



Gemeinde Kirchheim b. München

Beschlussbuchauszug der :

10. Bauausschuss vom 19.11.2024

| | | |
|-----------------------|---------------------|-------------------------------------|
| <u>Amt:</u> Bauamt | Az.: 6102-087-07-02 | <u>Sitzungsdatum:</u> 19.11.2024 |
|-----------------------|---------------------|-------------------------------------|

| | | |
|-----------------------------|------------|-------------------|
| Tagesordnungspunkt : | 4.1 | Öffentlich |
|-----------------------------|------------|-------------------|

Bezeichnung des TOPs: Bebauungsplan Nr. 87/H "Heimstetten West" - 7. Änderung "Sonderbau Freilichtmuseum Bajuwarenhof"; Billigungs- u. Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt den vorgelegten Beschlussvorschlägen des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München sowie dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 87/H „Heimstetten West“ – 7. Änderung „Sonderbau Freilichtmuseum Bajuwarenhof“ mit Begründung vom 22.10.2024 und Umweltbericht vom 22.10.2024 samt Anlagen, gesamtheitlich zu und billigt den vorgelegten Entwurf in der vorliegenden Fassung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung sowie die Beteiligung der sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 11 (Ja) : 0 (Nein)

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 04.05.2021 die Aufstellung zum Bebauungsplan Nr. 87/H „Heimstetten West“ – 7. Änderung „Sonderbau Freilichtmuseum Bajuwarenhof“ beschlossen. Die geplanten Erweiterungen gehen über das gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan bestehende Baurecht hinaus, sodass zur Verwirklichung der Planung eine Bebauungsplanänderung erforderlich ist. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll in Absprache mit dem Bajuwarenhof der Umgriff für das Sondergebiet dem aktuellen Flächenbedarf angepasst werden.

Der Bajuwarenhof in Kirchheim ist ein Freilichtmuseum, in dem auf Grundlage archäologischer Funde ein frühmittelalterliches Gehöft rekonstruiert wurde, welches sowohl Gebäude als auch Öfen und einen Nutzgarten umfasst. Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine Erweiterung des bestehenden Bajuwarenhofs um einige zusätzliche Gebäude, die Erweiterung der Grünflächen für eine Streuobstwiese und die Haltung von Nutztieren (Hühner, Schafe, Bienen) sowie ein Neubau eines Kassenhauses mit Toilette und u.a. eine Kirche als Blockbau mit einer Grundfläche von ca. 15m².

Die Verwaltung wurde beauftragt, Angebote für die Bearbeitung der Änderung des Bebauungsplans einzuholen. Die Erstellung der Änderung wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

Der Aufstellungsbeschluss war gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt zu machen. Die Verwaltung erhielt den Auftrag, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 30.06.2021 am 01.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand gemäß Bekanntmachung vom 21.03.2024 in der Zeit vom 21.03.2024 bis 29.04.2024 statt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.03.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Verfahren beteiligt und gebeten, der Gemeinde Kirchheim b. München bis 29.04.2024 Ihre schriftliche Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie zu bereits vorliegenden oder in Durchführung befindlichen Umweltprüfungen bzw. Umweltverträglichkeitsprüfungen zukommen zu lassen.

Die im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Einwendungen, Anregungen und Hinweise wurden durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München geprüft und nachfolgende Abwägungsvorschläge vorbereitet.

Keine Anregungen/Einwände haben abgegeben:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt Schreiben vom 16.04.2024
- Eisenbahn-Bundesamt Schreiben vom 10.04.2024
- Erzbischöfliches Ordinariat München Schreiben vom 03.04.2024
- Gemeinde Aschheim Schreiben vom 17.04.2024
- Gemeinde Vaterstetten Schreiben vom 26.04.2024
- Gemeinde Pliening Schreiben vom 18.04.2024
- Gemeinde Poing Schreiben vom 21.03.2024
- Gemeinde Vaterstetten Schreiben vom 26.04.2024
- Handwerkskammer für München und Oberbayern Schreiben vom 03.05.2024
- IHK für München und Oberbayern Schreiben vom 23.04.2024
- Polizeiinspektion 27 H Schreiben vom 23.04.2024
- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung Schreiben vom 26.03.2024
- Staatliches Bauamt Freising Schreiben vom 25.03.2024
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Schreiben vom 29.04.2024

Stellungnahmen haben abgegeben:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schreiben vom 26.04.2024

Für die Beteiligung am o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Landwirtschaft:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 87/H - 7. Änderung“ werden unsererseits keine Einwände erhoben.

Bereich Forsten:

Im vorgelegten Bebauungsplan der Gemeinde ist für den südlichen Bereich des Bebauungsgebietes (Flurnummer 84/212 Gemarkung Heimstetten) im Bereich der Ausgleichsfläche Magerwiese und Gehölz geplant. Eine Teilfläche der Flurnummer, in der Abb. 1 des Umweltberichts mit „G“ erfasste südliche Randbereich, ist Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG. Nachdem laut Grünordnung die Gehölzbestände im Plangebiet erhalten bleiben sollen, ist dieser bestockte Bereich in den Planungsunterlagen als Wald mit entsprechender Signatur darzustellen.

Abwägung

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, hat eine Kartierung des aktuellen Waldbestandes übermittelt. Der Waldbestand wird auf dieser Grundlage in der Planzeichnung ergänzt. Die bisherige Wegeführung würde in diesen eingreifen und wird daher verlegt, sodass sie nördlich der Waldflächen verläuft und im Westen in den bestehenden Weg mündet, der bereits durch die Waldflächen führt.

Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abteilung Landwirtschaft, zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 87/H, 1. Änderung, wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abteilung Forsten, wird gemäß Abwägungsergebnis beachtet. Der Planfertiger wird beauftragt, den Waldbestand in die Planzeichnung zu übernehmen und die neue Wege-führung nördlich davon in der Planzeichnung festzusetzen.

Die Autobahn GmbH des Bundes Schreiben vom 22.04.2024 und 10.06.2024 Schreiben vom 22.04.2024

Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern, nimmt zur Aufstellung des Bebauungsplans 87/H - 7. Änderung der Gemeinde Kirchheim b. München an der BAB A 99 wie folgt Stellung:

Die Aufstellung des Bebauungsplans 87/H - 7. Änderung hat einen Abstand von ca. 13 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der A 99 und liegt somit innerhalb des Geltungsbereiches (40 m — Anbauverbotszone und 100 m — Baubeschränkungszone) nach § 9 Abs. 1 FStrG und § 9 Abs. 2 FStrG.

Im aktuellen Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen ist der 8-streifige Ausbau der A 99 zwischen den Autobahnkreuzen München Nord und München Süd im „Vordringlichen Bedarf“ eingestuft. Im gegenständlichen Abschnitt zwischen der Anschlussstelle Kirchheim und der Anschlussstelle Haar wurden hierzu die Entwurfsunterlagen erstellt und derzeit werden die Planfeststellungsunterlagen erarbeitet. Der Baubeginn in diesem Abschnitt erfolgt aus heutiger Sicht frühestens 2032. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht auszuschließen, dass die Gebäude in der Anbauverbotszone zurückgebaut werden müssen.

Die 40 m- Anbauverbotszone ist in den Planungsunterlagen eingezeichnet und bemaßt. Wir bitten noch in den Bebauungsplan die 100 m — Baubeschränkungszone einzuzeichnen und in der Legende aufzunehmen.

In die textlichen Festsetzungen/Hinweise und die Begründung des Bebauungsplanes ist Folgendes aufzunehmen bzw. zu ergänzen:

- Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Einer möglichen Unterschreitung der 40-Meter-Grenze wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens pauschal nicht zugestimmt und bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall (§ 9 Abs 8 FStrG). Hochbau im Sinne des Gesetzes ist jede bauliche Anlage, die mit dem Erdboden verbunden ist und über die Erdgleiche hinausragt. Das gilt z.B. auch für die Aufstellung von Containern, die nur durch ihre eigene Schwere ortsfest auf dem Erdboden ruhen, Überdachungen, überdachte Stellplätze, Masten, Pylone etc. und gilt auch entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.
- Bezüglich der mit einem Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone ist auch hier klar zu regeln, dass auch keine (baulichen) Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 Abs. 1 FStrG zuwiderlaufen.
- Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.
- Allgemein: Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.
- Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.
- Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird.
- Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf einer konkreten Prüfung im Einzelfall.

Wir weisen vorsorglich darauf hin:

Im Rahmen der Vereinbarungen vom 16.05.2018 (URNr. T1020/2018) in Verbindung mit dem Nachtrag vom 20.05.2020 (URNr. 992/20) hat sich die Gemeinde Kirchheim dazu verpflichtet, die bestehenden Gebäude auf dem Grundstück FlNr. 84/212, die sich innerhalb der Anbauverbotszone der A 99 befinden, zu entfernen, falls die Flächen für den Ausbau der A 99 benötigt werden (URNr. T1020/2018, Ziffer 2.1). Zudem dürfen innerhalb der Anbauverbotszone keine zusätzlichen baulichen Anlagen errichtet werden (T1020/2018, Ziffer 3.1.1 und § 9 Bundesfernstraßengesetz). Zudem sind die Gebäude in der Anbauverbotszone zu entfernen, falls dies aus sonstigen Gründen des Baus und Betriebs der Autobahnen erforderlich wird. Unter diesen Voraussetzungen stimmt die Autobahn GmbH des Bundes somit einer Ausnahmegenehmigung nach § 9 Abs. 8 FStrG zu, wenn die Baugenehmigung unter der auflösenden Bedingung erteilt wird, dass die Baugenehmigung insoweit unwirksam wird, als für die betreffende Grundstücksteilfläche ein Planfeststellungsbeschluss für den 8-streifigen Ausbau oder auch sonstigen Umbau/Ausbau der BAB A 99 bestandskräftig oder vollziehbar wird, der für die betreffende Grundstücksteilfläche eine anderweitige Nutzung (insbesondere als Fläche für ein Straßen-

grundstück) vorsieht. Für diesen Fall ist das genehmigte Bauvorhaben durch den Bauherrn auf eigene Kosten vollständig zu beseitigen.

Schreiben vom 10.06.2024

Nach Rücksprache mit unserer Planungsabteilung kann ich Ihnen folgende Sachstand zum Ausbau mitteilen:

Wir benötigen für den geplanten 8-str. Ausbau der BAB A 99 nach derzeitigem Planungsstand die gegenständlichen Flächen (Anbauverbots- und Baubeschränkungszone) zwar nicht, allerdings ist nicht ausgeschlossen, dass im weiteren Planungsverlauf oder im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein Bedarf an diesen Flächen entsteht (z.B. durch Zusätzliche Anlagen wie Lärmschutz und/oder Betriebswegen). Somit bleibt weiterhin der Anspruch auf diese Flächen bestehen.

Grundsätzlich sehen wir als Autobahn GmbH die Möglichkeit im Rahmen eines Satzungsentwurfs innerhalb der Bauverbotszone den Zaun und die Häuser solange zu errichten, bis seitens der Autobahn GmbH Flächen für den Ausbau der BAB A 99 benötigt werden. Die baulichen Anlagen müssten dann auf Kosten der Gemeinde kostenfrei für die Autobahn zurückgebaut werden. Im Rahmen einer Anfrage würden wir diesen Entwurf dem Fernstraßen-Bundesamt vorlegen mit der Bitte um Stellungnahme zu einer möglichen Zustimmung des FBAs nach § 9 Abs. 8 FStrG. Eine Mitwirkung als Träger der Straßenbaulast im Sinne des § 9 Abs. 7 FStrG sehen wir hier nicht.

Für eine Anfrage benötigen wir folgende Unterlagen:

- vorhabenbezogener (qualifizierter) Bebauungsplan (endgültige und nicht mehr veränderbare Ausführung)
- Satzungsentwurf mit Hinweis (Zustimmung der Autobahn GmbH zur Inanspruchnahme der Bauverbotszone und Baubeschränkungszone bis zum Ausbau der Autobahn A 99, für die beim Ausbau benötigten Flächen trägt die Gemeinde Kosten des erforderlichen Rückbaus)

Dies wäre eine Möglichkeit im Vorfeld schon alle wichtigen Fragen diesbezüglich abzuklären.

Beschlussvorschlag:

Die Lösung des Konfliktes mit der bestehenden Anbauverbotszone durch eine Verpflichtung zum Rückbau der baulichen Anlagen im Fall eines Ausbaus der BAB A 99 auf Kosten der Gemeinde wird befürwortet. Die Gemeinde wird sich mit dem satzungsreifen Entwurfsstand im Rahmen einer Anfrage an die Autobahn GmbH des Bundes wenden.

Im folgenden Verfahrensschritt wird die Baubeschränkungszone in der Planzeichnung ergänzt. Baulichen Anlagen innerhalb der Grünfläche mit Pflanzgebot sind nicht zulässig, eine zusätzliche Festsetzung, die dies regelt, ist nicht erforderlich. Das Zustimmungserfordernis des Fernstraßen-Bundesamts für bauliche Anlagen innerhalb der Anbauverbots- und -beschränkungszone wird in den textlichen Hinweisen und der Begründung ergänzt.

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Schreiben vom 15.04.2024**

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q)

und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

D-1-7836-0348 „Siedlung und Körpergräber der Frühbronzezeit, Siedlung und Brandgräber der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit sowie Siedlung, Körper - und Brandgräber der frühen römischen Kaiserzeit“.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berück-

sichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, ..., vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, ..., angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Wir bitten Sie folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_ser-vice/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschlussvorschlag:

Die musealen Rekonstruktionsbauten können mit minimalen Bodeneingriffen verwirklicht werden, sodass eine Zerstörung der Bodendenkmäler nicht wahrscheinlich erscheint. Ein Hinweis auf Art. 7.1 BayDSchG wird wie vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege empfohlen in der Satzung ergänzt.

Ver- und Entsorgung München Ost

Schreiben vom 16.04.2024

Schmutzwassertechnisch ist das Plangebiet erschlossen, trinkwassertechnisch ist es nicht erschlossen.

Eine Erschließung durch VE|MO ist nicht vorgesehen.

Ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist über den, auf Flurnummer 84/52, Gemarkung Heimstetten, situierten WZ-Schacht, möglich. Die Verlegung der Trinkwasserleitung, zu den geplanten sanitären Anlagen, muss privat erfolgen.

Schmutzwasserkanäle und Trinkwasserleitungen dürfen nicht überpflanzt und überbaut werden.

Auf das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall wird verwiesen. Unsere Schächte/Absperreinrichtungen müssen zugänglich/bedienbar bleiben.

Abschließend verweisen wir auf unserem nach dem Trennsystem aufgebauten Entwässerungsverfahren mit der Folge, dass unseren Kanälen nur Schmutzwasser aber kein Niederschlags- oder Grundwasser zugeleitet werden darf (nach § 14 Abs. 1 EWS).

Wenn noch Fragen bestehen, Anruf oder Mail genügt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Planfertiger wird beauftragt, die Hinweise in die Satzung zu übernehmen.

SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG
Schreiben vom 22.03.2024

Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zum Verfahren.

Den Bebauungsplan Nr. 87/H haben wir zur Kenntnis genommen und nehmen wie folgt Stellung.

Im Planungsumfang befinden sich unsere Stromversorgungsanlagen mit einem Verteilerkasten.

Unsere bestehenden Stromversorgungsanlagen (rot eingezeichnet) sind aus dem Eintrag im beiliegenden Planentwurf und Bestandplanauszug zu ersehen.

Wir weisen darauf hin, dass für Baumpflanzungen ein Mindestabstand von 2,5 m zu allen Kabeln, Leitungen und Schachtbauwerke der SWM gilt. Die Abstände werden zwischen der Baumachse und der Anlagenaußenkante gemessen. Grundlage ist die DIN 18920. Die vorhandene Überdeckung unserer Stromversorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern. Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch unsere Aufgrabungskontrolle begonnen werden.

Schalten Sie uns weiterhin in das Verfahren mit ein.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die Planung werden keine Baumpflanzungen, Geländemodellierungen oder ähnliche Maßnahmen begründet, die eine Beeinträchtigung der Stromversorgungsanlagen befürchten lassen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht zu veranlassen.

IGWall – Verein für Klima, Natur- und Artenschutz in Kirchheim e.V.

Schreiben vom 28.04.2024



Die Abb. 1 zeigt links den Bebauungsplan von 2017, in der Mitte das aktuelle Bild des Geländes in Google Maps und rechts die neue Planung zur 7. Änderung des Bebauungsplans 87/H.

Nie verwirklicht wurde aus der ursprünglichen Planung oben links die Anlage des Parkplatzes, der Durchstich vom Paavo-Nurmi-Weg in das Museumsgelände und die Pflanzung der fünf Bäume vor dem Gehölzbestand im Osten.

Jetzt soll das Museumsgelände rund um den Rodelhügel erweitert und der vorhandene öffentliche Weg (Abb. 1 links orange markiert) nach Osten verlegt werden. Der ursprüngliche öffentliche Weg im Westen soll komplett zurückgebaut werden und fließt als Entsiegelungsfaktor in die Ausgleichflächenberechnung ein. Allerdings ist der Wert der Entsiegelung wesentlich geringer als der Wert des Eingriffs in ökologisch wertvolle Flächen durch die Anlage des neuen Wegs (z.B. in die Magerwiese, die als Ausgleichsfläche in dem Gebiet angelegt wurde).

Einwand zur Wegeverlagerung:

Wie sollen ohne den alten Weg Museumsbesucher zu den Museumsbauten kommen, wenn es ihn nicht mehr gibt? Sollen Gehbehinderte mit Rollatoren oder Rollstühlen über unebene Wiesen fahren? Aus diesem Grund – fehlende Inklusion - sollte der alte befestigte Weg unbedingt belassen werden. Außerdem ist er gar nicht so breit wie ursprünglich geplant (siehe Abb. 1 links und Mitte).

Die blauen Dreiecke in Abb. 1 markieren nach dem Gutachten von Dipl.-Biol. Kleiner eine ameisenlastige Ruderalflur. Gefunden wurden laut dem Gutachten auch auf den umliegenden Wiesen Bläulinge. Diese Tagfalter sind für ihre Entwicklung auf Ameisen angewiesen. Die Zerstörung dieser Ruderalflur, die übrigens zum größten Teil eine Aufschüttung und damit Abgrenzung zur Wohnbebauung darstellt, durch drei der geplanten Parkplätze und einen neuen Querweg sollte unbedingt vermieden werden. Überhaupt stellt sich die Frage, ob 23 Parkplätze überhaupt notwendig sind, vor allem, weil der Bajuwarenhof (siehe Begründung) nur sonntags geöffnet bleibt. In 120 m Entfernung ist das Parkplatzgelände des Sportparks (Abb. 2 Nr. 1). Die Auslastung dort war an einem Freitagnachmittag bei normalem Trainingsbetrieb gering (Abb. 2 Nr. 2). Es ist zu befürchten, dass der Parkplatz des Bajuwarenhofs hauptsächlich als Ausweichparkplatz bei Vollausslastung des Sportgeländes genutzt werden wird.

Was überhaupt nicht eingeplant ist, sind Fahrradabstellplätze vor dem Museumsgelände, obwohl sich das museumspädagogische Angebot vor allem an Kinder richtet!

Einwand zu den Parkplätzen und Verlängerung Paavo-Nurmi-Weg: Die PKW-Stellplätze sind zugunsten von Fahrradabstellplätzen zu reduzieren bei gleichzeitiger Schonung der Ruderalflur. Der PKW in Abb. 2 Nr. 8 parkt vor der Ruderalflur. Es ist genug Platz vorhanden, so dass die Ausbildung der „Ecke“ (siehe Abb. 1 rechts) unnötig erscheint. Im Bebauungsplan von 2017 (Abb. 1 links) war diese Ecke auch nicht vorgesehen. Wegetechnisch ist sowohl für Fußgänger, als auch Fahrradfahrer das Gebiet rund um die Wohnbebauung gut erschlossen, siehe Abb. 2 Nr. 3 und 4. Nr. 4 zeigt den Blick nach Nordosten vom Parkplatz aus. Fahrradfahrer und Fußgänger können schon jetzt vom Rundweg um die Wohnbebauung über den Parkplatz zum Kassenhaus kommen. Die Verlängerung des Paavo-Nurmi-Wegs sollte deshalb wie bisher nicht verwirklicht werden. Der Hauptteil der Besucher kommt ohnehin über die Bajuwarenstraße zum Bajuwarenhof und nicht über das Wohngebiet.

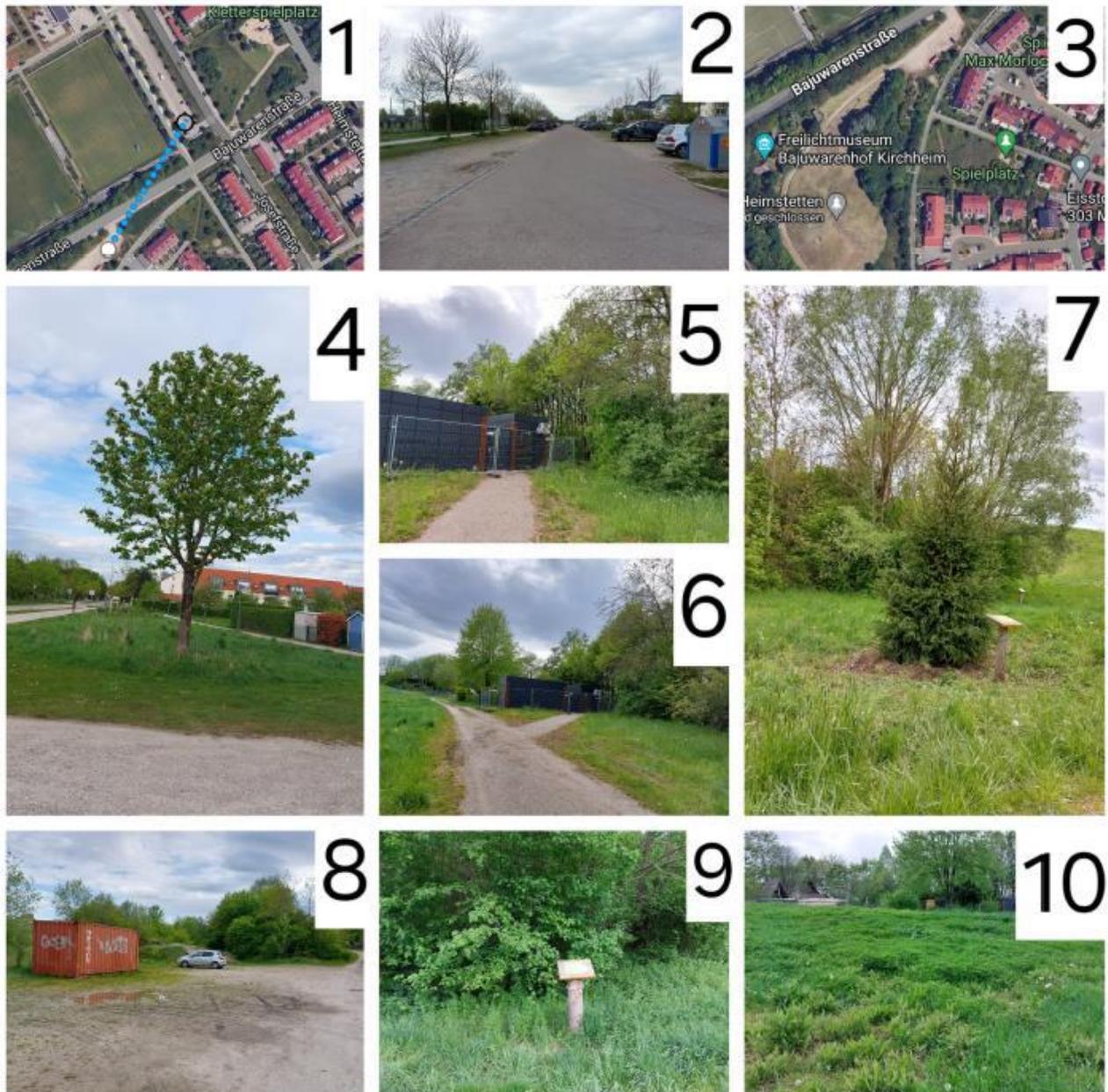


Abb. 2 Aktuelle Situation vor Ort

Das, was der Wohnbebauung wirklich fehlt, ist ein Durchstich zum Rodelhügel im Bereich Bernd-Rosemeyer-Str. oder auch weiter südlich beim Josef-Neckermann-Weg (siehe Abb. 2 Nr. 3). Der Durchstich wäre nötig, damit die Kinder mit Schlitten ohne Umwege zum Rodelhügel kommen. Der geplante Weg im Osten des Museumsgeländes (siehe Abb.1 rechts) ersetzt diesen Durchgang nicht.

Einwand zur Hecke an der Bajuwarenstr.:

Beim Bau des Kassenhauses ist die benachbarte Kirschkriecher-Hecke an der Bajuwarenstr. zu schonen. Dies ist bei der Aufstellung der Übergangslösung schon nicht gelungen (siehe Abb. 2 Nr. 5 und 6). Die Kirschkriecher (bayerisch Kriacherl) wurden als altertümliches Obstgehölz, das schon den Kelten bekannt war, gepflanzt. Die Blüten bieten im Frühjahr den Insekten reichlich Nahrung, im Spätsommer als Früchte Nahrung für Vögel und Insekten und für uns Menschen sind die Früchte zum Marmelade kochen geeignet. Die Wiese vor dem Gehölzbestand im Osten des Gebiets ist erstaunlich feucht. Am Gehölzsaum und auf der Wiese davor hat sich eine feuchtigkeitsliebende Flora mit Brennnesseln und Symphytum (Beinwell) entwickelt (Abb. 2 Nr. 9 und 10). Beide Pflanzen waren im Frühmittelalter den Bajuwaren sicher schon als Heilpflanzen bekannt.

Gerade Brennessel-Bestände werden im Kirchheimer Moos immer mehr vom invasiven Drüsigen Springkraut verdrängt. Das Drüsige Springkraut wurde ursprünglich einmal als Bienenfutterpflanze nach Deutschland eingeführt. Es befindet sich mittlerweile auf der Unionsliste der gebietsfremden invasiven Arten. Brennesseln sind für die Raupen folgender Tagfalter essentiell: Kleiner Fuchs, Tagpfauenauge, Admiral und Landkärtchen. Im Gutachten von Dipl.-Biol. Kleiner wurde das Landkärtchen als Falter nachgewiesen.

Einwand zur Wiese beim Gehölzbestand im Osten:

Die Wiese und der Wiesensaum mit Brennesseln sind wichtig für etliche Schmetterlingsarten. Das Habitat des Landkärtchens (Insekt des Jahres 2023) sollte unbedingt erhalten bleiben. Die Pflanzung von fünf neuen Bäumen auf der Wiese, wie in den Bebauungsplänen eingezeichnet (Abb. 1 links und rechts), sollte deshalb - wie bisher - nicht verwirklicht werden. Ein Abschneiden des Wiesensaums vom Gehölz oder eine Verkleinerung der Wiese durch die Verlagerung des Wegs nach Osten sollte vermieden werden. Ein Rundweg um den Rodelhügel könnte auch durch Anschluss an den bisherigen Hauptweg angelegt werden (siehe Abb. 1 Mitte blaue Linie) in Verbindung mit dem bereits oben erwähnten Durchstich zur Wohnbebauung. Die Verlagerung des Hauptwegs nach Osten erscheint insgesamt unnötig. Der Platzgewinn durch den Rückbau des alten Wegs ist gering und neue Museumsbauten könnten auch südöstlich des bestehenden Hauptwegs angeordnet werden.

Bei Baumpflanzungen für den Baumlehrpfad sollte auf den richtigen Untergrund geachtet werden. Die Fichte aus Abb. 2 Nr. 7 wurde gerade nachgepflanzt, weil die erste Fichte wegen des zu feuchten Untergrunds eingegangen ist. Warum hat man keine Erle gepflanzt? Übrigens stehen weder Erle noch Fichte in der Pflanzenliste der neuen Satzung des Bebauungsplans.

Einwand zur Bienenzucht:

Die geplante Bienenzucht wurde wegen der Wildbienen, die sich in den Schilfrohr-Dächern des Museums angesiedelt haben, weit nach Süden verlegt. Honig- und Wildbienen konkurrieren um die Blüten auf den nicht wirklich üppig vorhandenen Wiesenflächen. Aus museumspädagogischen Gründen sollten die Bienenstöcke im Stil des Frühmittelalters und auch nicht in zu großer Zahl angelegt werden, um die Nahrungskonkurrenz klein zu halten.

Einwand zur vorhandenen Ausgleichsfläche im Süden:

Hierbei handelt es sich um eine Magerwiese. In der Fachliteratur hat sich mittlerweile die Streifenmahd als die schonendste Mahd für Flora und Fauna herausgestellt, da hierbei immer ein Teil unverändert bleibt. Eine regelmäßige Beweidung der Fläche wie langfristig geplant, z.B. durch Schafe oder Ziegen, ist abzulehnen, da hierdurch schnell eine Überweidung der Fläche bei gleichzeitiger Überdüngung durch den Kot der Tiere eintreten kann.

Es ist außerdem zu prüfen, ob wie oben mehrmals erwähnt, die Verlagerung des Hauptwegs wirklich nötig ist. Durch den Verzicht auf die Verlagerung entfielen die zwei neuen Wege innerhalb der Ausgleichsfläche, a) der Weg zum neuen Bienenstand und b) der Wiederanschluss an den alten Hauptweg in Richtung Süden.

Abwägung:

Der innere Erschließungsweg des Museumsgeländes wird durch die Planung nicht entfallen. Der in der Planzeichnung festgesetzte Weg stellt die äußere Erschließung außerhalb des Museumsgeländes dar. Diese ist erforderlich, da das Museumsgelände eingezäunt wird. Somit ist nach der Erweiterung für die fußläufige Erschließung der öffentlichen Bereiche ein neuer Weg erforderlich, der entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt ist.

Die im Vorentwurf als Parkplatz festgesetzte Fläche wird de facto bereits als Stellplatzfläche genutzt und besteht vorrangig aus gekiestem Untergrund. Die Festsetzung der Parkplatzfläche beschränkt sich auf diesen Bereich, es findet kein zusätzlicher Eingriff in die

naturerschutzwirtschaftlich hochwertigen Flächen statt. Die Errichtung von Fahrradstellplätzen ist innerhalb der festgesetzten Fläche zulässig und vorgesehen. Die eingezeichnete Aufteilung der Stellplätze hat hinweislichen Charakter und kann in der Ausführungsplanung verändert werden. Um das Gelände direkt von dem Wohngebiet aus erschließen zu können, bleibt die Option einer Verlängerung des Paavo-Numi-Wegs Teil der Planung.

Der Gehölzbestand entlang der Bajuwarenstraße soll erhalten werden und ist entsprechend als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Satzungsentwurf festgesetzt.

Eine Pflanzung von 5 neuen Bäumen ist nicht vorgesehen. Bei den Planzeichen handelt es sich – wie bereits in der 5. Änderung des Bebauungsplans 87/H – um zu erhaltende Bäume, die im Bestand bereits vorhanden sind. Die in der Stellungnahme vorgeschlagene Wegeführung wird so nicht möglich sein, da sie durch das erweiterte Museumsgelände führen würde und somit nicht öffentlich zugänglich wäre. Um eine fußläufige Erschließung der umliegenden Freiflächen sicherzustellen, ist ein Weg außerhalb des Museumsgeländes erforderlich.

Die Verdrängung von in den Dächern des Bajuwarenhofs lebenden Wildbienen durch die Bienenzucht wurde im Rahmen der Erweiterungsplanung bereits thematisiert. Sie soll auf jeden Fall vermieden werden. Entsprechende Maßnahmen werden berücksichtigt, können auf Ebene des Bebauungsplans jedoch nicht festgesetzt werden.

Die Beweidung durch Schafe ist nach derzeitiger Planung ausschließlich innerhalb des Museumsgeländes vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Abwägungsergebnis ist eine Änderung der Planunterlagen nicht zu veranlassen.

Landratsamt München, Abteilung Bauen Schreiben vom 29.04.2024

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

1. Ziff. A 4.1: Zwischen den Bauräumen SO1 und SO2 ist in der Planzeichnung eine „Knödelinie“ dargestellt. Das Planzeichen ist in der Legende noch zu erläutern (s. Anlage zur PlanZV Nr. 15.14, Abgrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzung).
2. Ziff. A 5.1 bis A 5.3: Für das SO2 werden Regelungen über zulässige Dachformen festgesetzt. In der Begründung (S. 8, Punkt 5.4) wird erläutert, aus welchen Gründen für das SO1 keine Dachformen festgelegt werden. Hier sollte noch eine Aussage zum SO3 aufgenommen werden, für welches ebenfalls keine Vorschriften zur Dachgestaltung getroffen werden.
3. Ziff. A 6.3: Wir empfehlen der Gemeinde, entlang der Bajuwarenstraße noch die Straßenbegrenzungslinie in den Geltungsbereich aufzunehmen, damit der Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan abgebildet ist.
4. Ziff. A 7.3: Das Planzeichen in der Legende stimmt nicht mit dem in der Planzeichnung verwendeten überein. Beides müsste in Übereinstimmung gebracht werden.
5. Ziff. A 7.5: Entlang der südöstlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sollte die Fläche in der Planzeichnung noch vollständig umgrenzt werden.

6. Ziff. A 8.1: Das Planzeichen „Lärmschutzwand – Gabionen“ wird in der Legende unter A 8.1 als Flächendarstellung verwendet. Da es sich um eine lineare Darstellung handelt, müsste das Planzeichen in der Legende entsprechend angepasst werden.

7. Ziff. A 9.1: Zur Lagebestimmung der Bauräume empfehlen wir, den Bauraum SO3 noch zur südlichen Geltungsbereichsgrenze und den westlichen Versatz des Bauraumes SO1 (Länge und Abstand zur südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze) zu vermaßen.

8. Ziff. B 1: Das Planzeichen „Bodendenkmal“ wird in der Planzeichnung nicht verwendet. Wir weisen darauf hin, dass sich das Bodendenkmal D-1-7836-0348 im Plangebiet befindet. Hierzu verweisen wir auf die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 15.04.2024.

9. In der Planzeichnung werden aufzuhebende Grundstücksgrenzen dargestellt. Allerdings fehlt die Erläuterung des Planzeichens unter den Hinweisen in der Legende. Außerdem sind südlich des Parkplatzes „leere Punkte“ in der Planzeichnung vorhanden, die in der Legende nicht erläutert werden. Wir bitten insgesamt um Überprüfung, ob alle in der Planzeichnung verwendeten Planzeichen in der Satzung erläutert werden.

10. In der Begründung müssten noch Erläuterungen im Hinblick auf die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Den Empfehlungen des Landratsamts München, Abteilung Bauen wird gefolgt. Der Planfertiger wird beauftragt, die Empfehlungen in die textliche Begründung und die Satzung einzuarbeiten.

Landratsamt München, Sachgebiet 4.1.1.3 Grünordnung Schreiben vom 13.06.2024

Zu A 7.2

Hier fehlt eine Festsetzung zur Ersatzpflanzung bei Ausfall des zu erhaltenden Baums.

Wir empfehlen folgende Ergänzung:

Zu erhaltender Baum, darf weder beseitigt noch beschädigt werden und ist bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode mit einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsordnung zu ersetzen, Pflanzqualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, StU 20-25 cm

Zu A 7.3.

Das Planzeichen in der Legende sieht anders aus als in der Planzeichnung. Wir bitten um Anpassung.

Es fehlt die Festsetzung der Pflanzqualität sowie der Ersatzpflanzungen.

Wir empfehlen folgende Ergänzung:

*zu pflanzender Baum: **standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung, Pflanzqualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, StU 20-25 cm***

*Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 3,0 m abweichen. **Die mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsordnung in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.***

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Planfertiger wird beauftragt, die empfohlenen Festsetzungen in die Satzung zu übernehmen.

**Landratsamt München, Abteilung Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und
Altlasten Schreiben vom 16.04.2024**

Immissionsschutzfachlicher Hinweis:

Das Museum ist wie geplant während der Saison (Mai bis September) nur an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 9 Uhr bis 20 Uhr zu betreiben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen sind nicht zu veranlassen.

Landratsamt München, Abteilung Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten Schreiben vom 08.05.2024 und 26.04.2024

08.05.2024

Die zulässigen Anlagen und Nutzungen in den Teilbereichen des Bebauungsplans umfassen Rekonstruktionen vorzeitlicher Bauwerke und sonstige Museumsobjekte zu Ausstellungszwecken (SO1), dem Betrieb des Freilichtmuseums dienende Nutzungen (SO2) sowie einen Aussichtsturm in Form einer mittelalterlichen Motte (SO3).

Ein kreuzender Weg durch die südliche Ausgleichsfläche wird verlegt. In der Gesamtbilanz ergibt sich hierdurch eine Entsiegelung und Aufwertung der Ausgleichsfläche. Es sind Maßnahmen zu ergänzen, wie sichergestellt wird, dass die Ausgleichsfläche durch die Bauarbeiten der Entsiegelungsmaßnahme nicht negativ beeinträchtigt wird (Baustelleinrichtung nur auf bereits versiegelten Flächen etc.).

Wir bitten folgende Hinweise aufzunehmen:

1. Zum Schutz von Vögeln ist bei Glasflächen, welche eine Fläche von 6 m² überschreiten auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen, welche eine Anflugrate von unter 10 % aufweisen. Es wird hierbei auf Studien der Wiener Umweltschutzgesellschaft zum Thema Vogelanzug verwiesen (<http://wua-wien.at/naturschutz-undstadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen/vogelanprall-an-glasflaechen/kategoriea>).
2. Zur Außenbeleuchtung sollten ausschließlich insektenfreundliche, insektenlichte Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. warmweiße LED < 2700 K) mit Abschirmung (z.B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht genutzt werden (s. u.a. Voith, J. & Hoiß, B. (2019): Lichtverschmutzung Ursache des Insektenrückgangs? Anliegen Natur 41(1): 57-60, Laufen; www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf). Die Beleuchtung sollte auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden.

Die Eingriff-Ausgleichsbilanzierung ist nachzureichen.

Es sind **Kartierungen bzgl. vorkommender Arten notwendig**. Diese sind mit der uNB abzustimmen.

Eine endgültige Stellungnahme kann noch nicht abgegeben werden.

26.04.2024

Nach Sichtung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist mir aufgefallen, dass auf die Ausgleichsfläche, in die eingegriffen werden soll, auch der Planungsfaktor von 15% angewandt wurde. Dies ist nicht möglich, Ausgleichsflächen müssen gleichwertig und gleichgroß ausgeglichen werden. Da die Ausgleichsfläche bereits einen hochwertigen

Zustand hat, ist davon auszugehen, dass die Gleichwertigkeit nicht direkt erreicht werden kann, weswegen der Timelag für Ausgleichsflächenersatz Anwendung finden muss.

Die Abbildung 7 Ausgleichsfläche Bebauungsplan Nr. 87/H, 7. Änderung in der Begründung kann ich leider nicht ganz nachvollziehen. Die dort eingezeichnete Ausgleichsfläche stimmt

nicht mit der beim LfU gemeldeten Ausgleichsfläche überein, hier besteht noch Klärungsbedarf, ob die Ausgleichsfläche über die verschiedenen Änderungen des BPlans umgeplant und die Änderungen nicht beim LfU gemeldet wurden oder ob die Darstellung in der Begründung nicht stimmt?

Und um nochmal sicherzugehen: gem. Eingriffsbilanzierung wird nicht in Gehölze eingegriffen, dies ist weiterhin der Stand?

Abwägung:

Die Ausgleichsfläche wurde mittlerweile nachgemeldet und am 24.07.2024 vom LfU freigegeben.

Die Ausgleichsfläche ist richtigerweise flächengleich und gleichwertig auszugleichen. Und sie ist darüber hinaus in die Bilanzierung einzustellen. Daher ist die Tabelle unter Punkt 5.7.4 nicht falsch. Zu ergänzen ist jedoch der flächengleiche und gleichwertige Ersatz der Ausgleichsfläche. Ein zwischenzeitlich entstandener Mehrwert der Ausgleichsfläche wird im Rahmen der Bilanzierung bereits berücksichtigt. -> Die Ausgleichsfläche ist um 58 qm Magerwiese zu ergänzen.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und Kartierung bzgl. vorkommender Arten liegen bereits vor. Die Kartierung wurde nochmals zwischen dem zuständigen Biologen und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Gemäß Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde vom 08.10.2024 wird die Kartierung mit den besprochenen Ergänzungen akzeptiert.

Es werden folgende Hinweise im Satzungstext ergänzt:

- Ausgleichsflächen sind während der Bauarbeiten durch einen Bauzaun zu schützen.
- Vermeidung von Vogelschlag

Aufgrund der Lage und Beschaffenheit des Vorhabens besteht das Risiko einer signifikanten Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos für Vögel durch Kollisionen mit Glasflächen (Fassaden mit Glaselementen und Entfernung von weniger als 100 m zu Habitatstrukturen). Um die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist gemäß dem Leitfaden „Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen“ (Tab. 3; Seite 27; LAG VSW 2021) bei der Ausführung des Vorhabens stets die Kategorie 1 (geringes Vogelschlagrisiko, Seite 28) anzustreben. Die hierfür erforderlichen Vorgaben bezüglich des Anteils frei sichtbarer Glasflächen ohne Markierungen und der Gestaltung von Fassaden und Umgebung sind zu beachten. Andernfalls sind Fachleute vor der Ausführung zu Rate zu ziehen.

- Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off-Leuchten mit einem Abstrahlwinkel < 70°, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die

Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten. Auf Bodeneinbaustrahler, Kugellampen, Fassadenbeleuchtung und Skybeamer ist zu verzichten. Im Freien sind bevorzugt Bewegungsmelder zu verwenden. Beleuchtungen sollen in der Nacht grundsätzlich abgeschaltet werden. Andernfalls sollten Lampen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden (Reduzierschaltung oder Halbnachtschaltung).

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägungsergebnis beachtet. Der Planfertiger wird beauftragt, die Ergänzungen gemäß Abwägungsergebnis in die Planunterlagen einzuarbeiten.

Wasserwirtschaftsamt München

Schreiben vom 22.04.2024

Zu oben genanntem Bebauungsplan besteht von Seiten des Wasserwirtschaftsamts München nur die Anregung wasserdurchlässige Beläge wie folgt festzusetzen.

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

Das Landratsamt München erhält die E-Mail in cc.

Abwägung

Es bestehen verschiedene Möglichkeiten der wasserdurchlässigen Ausgestaltung von Belägen. Um dem Bestimmtheitsgebot von Festsetzungen im Bebauungsplan zu genügen, können nicht abschließende Aufzählungen („z.B. ...“) nicht festgesetzt werden. Um die endgültige Wahl der Ausgestaltung nicht zu beschränken, soll daher an der bisherigen Festsetzung festgehalten werden. Die vom Wasserwirtschaftsamt genannten Beispiele werden als Orientierung in der Begründung ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägungsergebnis beachtet. Der Planfertiger wird beauftragt, die Begründung gemäß Abwägungsergebnis zu ergänzen.