritenweg ist im Abschnitt Räterstraße bis Wendehammer Margeritenweg als Ortsstraße gewidmet und die antragsgegenständlichen Stellplätze sind im Bebauungsplan Nr. 12/I und 12/II als öffentliche Stellplätze festgesetzt, wobei die Stellplätze der beiden nördlichen Parkbuchten auf der Ostseite des Margeritenweges dem Bebauungsplans 12/II und somit einem anderen Quartier (Räterzentrum) zugeordnet sind.

Die Benutzung der Straßen im Rahmen ihrer Widmung für den Verkehr (Gemeingebrauch) ist jedermann gestattet. Der Gemeingebrauch ist unentgeltlich und gebührenfrei, soweit nicht durch Gesetz Ausnahmen zugelassen sind (vgl. § 7 FStrG, Art. 14 BayStrWG). Der Gemeingebrauch in diesem Sinne deckt alle verkehrsbezogenen Verhaltensweisen ab, so auch das Parken. Die Ausübung des Gemeingebrauchs wird durch das Straßenverkehrsrecht geregelt. Einschränkung oder Untersagung der Ausübung des Gemeingebrauchs sind mit Rücksicht auf die sich aus ihr ergebenden Nachteile oder Gefahren für die Sicherheit oder Ordnung für die Verkehrsteilnehmer oder Außenstehende zu treffen. Dazu gehören auch die Regelungen des Parkens von Fahrzeugen (vgl. BVerfG, Beschl. v. 09.10.1984 - BayVBl 1985 S. 46).

Gemäß § 45 Abs. 1b Nr. 2a StVO treffen die Straßenverkehrsbehörden die notwendigen Anordnungen im Zusammenhang mit der Kennzeichnung von Parkmöglichkeiten für Bewohner städtischer Quartiere mit erheblichem Parkraummangel durch vollständige oder zeitlich beschränkte Reservierung des Parkraums für die Berechtigten oder durch Anordnung der Freistellung von angeordneten Parkraumbewirtschaftungsmaßnahmen.

Die Anordnung von Bewohnerparkvorrechten ist nur dort zulässig, wo mangels privater Stellflächen und auf Grund eines erheblichen allgemeinen Parkdrucks die Bewohner des städtischen Quartiers regelmäßig keine ausreichende Möglichkeit haben, in ortsüblich fußläufig zumutbarer Entfernung von ihrer Wohnung einen Stellplatz für ihr Kraftfahrzeug zu finden. (VwV zu § 45 StVO Zu Absatz 1 bis 1e Nummer X. 1. (Rn. 29))

In der Begründung zur Änderung der StVO vom 14.12.2001 (VkBl 2002, S. 138) wird ausgeführt, dass der formale Stadtstatus nicht ausschlaggebend ist, der Bedarf für eine Bewohnersonderparkberechtigung bei Städten ohne diesen Status jedoch angezweifelt wird. (s. auch: Bouska/Leue, StVO Textausgabe mit Erläuterungen, 25. Auflage 2018 C.F. Müller, S. 201 Rn. 6b)

Nach Rücksprache mit der Bauverwaltung kann mitgeteilt werden, dass die Anzahl der festgesetzten Garagen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 12/I (rechtskräftig seit 07.08.1992) entsprechend den Stellplatzrichtlinien des Landratsamtes München vom 01.02.1972 festgelegt wurde. Dies entspricht mindestens einer Garage je Wohneinheit, diese

sind auch errichtet worden. Dementsprechend sind die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten und die Stellplätze ordnungsgemäß nachgewiesen. Garagen, die zweckentfremdet (Andere Nutzung statt PKW-Stellplatz) genutzt werden, was vereinzelt leider bereits beobachtet wurde, ergeben aus Sicht der Bauverwaltung gerade aus dieser Tatsache heraus selbstgeschaffene Parkprobleme.

Wie dargelegt, stehen den Anwohnern der GDM-Wohnanlage private Stellflächen zur Verfügung. Auch bleibt anzumerken, dass die öffentlichen Stellplätze entlang des Margeritenweges u.a. für Besucher der Wohnanlage gedacht sind und diesen nach Einführung einer Sonderparkregelung für Bewohner nicht mehr zur Verfügung stehen würden.

Auch kann nicht von erheblichen allgemeinen Parkdruck gesprochen werden, da in fußläufiger Entfernung zur GDM-Wohnanlage weitere Parkmöglichkeiten bestehen, so z.B. in der Rosenstraße, Räterstraße und Bajuwarenstraße. Ein Anspruch auf einen Parkplatz vor der Haustür lässt sich aus der StVO nicht ableiten.

Die Einführung einer Sonderparkregelung für Bewohner ist daher mangels erfüllter Voraussetzungen nicht möglich und aus Sicht der Verwaltung, auch aufgrund des damit einhergehenden unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwandes, nicht zu empfehlen.

Eine Stellungnahme der zuständigen Polizeiinspektion 27 Haar wäre im Übrigen vorab noch einzuholen. (vgl. (VwV zu § 45 StVO Zu Absatz 1 bis 1e Nummer I. (Rn. 1))

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt der Gemeinde Kirchheim beschließt, den Antrag abzulehnen.

**Diskussionsverlauf:**

Über diesen Antrag wird vorerst nicht abgestimmt.

Die Zeitbegrenzung wird stärker verdichtet. Der Kontrollschwerpunkt der kommunalen Verkehrsüberwachung wird dorthin verlegt.

**einvernehmlich**

## **9. Verschiedenes**

Zu diesem TOP wird kein Sachvortrag erstellt.

## **10. Genehmigung der Niederschriften**

### **10.1. 02. BIUA vom 10.02.2020 - öffentlich**

Dieser Top wird vertagt.

Ende der öffentlichen Sitzung um 20:50 Uhr