

Gemeinde

Kirchheim b. München

Lkr. München

Maßnahme

29. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet „südlich des Aschheimer Weges, westlich des Heimstettner Moosweges und nördlich der Staatsstraße St 2082“

Planfassung vom

30.03.2021
17.06.2021
25.03.2025

Planfertiger

Baumann.Architekten
Architekten und Stadtplaner SRL
Fliederstraße 7, 82237 Wörthsee

Begründung:

Inhalt

- 1 Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation
- 2 Planungsanlass und Planungsziele
- 3 Lage und Beschaffenheit des Gebiets, Vorgaben zur Umsetzung der Planung
- 4 Belange des Umweltschutzes
- 5 Belange des Denkmalschutzes
- 6 Auswirkungen der Planung
- 7 Planfertiger

1. Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans beruht auf einem Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Kirchheim b. München vom 06.03.2017.

Die planungsgegenständliche Fläche – Teilfläche des Flurstücks 1028 – ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim b. München vom 10.10.1979 als Fläche für den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich dargestellt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Kirchheim b. München. Ergänzend soll längerfristig der Bereich „Hundeschule“ (23. Änderung des FNP: Sondergebiet - Hundeschule, emissionsbeschränkt) auf dem angrenzenden Flurstück 1027 in die Gemeinbedarfsfläche einbezogen werden.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Kirchheim ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Siedlungsschwerpunkt eingestuft. Entsprechend der Bewertung der Regierung von Oberbayern befindet sich das gesamte Plangebiet in einem Bereich, der nach Ziel B II 2.3 des RP 14 (Regionalplan der Region München) für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Für die wachsende Gemeinde Kirchheim besteht ein dringender Erweiterungsbedarf der gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen – Wertstoffhof, Bauhof und Lager Bauhof. Die bestehende Standort Bauhof ist nicht mehr erweiterbar, der Wertstoffhof hat seine Kapazitätsgrenze erreicht.

Durch die Erweiterung des bestehenden Standorts Wertstoffhofs werden Synergieeffekte sinnvoll in Anspruch genommen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Wohnstandorte - Belästigungen von Anwohnern werden damit vermieden. Die im südlichen Bereich des Altstandorts Wertstoffhof auf Flurnummer 1037 befindliche, illegal errichtete Einfamilienhausbebauung wurde mittlerweile rückgebaut.

Der Gemeinde ist bewusst, dass ein alternativ gelegener Standort in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten der Vorzug einzuräumen wäre. Allein bereits aus immissionstechnischen Gründen ist die Auswahl an möglichen Standorten allerdings sehr begrenzt – vorwiegend wohnbaulich genutzte Quartiere sind diesbzgl. wenig geeignet. Geeignete Flächen, z.B. im Anschluss an gewerblich genutzte Siedlungsbereiche, stehen der Gemeinde Kirchheim nicht zur Verfügung. Auch wäre andernorts die Synergie mit dem bestehenden Wertstoffhof bis hin zu gemeinsam genutzten Betriebsräumen für die gemeindlichen Mitarbeiter nicht gegeben. Dies hat die Gemeinde Kirchheim bewogen, trotz der nicht vorliegenden unmittelbaren Anbindung des Plangebiets an den Ortsbereich, die Planungen weiter voranzubringen.

Unter Würdigung der vorgenannten Gesichtspunkte ist auch die „Umwandlung“ landwirtschaftlicher Flächen vertretbar.

3. Lage und Beschaffenheit des Gebiets, Vorgaben zur Umsetzung der Planung

Der Umgriff der 29. Flächennutzungsplanänderung beinhaltet eine Circafläche von 1,8 ha.

Das Plangebiet ist etwa 200 Meter vom westlichen Ortsrand Kirchheims entfernt und liegt an der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Aschheim. In ca. 200 Meter Entfernung verläuft westlich der Autobahnring München Ost (A 99).

An das Gebiet angrenzend ist in großer Höhe eine Richtfunkstrecke trassiert. Dies ist für den Betrieb des Wertstoffhofs sowie Bauhofs mit Lagerhalle ohne Belang.

Altlasten auf dem Plangrundstück sind nicht bekannt. Das Gebiet ist als weitestgehend eben zu betrachten.

Die im Nordwesten des Planbereichs angrenzende Fläche Hundeschule – Gegenstand der 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kirchheim b. München – wird längerfristig nicht mehr benötigt und in die vorliegende Planung integriert.

Die Erschließung des Plangebiets ist durch den Aschheimer Weg, über den auch den vorhandene Wertstoffhof angedient wird, gesichert. Südseitig besteht die Option einer ergänzenden Andienung über den Fahrweg Flurnummer 1030. Eine markante Zunahme des Verkehrsaufkommens – dies wird sich im Wesentlichen auf gemeindliche Fahrzeuge beschränken - wird durch die beabsichtigte Maßnahme nicht ausgelöst.

Sanitäre Anlagen sind am bestehenden Standort Wertstoffhof bereits vorhanden – es besteht dahingehend kein Erfordernis hinsichtlich der Schaffung zusätzlicher Anlagen mit entsprechender tiefbautechnischer Erschließung.

Von Unterkellerungen baulicher Anlagen (Lagerhalle) ist nicht auszugehen – der betreffende Eingriff in den Untergrund beschränkt sich auf die Erstellung von Einzel-/ Streifenfundamenten.

4. Belange des Umweltschutzes

Die Aufstellung des Umweltberichts erfolgt eigenständig.

5. Belange des Denkmalschutzes

Im Umfeld des Plangebiets ist eine erhebliche Zahl von Bodendenkmälern vorhanden, es sind entsprechend bisher unbekannte Bodendenkmäler innerhalb des Plangeltungsbereichs zu vermuten. Eine betreffende Darstellung der umliegenden Bodendenkmäler mit Umgriff und Bezeichnung erfolgt in der Planzeichnung –

- D-1-7836-0184 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung;

- D-1-7836-0183 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung;
- D-1-7836-0186 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie Körpergräber des Endneolithikums (Glockenbecherkultur) oder der frühen Bronzezeit;
- D-1-7836-0185 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung;
- D-1-7836-0180 Siedlung und Bestattungsplatz mit Kreisgräben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung;

Die Durchführung archäologischer Erkundungen / Ausgrabungen ist durch den Maßnahmen- bzw. Erschließungsträger vor Durchführung von Baumaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu veranlassen.

Konkrete Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs sind einem evtl. zukünftig aufzustellenden Bebauungsplan vorbehalten.

6. Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Kirchheim b. München stellt durch die Erweiterung der gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen – Wertstoffhof, Bauhof und Lager Bauhof – sicher, auch zukünftig den kommunalen Aufgaben und Dienstleistungsanforderungen gerecht werden zu können.

Durch die geplante Maßnahme wird kein Ansatz zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung durch Zersiedelung geschaffen. Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes sind nicht zu befürchten.

7. Planfertiger

Die Gemeinde Kirchheim b. München hat mit der Ausarbeitung der vorliegenden Planunterlagen das Architekturbüro Richard Baumann, Architekten und Stadtplaner SRL beauftragt.

Gemeinde: Kirchheim, den.....

.....
(Stephan Keck, Erster Bürgermeister)