

Gemeinde

Kirchheim b. München

**1. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 71
Dorfkern Hausen**

Planfertiger

Böhm Glaab Sandler Mittertrainer
Architektur und Stadtplanung
Weißburger Platz 4
81667 München

Plandatum

02.07.2012
19.11.2012
15.01.2013

Die Gemeinde

Kirchheim bei München

erlässt auf der Grundlage der §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff Baugesetzbuch - BauGB -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO -, des Art. 81 Bayerische Bauordnung - BayBO - des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

Satzung:

FESTSETZUNG

1. Für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 71 „Dorfkern Hausen“ gilt hinsichtlich der Festsetzung A) Punkt 4. b):

Diese Festsetzung wird gestrichen.

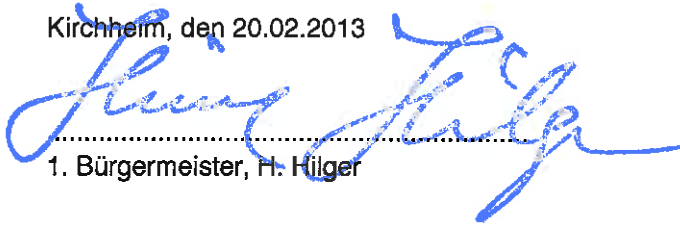
2. Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 71 „Dorfkern Hausen“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Gemeinde Kirchheim b. München

Planfertiger

Kirchheim, den 20.02.2013

München, den 20.02.2013



.....

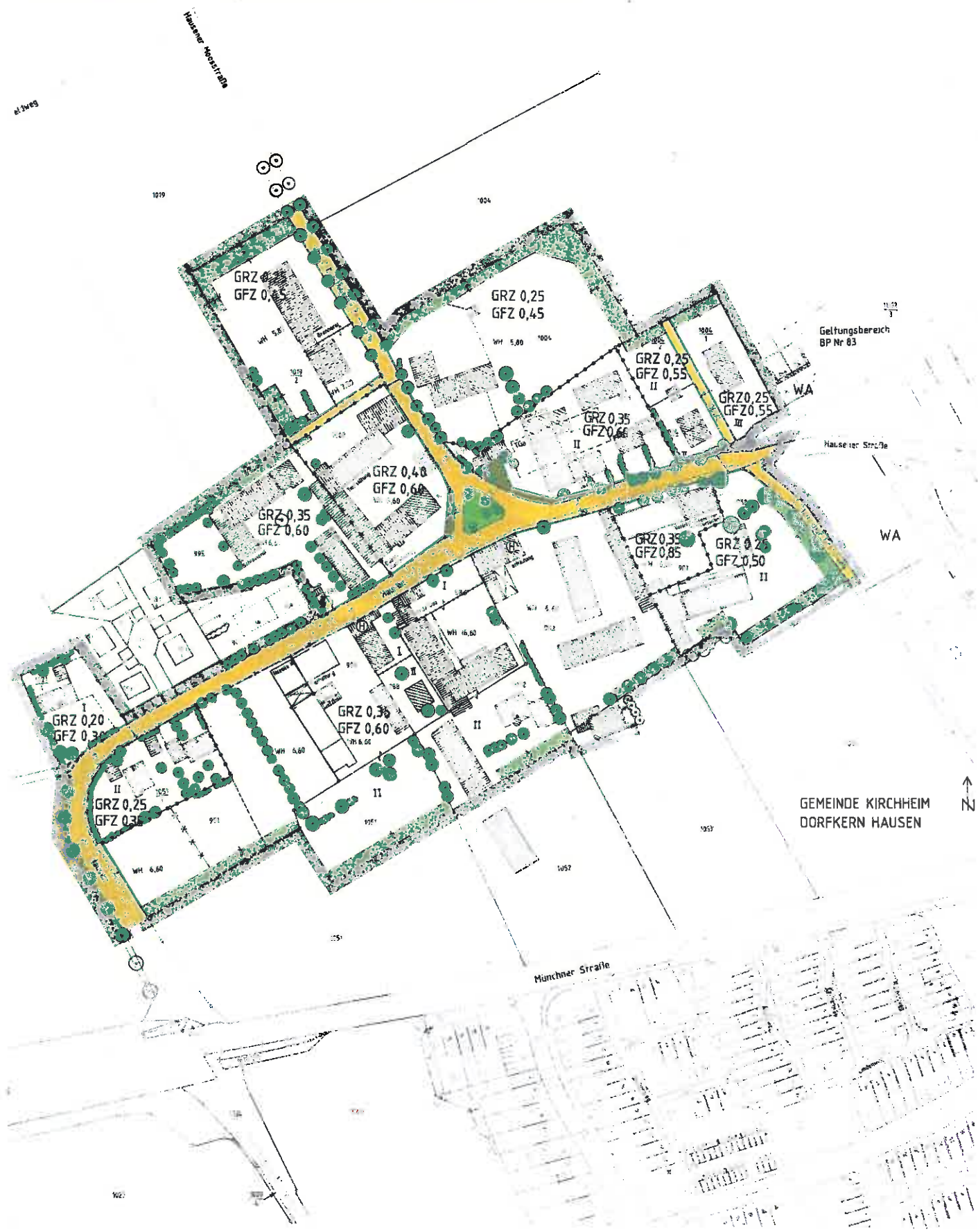
1. Bürgermeister, H. Hilger



.....

Böhmer Glaab Sandler Mittertrainer

ÜBERSICHTSPLAN
Bebauungsplan Nr. 71 „Dorfkern Hausen“ – Maßstab: 1 : 2.500



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat fasste den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 am 06.11.2000, welcher am 01.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden ist.

Die öffentliche Auslegung der vom Gestaltungs-, Planungs- und Bauausschuss am 18.09.2001 gebilligten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 in der Fassung vom 18.09.2001 hat in der Zeit vom 06.02.2002 bis 05.03.2002 stattgefunden. Zeitgleich wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden durchgeführt (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung der vom Gemeinderat am 02.07.2012 gebilligten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 in der Fassung vom 02.07.2012 hat in der Zeit vom 28.09.2012 bis 29.10.2012 stattgefunden. Zeitgleich wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden durchgeführt (§ 4 a Abs. 3 BauGB)

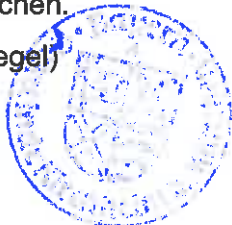


Kirchheim b. München, 20.02.2013

Heinz Hilger, Erster Bürgermeister

2. Die Gemeinde Kirchheim bei München hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **15.01.2013** die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 in der Fassung von 15.01.2013 gemäß § 10 Abs. 1. BauGB als Satzung beschlossen. Der Änderungsbebauungsplan wird hiermit ausgefertigt; er ist ortsüblich bekannt zu machen.

(Siegel)



Kirchheim b. München, 20.02.2013

Heinz Hilger, Erster Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss ist am **28.02.2013** ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB). Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

(Siegel)



Kirchheim b. München, 01.03.2013

Walter Rohwer,
Sachgebietsleiter Bauleitplanung

Gemeinde

Kirchheim b. München

**1. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 71
Dorfkern Hausen**

Begründung

Planfertiger

Böhm Glaab Sandler Mittertrainer
Architektur und Stadtplanung
Weißburger Platz 4
81667 München

Plandatum

02.07.2012
19.11.2012
15.01.2013

1. Anlass der 1. Änderung

Der Gemeinderat fasste in der Sitzung am 06.11.2000 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung der Bebauungspläne Nr. 71 „Dorfkern Hausen“, Nr. 74 „Alter Ortskern Heimstetten“ und Nr. 79 „beiderseits der Dorfstraße“. Bei den drei Bauleitplänen handelt es sich um so genannte einfache Bebauungspläne i. S. d. § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch.

Auslöser hierfür war die Normenkontrollklage der Anwaltskanzlei Labbé & Partner vom 11.11.1999 im Auftrag des Eigentümers des Grundstücks Fl.Nr. 37, Gemarkung Heimstetten, beim Bayer. VGH hinsichtlich der Wirksamkeit der Festsetzung A.4.2 des Bebauungsplans Nr. 74 „Alter Ortskern“. Gegenstand der Normenkontrollklage war 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 war die Unbestimmtheit der Lokalisierung des Grenzanbaus auf den genannten Grundstücken.

Da neben dem Bebauungsplan Nr. 74 „Alter Ortskern Heimstetten“ auch in den Bebauungsplänen Nr. 71 „Dorfkern Hausen“ und Nr. 79 „beiderseits der Dorfstraße“, für bestimmte Grundstücke die besondere Bauweise mit einseitigem Grenzanbau festgesetzt ist (hier jeweils in Festsetzung A.4.b), beschloss der Gemeinderat, alle drei betroffenen Bebauungspläne unter Berücksichtigung der o.g. Klage zu ändern.

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 ist identisch mit dem des am 10.06.1996 als Satzung beschlossenen und seit 29.08.1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 71. Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71, die neben der Neuregelung zum einseitigen Grenzanbau auch weitere Regelungen zur städtebaulichen Entwicklung des bestehenden Dorfgebiets umfasste, wurde das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) in der Zeit vom 06.02.2002 bis 05.03.2002 durchgeführt. Darüber hinaus erhielten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, bis zum 30.04.2002 Anregungen zum Planentwurf vorzubringen.

Jedoch konnte in daraufhin geführten Gesprächen keine Einigung zu den künftigen Vorgaben für eine mögliche Entwicklung oder Umnutzung der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke mit größeren landwirtschaftlichen Gebäuden und damit über die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans erzielt werden. Das Bebauungsplanverfahren wurde seither nicht weitergeführt.

2. Planungsziel der 1. Änderung

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.07.2012 wurde nun das Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 „Dorfkern Hausen“ reduziert auf die ersatzlose Streichung der textlichen Festsetzung A.4.b. Das Beteiligungsverfahren wird nun auf der Grundlage dieses Beschlusses fortgeführt und die Personen, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen Anregungen vorgebracht haben, werden darüber informiert.

Die bisherige Festsetzung A.4.b sollte der bestehenden Bebauung entsprechen und verfolgte Ziel des Bebauungsplans, die ortstypischen Baustrukturen zu bewahren. Ein Charakteristikum des Planungsgebiets besteht in zahlreichen landwirtschaftlichen bzw. ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden, die in einseitiger Grenzbauweise errichtet sind. Aufgrund der unterschiedlichen Struktur des Planungsgebietes ist es aber 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.b ersatzlos gestrichen.

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise sowie die darauf bezogenen Aussagen in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 71 bleiben von der 1. Änderung unberührt und sind weiterhin gültig.

3. Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4, § 2a nach Anlage 1 BauGB

3.1 Einleitung

3.1.1 Planungsinhalt und wichtigste Ziele:

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 ist die Streichung der textlichen Festsetzung A.4.b 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 Planungsgebiets, unter Wahrung der nachbarschützenden Abstandsflächenregelung gemäß BayBO verfolgt. Durch die 1. Änderung erfolgt keine Baurechtsmehrung.

3.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Regionalplan München

Der Regionalplan München sieht das Gebiet der Gemeinde Kirchheim b. München als Bereich vor, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (Siedlungsschwerpunkt).

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan, Bebauungsplan Nr. 71

Der geltende Flächennutzungsplan weist das Bebauungsplangebiet als Dorfgebiet aus. Der gewachsene Siedlungscharakter eines von landwirtschaftlicher Fläche noch weitgehend umgebenen Dorfkerns ist erkennbar. An den Planungsgebietsrändern sind wichtige Schutzpflanzungen dargestellt. Entlang des Hausener Moosweges, der aus dem Bebauungsplangebiet nach Norden führt, ist die bestehende Baumreihe eingetragen. Die nördlich und westlich angrenzenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Östlich grenzt ein Allgemeines Wohngebiet an. Mit der noch im Aufstellungsverfahren befindlichen 18. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Ziel verfolgt,

die südlich angrenzenden Flächen bis zur Münchner Straße als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet zu widmen.

Im Entwurf des Landschaftsplans von 1993 werden die nördlichen und östlichen Randbereiche des Planungsgebiets von wichtigen innerörtlichen Grünverbindungen mit Fortführung in die freie Landschaft tangiert. In den nordöstlichen und südwestlichen Randbereichen sind Gehölze und Kleinstrukturen auf Brachflächen verzeichnet. Erhaltenswerte Einzelbäume und Baumgruppen sind sowohl im Binnenbereich als auch entlang der Plangebietsränder eingetragen. Die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen sind als von Bebauung freizuhaltender Landschaftsbereich dargestellt. Die bestehenden Grünstrukturen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 71 als zu erhalten festgesetzt.

Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis München (ABSP)

Aus naturschutzfachlicher Sicht von lokaler Bedeutung sind die Bestände an Kalkmagerrasen, Altgrasfluren und Initialvegetation, des Weiteren die naturnahen Gehölze von naturschutzfachlicher Bedeutung. Relevante Ziele sind Erhalt, Optimierung und Vernetzung der Trocken- und Magerstandorte einschließlich der artenreichen Ruderal- und Initialfluren im Gebiet um Aschheim und Feldkirchen.

Sonstige gesetzliche Grundlagen

Es gelten die Satzungen der Gemeinde Kirchheim b. München, allgemeine gesetzliche Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Natur- und Denkmalschutzgesetze, die Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der 1. Änderung (Bestand, Prognose, Maßnahmen)

3.2.1 Schutzgut Mensch

Es besteht eine Verkehrslärmbelastung von der A 99, die westlich in ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet verläuft, sowie von der Münchner Straße im Süden in ca. 50-100 m Entfernung. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 löst keine zusätzlichen Lärmbelastungen aus.

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.

3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Planungsgebiet existieren keine amtlich kartierten Biotope oder Schutzgebiete. Die potentielle natürliche Vegetation ist dem Erlen-Eschen-Auwald zuzuordnen.

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. 71, insbesondere die zum Maß der Nutzung sowie zu

Verkehrsflächen, unverändert gültig sind.

Die Pflanzenwelt ist durch die Streichung der Festsetzung A.4.b nicht betroffen. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 71, insbesondere die zur Grünordnung, sind unverändert gültig.

3.2.3 Schutzgut Boden und Wasser

Der Boden ist ursprünglich der Parabauerde auf Kies der Münchner Schotterebene zuzuordnen, welche über bedeutende Grundwasservorkommen verfügt. Er besteht aus stark lehmigen Sanden. Über den Grundwasserstand liegen keine genauen Messdaten vor.

Die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind durch die 1. Änderung nicht gefährdet, da die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 71, 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 B.6 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 71 zu beachten.

3.2.4 Schutzgut Klima / Luft

Kirchheim b. München liegt im Übergangsbereich zwischen dem feuchtkühlen Klima des oberbayerischen Alpenvorlandes und dem wärmeren, mäßig feuchten Klima der Münchner Schotterebene.

Es ist davon auszugehen, dass negative Auswirkungen auf Lufthygiene und Klima auszuschließen sind, da die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 71, insbesondere zu Art und Maß der Nutzung sowie zu Verkehrsflächen, unverändert gültig sind.

3.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Gebiet ist geprägt durch Wohnbebauung mit Hausgärten und angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung.

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. 71, 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 der erhaltungswürdigen Gebäude und wertvollen 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.

3.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur und Sachgüter sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Das Bebauungsplangebiet liegt im Nahbereich frühmittelalterlicher Gräberfelder sowie im Bereich von Luftbildbefunden. Auf die Bestimmungen des Art. 7 DSchG wird im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 71 hingewiesen.

3.2.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Insgesamt lässt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt erwarten.

3.2.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Es wird kein Ausgleichsbedarf ausgelöst.

3.2.9 Planungsalternativen

Da keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, besteht keine Relevanz.

3.3 Zusätzliche Angaben zum technischen Verfahren

Wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind die genannten Fachgesetze und Fachplanungen.

3.4 Zusammenfassung

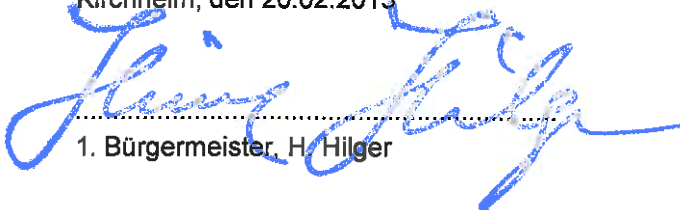
Von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 gehen keine Eingriffe in die Umwelt aus und somit sind keine weiteren erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Gemeinde Kirchheim b. München

Planfertiger

Kirchheim, den 20.02.2013

München, den 20.02.2013



.....
1. Bürgermeister, H. Hilger



.....
Böhmer Glaab Sandler Mittertrainer

Gemeinde

Kirchheim b. München

1. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 71
Dorfkern Hausen

Zusammenfassende Erklärung

Planfertiger

Böhm Glaab Sandler Mittertrainer
Architektur und Stadtplanung
Weißburger Platz 4
81667 München

Plandatum

02.07.2012
19.11.2012
15.01.2013

Zusammenfassende Erklärung

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 ist die Streichung der textlichen Festsetzung A.4.b 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 Planungsgebiets, unter Wahrung der nachbarschützenden Abstandsflächenregelung gemäß BayBO verfolgt. Durch die 1. Änderung erfolgt keine Baurechtsmehrung.

Es besteht eine Verkehrslärmbelastung von der A 99, die westlich in ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet verläuft, sowie von der Münchner Straße im Süden in ca. 50-100 m Entfernung. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 löst keine zusätzlichen Lärmbelastungen aus.

Negative Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten. Von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 gehen keine Eingriffe in die Umwelt aus und somit sind keine weiteren erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

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 übrigen Festsetzungen und Hinweise sowie die darauf bezogenen Aussagen in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 71 bleiben von der 1. Änderung unberührt und sind weiterhin gültig.

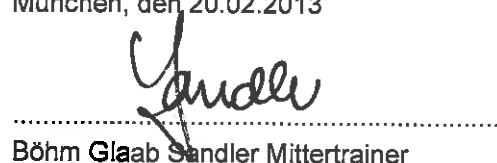
Gemeinde Kirchheim b. München

Planfertiger

Kirchheim, den 20.02.2013

München, den 20.02.2013


.....
1. Bürgermeister, H. Hilger


.....
Böhmer Glaab Sandler Mittertrainer