

Gemeinde

Kirchheim b. München

2. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 74
Alter Ortskern Heimstetten

Begründung

Planfertiger

Böhm • Glaab • Sandler & Partner
Weißburger Platz 4
81667 München
Tel. 089-447712-3
Fax. 089-447712-40

Plandatum

Entwurf 14.09.2004
Geändert 06.12.2004

1. Gegenstand der 2. Änderung

Der Gemeinderat beschließt am 14.09.2004 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74/H für das Gebiet „Alter Ortskern Heimstetten“. Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 74/H ist identisch mit dem des am 01.12.1997 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 74/H.

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74/H ist die ersatzlose Streichung der textlichen Festsetzung A.4.2 betreffend die Bauweise und den einseitigen Grenzanbau für bestimmte im Bebauungsplan aufgeführte Grundstücke. Aufgrund des Wegfalls dieser Festsetzung sind bei künftigen Vorhaben die erforderlichen Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

2. Anlass der 2. Änderung

In der seit dem 30.01.1998 rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 74/H ist in Festsetzung A.4.2 für bestimmte Grundstücke die besondere Bauweise mit einseitigem Grenzanbau festgesetzt. Die Anwaltskanzlei Labbé & Partner hat am 11.11.1999 im Auftrag des Eigentümers des Grundstücks Fl.Nr. 37, Gemarkung Heimstetten, eine Normenkontrollklage beim Bayer. VGH hinsichtlich der Wirksamkeit der Festsetzung A.4.2 eingereicht.

Die bisherige Festsetzung A.4.2 sollte der bestehenden Bebauung entsprechen und verfolgte Ziel des Bebauungsplans, die ortstypischen Baustrukturen zu bewahren. Ein Charakteristikum des Planungsgebietes besteht in zahlreichen landwirtschaftlichen bzw. ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden, die in einseitiger Grenzbauweise errichtet sind. Gegenstand der Normenkontrollklage ist jedoch die rechtliche Folge der Festsetzung „Besondere Bauweise mit einseitigem Grenzanbau“, dass auf den genannten Grundstücken von der Einhaltung der nachbarschützenden Abstandsflächenvorschriften der BayBO befreit wird, worin der Kläger eine Verletzung eigener Rechte sieht. Ein weiterer Punkt ist die Unbestimmtheit der Lokalisierung des Grenzanbaus auf den genannten Grundstücken.

Aufgrund der unterschiedlichen Struktur des Planungsgebietes ist es nicht möglich, eine Ausnahmeregelung für die bestehenden grenzständigen Gebäude im Plangebiet rechtlich einwandfrei zu formulieren. Bei künftigen Bauvorhaben sollen daher die Fragen der Abstandsflächen nach den Vorschriften der BayBO geregelt und etwaige Befreiungen im jeweiligen Einzelfall geprüft werden.

Da eine Festsetzung „Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der BayBO einzuhalten“ aufgrund der Gültigkeit der BayBO überflüssig wäre, wird die bisherige Festsetzung A.4.2 ersatzlos gestrichen.

Der Hinweis im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74/H auf Bodendenkmäler (C. 4) wird durch die 2. Änderung ergänzt mit dem Hinweis darauf, dass das Planungsgebiet sich im Bereich von frühgeschichtlichen Siedlungsresten und möglicherweise Gräbern befindet. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine wissenschaftliche Untersuchung sowie die Einholung einer Aushubgenehmigung nach Art. 7 Abs. 1 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde notwendig. Beim Erdeingriff ist ein Vertreter der archäologischen Denkmalpflege hinzuzuziehen.

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 74 „Alter Ortskern Heimstetten“ sowie die Aussagen der Begründung bleiben weiterhin gültig.

3. Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Planungsinhalt und wichtigste Ziele:

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74/H ist die Streichung der textlichen Festsetzung A.4.2 betreffend die Bauweise und den einseitigen Grenzanbau für bestimmte im rechtskräftigen Bebauungsplan aufgeführte Grundstücke. Damit wird als Planungsziel, die Sicherstellung einer verträglichen städtebaulichen Entwicklung des Planungsgebietes, unter Wahrung der nachbarschützenden Abstandsflächenregelung gemäß BayBO verfolgt.

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise sowie die darauf bezogenen Aussagen in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74/H bleiben von der 2. Änderung unberührt und sind weiterhin gültig. Durch die 2. Änderung erfolgt keine Baurechtsmehrung.

Umweltauswirkungen der 2. Änderung:

Negative Auswirkungen auf den **Menschen** sind nicht zu erwarten, da die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben bzw. bei Vorhaben die nun generelle Einhaltung der Abstandsflächenregelung gemäß BayBO zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beiträgt.

Mit erheblichen Auswirkungen auf die **Tierwelt** innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sowie in den benachbarten bzw. angrenzenden Bereichen ist nicht zu rechnen, da die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 74/H, insbesondere die zum Maß der Nutzung sowie zu Verkehrsflächen, unverändert gültig sind.

Die **Pflanzenwelt** ist durch die Streichung der Festsetzung A.4.2 nicht betroffen. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 74/H, insbesondere die zur Grünordnung, sind unverändert weiterhin gültig.

Die Schutzgüter **Boden** und **Grundwasser** sind durch die 2. Änderung nicht gefährdet, da die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 74/H, insbesondere die zu Art und Maß der Nutzung sowie zu Verkehrsflächen, unverändert gültig bleiben. Zur umweltschonenden Versickerung von **Niederschlagswasser** sowie Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse sind bei Vorhaben weiterhin die Hinweise unter C.6 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 74/H zu beachten.

Es ist davon auszugehen, dass negative Auswirkungen auf **Lufthygiene** und **Klima** auszuschließen sind, da die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 74/H, insbesondere zu Art und Maß der Nutzung sowie zu Verkehrsflächen, unverändert gültig sind.

Das **Landschafts- und Siedlungsbild** wird nicht beeinträchtigt. Für die bestehenden grenzständigen Gebäude gilt Bestandsschutz. Neue Vorhaben sind auf der Basis des § 34 BauGB zu beurteilen. Die Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 74/H, die da sind,

- Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung
- Ermöglichung einer behutsamen Umwandlung – unter Erhaltung der Identität des alten Ortskerns –, die bei landwirtschaftlicher Betriebseinschränkung bzw. –aufgabe alternative Erwerbsmöglichkeiten auf dem Grundstück zulässt,
- Erhaltung der dorftypischen Mischung der Nutzungen Wohnen und Arbeiten auf den einzelnen Grundstücken,
- Orientierung der baulichen Entwicklung hinsichtlich Bauform, Höhenentwicklung, Gestaltung und Materialien am historischen Bestand,
- Sicherung einer Fuß- und Radwegverbindung vom Blumenweg zum Gangsteig abseits der Hauptverkehrsstraßen,
- Sicherung der erhaltenswürdigen Gebäude und wertvolle Gehölze,

sowie die darauf aufbauenden Festsetzungen sind in erster Linie auf Erhaltung und behutsame Weiterentwicklung des Siedlungs- und Landschaftsbildes bezogen. Sie sind für alle Vorhaben einzuhalten.

Belange der technischen **Ver- und Entsorgung** sowie des **Verkehrs** sind durch die 2. Änderung nicht betroffen.

Fazit:

Insgesamt lässt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74/H keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt erwarten und löst keinen Ausgleichsbedarf aus.

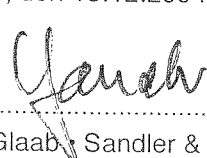
Gemeine Kirchheim b. München

Planfertiger

Kirchheim, den 13.12.2004

München, den 13.12.2004


.....
1. Bürgermeister


.....
Böhm • Glaab • Sandler & Partner