

## **Beschlussvorlagen zur Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Kirchheim b. München am 21.03.2023**

### **Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

#### **A. STELLUNGNAHMEN BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahmen abgegeben:

- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- Deutsche Bahn AG
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
- Die Autobahn GmbH des Bundes
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Bauernverband
- Bund und Naturschutz Bayern e.V.
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 16.09.2022
- Bayernwerk AG
- Staatliches Vermessungsamt
- SWM-Infrastruktur Region GmbH
- Kath. Pfarramt
- Evangelischer-Lutherischer Dekanatsbezirk München
- Evangelisch-Lutherisches Pfarramt
- Gemeinde Kirchheim
- OMV Deutschland GmbH
- Freiwillige Feuerwehr Heimstetten
- AFK Geothermie GmbH
- Energieagentur Ebersberg-München

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen ohne Einwände, Bedenken oder Hinweise abgegeben:

- Landratsamt München, Kreisheimatpfleger vom 28.08.2022
- Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, v. 13.07.2022
- Erzbischöfliches Ordinariat München, v. 23.08.2022
- Gemeinde Aschheim, v. 27.07.2022
- Gemeinde Feldkirchen, v. 01.08.2022
- Gemeinde Pliening, v. 09.08.2022
- Gemeinde Poing, v. 03.08.2022
- Landeshauptstadt München, v. 15.07.2022
- Kreisheimatpflege Landkreis München, v. 28.08.2022
- Polizeiinspektion 27, v. 02.08.2022
- Ver- und Entsorgung München Ost, o.D.
- Wasserwirtschaftsamt München, v. 11.08.2022

**➔ Kein Beschluss erforderlich**

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen mit Einwänden, Bedenken oder Hinweisen abgegeben:

**1. Landratsamt München, SG Bauen - Bauleitplanung, Stellungnahme vom 14.10.2022**

1. In der Legende sollten die Planzeichen differenziert nach Darstellungen, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen aufgeführt werden.
2. Die in der Planzeichnung dargestellten „Richtwerte für die höchstzulässige Geschossfläche“ müssten in der Begründung noch erläutert werden. Im Hinblick auf das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) empfehlen wir, entweder eine „Echte“ Darstellung in Form einer „max. zulässigen GF“ oder bei Beibehaltung des Begriffes „Richtwerte“ diesen dann als Hinweis zu deklarieren.
3. Wir empfehlen, die „Fläche für den übergeordneten Verkehr“ farblich so darzustellen, dass sie von Sondergebietsfläche gut zu unterscheiden ist.
4. Das Planzeichen „Baumpflanzungen an Straße und Wegen“ müsste mangels Rechtsgrundlage in der Planzeichnung als Hinweis aufgeführt werden.
5. Bei Verfahrensvermerk Ziff. 6 ist „§ 10 Abs. 1 BauGB“ als angegebene Rechtsgrundlage zu streichen.
6. Begründung (S. 5, Ziff. 2.1): Fl.Nr. 175/5 liegt unserer Auffassung nach vollständig außerhalb der Flächennutzungsplanänderung.
7. Begründung (S. 9, Ziff. 3.1): Anstelle „6.6.1(G)“ muss es richtig „6.1.1 (G)“ lauten.
8. Begründung (S. 14, Ziff. 6.3 u. 7. 1 sowie S. 16, Ziff. 7.5): Wir empfehlen, bei den genannten Gutachten noch jeweils Ersteller und Fassungsdatum zu ergänzen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes, des Wasserrechtes und des Naturschutzes erfolgt keine Äußerung.

**Beschlussvorschlag**

Die Anregungen des Landratsamtes werden aufgegriffen.

Die Planzeichnung und die Begründung sind entsprechend zu ändern, bzw. zu ergänzen.

**2. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stellungnahme vom 11.08.2022**

Mit E-Mail vom 07.07.2022 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes München (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt München wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

### **Beschlussvorschlag**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## **3. Eisenbahn-Bundesamt, Stellungnahme vom 15.07.2022**

Ihr Schreiben ist am 07.07.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der o.g. Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen (DB Netz AG bzw. DB Energie GmbH) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com). Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

### **Beschlussvorschlag**

Die Koordinierungsstelle der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, wurde eigenständig beteiligt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## **4. Freiwillige Feuerwehr Kirchheim, Stellungnahme vom 22.08.2022**

- Gebäude mit einer großen Anzahl an Geschossen und damit einer großen Anzahl an Personen stellen im Brandfall eine schwierige Aufgabe für alle Rettungskräfte dar [Evakuierung, Entrauchung, Löschwasserversorgung in den Stockwerken (nasse Steigleitung), Risiko Vollwärmeschutz, personalintensiver Einsatz mit hoher Belastung für die voll ausgerüsteten Trupps bei einem Aufstieg über Treppen]

--> draus ergibt sich eine notwendige Anpassung der Feuerwehrausrüstung und Einsatztaktik.

- Bis zur Hochhausgrenze ist der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen der Feuerwehr (Drehleiter mit Korb DLA (K) 23/12) möglich. Für diese Möglichkeit müssen ausreichende Aufstell-, Bewegungsflächen und Zugänge bzw. Zufahrten geschaffen werden.

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

- Auf eine ausreichende Wasserversorgung ist zu achten [mind. DN 80; vorhandenen Löschbrunnen ertüchtigen]

- Der Baum- und Pflanzenbestand ist so zu wählen, dass Großfahrzeuge jederzeit ungehindert Zufahrt haben.

- Eine Brandfrüherkennung (Brandmeldeanlage) mit direkter Aufschaltung an die Feuerwehreinsatzzentrale ist wünschenswert (vor allem für die Tiefgarage).

### **Beschlussvorschlag**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im weiteren Verfahren, bzw. bei der Erschließungs- und Objektplanung zu beachten.

## **5. Gemeinde Vaterstetten, Stellungnahme vom 17.08.2022**

„Die Gemeinde Vaterstetten verweist auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 14/K „Campus Kirchheim“. Soweit die verkehrlichen und handelsbezogenen Auswirkungen nicht gutachtlich geklärt sind, wird der Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Campus Kirchheim“ im Parallelverfahren nicht zugestimmt.“

### **Beschlussvorschlag**

Einzelhandel

Die Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsentwicklung und deren Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wurde durch entsprechende Gutachten geprüft.

Die Firmengruppe BBE/IPH hat in einem ersten Schritt eine detaillierte Standort- und Wettbewerbsanalyse des Umfeldes / des Einzugsgebiets erstellt und eine landesplanerische Einschätzung zur Genehmigungsfähigkeit der geplanten Flächen erarbeitet.

Von BBE wurde zwischenzeitlich die erste Einschätzung der nunmehr konkreten Planung aktualisiert (BBE-Auswirkungsanalyse, Stand 24.02.2023).

Fazit der Analyse:

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der in der Gemeinde Kirchheim b. München geplanten Einzelhandelsentwicklung keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind, sofern die Verkaufsflächen für die Sortimente Apotheke, Sanitätshäuser, Optiker, Uhren/Schmuck sowie Schuhe auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Die Ergebnisse sind in die Planung eingearbeitet.

Das Gutachten wird Anlage zur Begründung im weiteren Verfahren.

Verkehr

Untersuchungen von Ausweichverkehren im Falle einer Baumaßnahme wurden nicht untersucht, da ausschließlich der Endzustand betrachtet wird. Etwaige Untersuchungen können durchgeführt werden, sollten dann auch im Einklang mit den geplanten Entwicklungen in Parsdorf und Poing betrachtet werden.

## **6. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 22.08.2022**

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Gemeinde Kirchheim möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufwertung des Gesamtareals zwischen Erdinger Straße und Florianstraße als langfristiges Entwicklungsgebiet schaffen. Die strukturellen Änderungen werden in mehreren Schritten durchgeführt. Das Ziel der Gemeinde

ist es in enger Abstimmung mit dem Eigentümern, ein modernes Wohn- und Arbeitsquartier zu schaffen. Vorgesehen ist eine Mischung aus emissionsarmen Gewerbeflächen für verschiedenste Nutzungsarten und bezahlbaren Wohnraum. Das Gebiet wird als Urbanes Gebiet und Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen.

Das Planvorhaben ist vor dem Hintergrund der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnen und einem knappen Angebot an ebendiesen Flächen im Großraum München zu beurteilen und als Nachverdichtung eine prinzipiell zu befürwortende Bebauung. Die vorgesehene Mischung aus emissionsarmen Gewerbeflächen für verschiedenste Nutzungsarten und bezahlbaren Wohnraum wird von unserer Seite befürwortet. Allerdings ist grundsätzlich darauf zu achten, dass durch das Heranrücken der neu hinzukommende (Wohn)bebauung im Rahmen der Nachverdichtung keine Konflikte zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstehen.

Rein vorsorglich möchten wir hinweisen, dass für handwerkliche Betriebe in der baulichen Umgebung des Plangebiets grundsätzlich weiterhin gewährleistet werden muss, dass diese weder in Hinsicht betriebsüblicher Emissionen und insbesondere mit dem Bestandsschutz einhergehenden angemessener Weiterentwicklungsmöglichkeiten am Standort, auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden.

Eine gute Nutzungsmischung trägt zur nachhaltigen Entwicklung lebendiger Quartiere bei, indem sie Arbeiten und Wohnen zusammenbringt, für kurze Wege, wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze sorgt und Versorgungsstrukturen sichert. Wir möchten Sie daher bitten, Ihre Bemühungen zur Ansiedlung von nicht störender gewerblicher Nutzung in dem ausgewiesenen Urbanen Gebiet grundsätzlich langfristig weiter zu verfolgen und neben einer ausgewogenen qualitativen auch weiterhin vor allem auch eine quantitative Durchmischung anzustreben.

### **Beschlussvorschlag**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## **7. IHK München und Oberbayern, Stellungnahme vom 16.08.2022**

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es nachvollziehbar, dass der Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet Rechnung getragen werden soll. Daher ist es zu würdigen, dass bei der vorliegenden Planung ebenfalls ein hoher Anteil an Flächen zur gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebietes vorgesehen ist.

Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei einer Neustrukturierung des Gewerbegebietes eine bestmögliche Integration der ansässigen Unternehmen in das Konzept angestrebt werden sollte.

### **Beschlussvorschlag**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## **8. Landratsamt München, Brandschutz, Stellungnahme vom 15.07.2022**

### **1. Einleitung**

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind.

Sie greifen den Stellungnahmen zu einzelnen Bauanträgen nicht vor.

Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz.

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

### **2. Zugänglichkeit, Feuerwehrzu- bzw. umfahrlen:**

Die öffentlichen Verkehrswege sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu ist auch die Richtlinie für Flächen der Feuerwehr oder die DIN 14 090 -Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken- einzuhalten und zu beachten.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 Meter von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 Meter, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter (DLA(K)) ein Durchmesser von mindestens 21 Meter erforderlich.

Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

### **3. Rettungs- und Fluchtwege:**

Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum, wie Wohnungen, Praxen und selbstständigen Betriebsstätten, müssen in jedem Geschoss mindestens zwei unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein.

Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen.

Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein.

Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen kann (Sicherheitstuppenraum).

Bei Nahverdichtungen und nachträglichen Anbauten wie z. B. Wintergärten ist darauf zu achten, dass der zweite Rettungsweg von bestehenden Gebäuden nicht eingeschränkt/ verhindert wird. Dies ist für jede Nutzungseinheit zu prüfen.

Gebäude, deren zweiter baulicher Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleiten bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die örtlich zuständige Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt und auf den einzelnen Grundstücken die dafür benötigten Zufahrten und Aufstellflächen nach den gültigen Richtlinien geschaffen werden.

Je Nutzungseinheit muss eine anleiterbare Stelle mit dem erstverfügbaren Rettungsgerät der Feuerwehr erreichbar sein ohne dass Pflanzen oder Pflanzenteile entfernt werden müssen.

Die Pflanzen zwischen Feuerwehrezufahren bzw. -aufstellflächen und den Anleiterstellen sind regelmäßig entsprechend zurückzuschneiden. Das gleiche gilt für die Flächen in Bereichen, die zum Schwenken bzw. Abstützen erforderlich sind.

Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsleitungen sind die in der DIN VDE 0132 angegebenen Sicherheitsabstände zu beachten.

### **4. Löschwasserversorgung und Hydranten:**

Das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach den Technischen Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Arbeitsblätter W 331 und W 405, auszubauen.

Folgende Abstände sind beim Einbau von Hydranten auf öffentlichen Verkehrsflächen zu wählen:

In offenen Wohngebieten etwa 120 Meter, in geschlossenen Wohngebieten etwa 100 Meter und in Geschäftsstraßen etwa 80 Meter, jeweils in Straßenachse gemessen. Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Über- und Unterflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen.

Die Standorte der Hydranten sind so zu wählen, dass zwischen Wasserentnahmestelle und den Hauseingängen und den Tiefgaragenzufahrten eine Laufweglänge von 80 Metern nicht überschritten wird.

Entsprechend Artikel 1.3.1 der Vollzugsbekanntmachung des Bayer. Feuerweggesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht nur auf die Löschwasserbereitstellung, des sog. Grundschutzes. Sie hat das Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweilige örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt.

**5. Ansiedlung von Betrieben mit Gefahrstoffen im Bebauungsplangebiet:**

Die örtliche Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeeinheiten oder anderer besonderer Einrichtungen (z. B. Verwendung von Radioisotopen u. ä.), die aufgrund der Betriebsgröße und Betriebsart und / oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z. B. atomare, biologische oder chemische Gefahrenstoffe) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

**Beschlussvorschlag**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der weiteren Erschließungs- und Objektplanung zu berücksichtigen.

Die Ansiedlung von Betrieben mit Gefahrstoffen ist für das vorliegende Planungsgebiet nicht vorgesehen.

**9. Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 13.07.2022**

Planung

Die Gemeinde Kirchheim b. München beabsichtigt im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 14/K "Campus Kirchheim" die Umstrukturierung ehemals gewerblich genutzter Flächen. Ziel der Planung ist die Realisierung eines modernen Wohn- und Arbeitsquartiers mit Nutzungsmischung (Wohnen, Dienstleistung, Handel, Freizeit). Das Planungsgebiet (Größe ca. 7,3 ha) befindet sich in der Nähe des alten Ortszentrums südwestlich der Merowingerstraße, nordöstlich der Überreinerstraße und westlich der Fraunhoferstraße. Dargestellt werden mit o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes ein urbanes Gebiet, eine Grünfläche sowie eine Sonderbaufläche „Einzelhandel“.

Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Gemäß RP 14 B II G 2.1 werden Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, als Hauptsiedlungsbereiche festgelegt.

Gemäß RP 14 B IV Z 3.1 ist bei der Einzelhandelsplanung auf raumverträgliche Versorgungsstrukturen zu achten.

Gemäß RP 14 B IV Z 3.2 ist eine integrierte, wohnortnahe Versorgung, vor allem mit Gütern des täglichen Bedarfs, in allen Gemeinden anzustreben.

Landesplanerische Bewertung

Aus landesplanerischer Sicht trägt die Umstrukturierung von ehemals gewerblich genutzter Flächen in ein modernes Wohn- und Arbeitsquartiers mit Nutzungsmischung dazu bei, funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte, zu erhalten, weiterzuentwickeln und zu stärken.

Ergebnis

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Zu den Festlegungen „Einzelhandelsgroßprojekte“ im LEP (vgl. 5.3.1 Z), 5.3.2 (Z), 5.3.3 (Z)) nehmen wir im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Stellung.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Belange zu der Festlegung von „Einzelhandelsgroßprojekten werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens weiter vorgebracht und sind in diesem Verfahren zu berücksichtigen.

## **10. Staatliches Bauamt Freising, Stellungnahme vom 27.07.2022**

Mit oben genanntem Schreiben haben Sie uns den Bebauungsplan Nr. 14/K sowie die 32. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 21.06.2022 zur Stellungnahme vorgelegt.

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwände, wenn folgende Punkte beachtet werden:

### **Anbauverbot**

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten von Staatsstraßen gilt gern. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan darzustellen. Sollte die Stützmauer gern. Festsetzungen unter Punkt 12.4.3 im Zuge der St 2082 errichtet werden, so ist sie mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

### **Anpflanzungen**

Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,5 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße gepflanzt werden (Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).

### **Werbeanlagen**

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gern. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Die Werbeanlagen dürfen in Art, Ausführung und Beleuchtung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Werbeanlagen dürfen nicht innerhalb der freizuhaltenden Sichtflächen liegen und in den lichten Raum der St 2082 hineinragen.

### **Erschließung des Baugebietes**

Die Erschließung des Plangebietes soll ausschließlich über das bestehende Straßennetz erfolgen, weitere unmittelbare Zugänge und Zufahrten zur Staatsstraße von den Grundstücken des Plangebietes sind nicht zulässig.

Für die Erschließung des Baugebietes wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Das aktuelle Verkehrsgutachten des Büros Schlothauer & Wauer vom 01.07.2022 liegt inzwischen vor.

Um die Leistungsfähigkeit der untersuchten Knotenpunkte nachzuweisen, wurden gemäß Verkehrsgutachten folgende Maßnahmen empfohlen:

- Knotenpunkt St 2082 / Florianstraße - Optimierung des bestehenden Lichtsignalplanes
  - Knotenpunkt St 2082 / Erdinger Straße - Lichtsignalsteuerung des vorfahrtsgeregelten Knotenpunkts
- Bei der Erschließungsplanung des Baugebiets sind diese Maßnahmen zu Grunde zu legen.

Die Planungen sind frühzeitig mit dem Staatlichen Bauamt Freising abzustimmen und im Rahmen einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Straßenbauverwaltung rechtsgestalterisch zu regeln.

Die Gemeinde übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).

### **Sichtfelder**



Im weiteren Verfahren bitten wir, die erforderlichen Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Florianstraße und der Fraunhoferstraße in die St 2082 unter Berücksichtigung der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (bemessen auf 70 km/h) in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen. Innerhalb der Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

#### **Lärmschutz**

Auf die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Schallschutzmaßnahmen im Zuge der St 2082 sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass bei sämtlichen verkehrsrechtlichen Maßnahmen auch die untere Verkehrsbehörde zu beteiligen ist.

#### **Sonstiges**

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

#### **Beschlussvorschlag**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie betreffen das Bebauungsverfahren und werden im Rahmen dieses Verfahrens weiter berücksichtigt.

### **11. Vodafone Kabel Deutschland, Stellungnahme vom 11.08.2022**

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechenden Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

#### **Beschlussvorschlag**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der Erschließungsplanung weiter zu beachten.

### **STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT**

Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden nicht vorgebracht.

