



Gemeinde Kirchheim b. München

Beschlussbuchauszug der :

03. Gemeinderatssitzung vom 21.04.2020

<u>Amt:</u> Bauamt	Az.: 6102-099-02	<u>Sitzungsdatum:</u> 21.04.2020
-----------------------	------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge:		Sitzungstermin:	TOP-Nr.:	Abstimmung	
				Ja	Nein
Sitzung des Gemeinderates		beschließend	21.04.2020	28.	

T a g e s o r d n u n g s p u n k t :	10.	Öffentlich
--	------------	-------------------

Bezeichnung des TOPs: Bebauungsplan Nr. 99/K "Westlich der Flurstraße" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie Satzungsbeschluss

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt von der im Zeitraum vom 19.03.2020 bis 06.04.2020 durchgeführten verkürzten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB sowie den in der Anlage beigefügten Stellungnahmen Kenntnis und stimmt den Abwägungsvorschlägen gemäß dem Sachverhalt vollumfänglich im Block zu. Von der durchgeführten Beteiligung der Betroffenen wird ebenfalls Kenntnis genommen. Nochmals bestätigt wird auch der Abwägungsbeschluss des Ausschusses für Bauen, Infrastruktur und Umwelt vom 09.03.2020, TOP 5.1 zu den Stellungnahmen aus den Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

2. Der Gemeinderat stellt fest, dass aufgrund der öffentlichen Auslegung und der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine wesentlich in die Planung eingreifenden bzw. materiellen Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen sind.

3. Der Bebauungsplan Nr. 99/K für das Gebiet „Westlich der Flurstraße“ wird unter Berücksichtigung der beschlossenen, nicht materiell in die Grundzüge der Planung eingreifenden Änderungen in der Fassung vom 21.04.2020 als Satzung beschlossen.

4. Den Personen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Anregungen oder Hinweise zum Planentwurf vorgebracht haben, ist das Ergebnis der Abwägung mitzuteilen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan auszufertigen und den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vom 21.04.2020 ortsüblich bekannt zu machen (§ 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Abstimmungsergebnis: 16 (Ja) : 1 (Nein)

Sachverhalt:

Beratungsfolge:		Sitzungs- termin:	TOP- Nr.:	Abstimmung	
				Ja	Nein
Gemeinderat (Aufstellungsbeschluss)	öffentlich	04.12.2017	8	20	4
Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt	öffentlich	14.05.2018	5.1	10	2
Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt	öffentlich	09.07.2019	5.1	10	2
Gemeinderat	öffentlich	08.10.2019	7	vertagt	
Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt	öffentlich	16.09.2019	3.3	9	3
Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt	öffentlich	14.10.2019	3.2	9	2
Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt	öffentlich	09.03.2020	5.1	10	1
Gemeinderat	öffentlich	21.04.2020	10		

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 04.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99/K „Westlich der Flurstraße“ beschlossen. Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnnutzungen am Ortsrand als Ortsabrundung sowie die Umplanung der Flurstraße.

Wegen der bekannten Thematik eines in näherer Umgebung des Plangebiets geplanten Bullenmaststallbetriebs wurden mehrere Gespräche mit den Bauherren, dem Landratsamt und Gutachter geführt. Um die Verträglichkeit zwischen dem Betrieb und der geplanten Wohnbebauung zu erreichen und gegenseitige Einschränkungen zu vermeiden, wurde eine Geruchsprognose auf Grundlage einer geänderten Planung in Auftrag gegeben, welche Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Aus diesem ergibt sich, dass mit abgestimmten Umplanungen beide Vorhaben verträglich wären.

Die vorliegende Bebauungsplanung ist auf die Verträglichkeit mit dem geplanten Bullenmastbetrieb abgestimmt.

Die Abwägung der Stellungnahmen aus den letzten Verfahrensschritten gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2018 bis 07.09.2018 wurde zusammen mit der Abwägung der Stellungnahmen aus dem in der Zeit vom 05.12.2019 bis 08.01.2020 nochmals durchgeführten Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am 09.03.2020 in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Infrastruktur und Umwelt vorgenommen. In der Zeit vom 19.03.2020 bis 06.04.2020 erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB. Der Auslegungszeitraum wurde dabei auf zwei Wochen angemessen verkürzt.

1.) Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben trotz Aufforderung keine Stellungnahme vorgebracht:

- 1.1. Landratsamt München, Kreisheimatpfleger
- 1.2. Freiwillige Feuerwehr Kirchheim

2.) Nachfolgend sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgeführt, deren Stellungnahmen weder Anregungen oder Hinweise bzw. Einwände enthalten:

- 2.1. Bayerisches Landesamt für Umwelt vom 24.03.2020

2.2. Wasserwirtschaftsamt München vom 02.04.2020

3.) Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen, Hinweise oder Einwände gegenüber der Verwaltung vorgebracht:

Die eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen oder Einwänden sind in Kopie den Mitgliedern des Ausschusses für Bauen, Infrastruktur und Umwelt in Kopie vorliegend, so dass der Gemeinderat Kenntnis vom vorliegenden Abwägungsmaterial hat.

3.1.1) Landratsamt München, Sachgebiet 4.1.1.3 / Bauen vom 20.03.2020

Beschluss zu 3.1.1):

1. A.05 soll wie angeraten präzisiert werden: „Die Fläche ist mit Geh- und Fahrtrechten sowie Leitungsrechten **zu Gunsten von Anliegern** zu belasten.“ Der Anregung wird daher entsprochen.
2. Die rote Markierung an den festgesetzten öffentlichen Parkplätzen diene ausschließlich der Kenntlichmachung von Veränderungen in der Planzeichnung. Sie war nur für den Zeitraum der letzten öffentlichen Auslegung im Plan. In der rechtsgültigen Endfassung wird die Straßenbegrenzungslinie wieder durchgehend und eindeutig im Verlauf dargestellt. Der Anregung wird insofern entsprochen.
3. Die Bezeichnung unter 3.7 Satz 1 „...soweit die Abstandsflächen nach BayBO zu Nachbargrundstücken eingehalten werden“ soll gestrichen werden und die Intention des Planers aus der BayBO Art. 6 direkt formuliert werden: „.....**soweit sie mindestens 3 m von Nachbargrundstücken entfernt bleiben. Kann das Bauteil gem. Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 a) und b) BayBO als untergeordnet eingestuft werden, muss es mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.**“
Die bisherige Festsetzung bleibt grundsätzlich bestehen, allerdings wird sie explizit formuliert, so dass Missverständnisse ausgeschlossen werden. Der Anregung wird insofern entsprochen.
4. Auch unter B.3.7 Abs. 2 Satz 2 soll klarer formuliert werden:
**„Zusätzliche Regelung für Grenzbebauung bei Hausgruppen und Doppelhäusern:
Bei Grenzbebauung dürfen Überdachungen und Wintergärten außerhalb der Baugrenzen an die jeweils gemeinsame Nachbargrenze angebaut werden.
Bei Mittelhäusern von Hausgruppen müssen diese zwingend an eine der beiden Nachbargrenzen angebaut werden und dürfen sich über die gesamte Hausbreite erstrecken.** Bei nur einseitigem Grenzanbau muss bei Mittelhäusern ein Abstand von mind. 2,0 m zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze eingehalten werden. Der Anregung wird damit entsprochen.
5. Um Missverständnisse zu vermeiden, soll unter B.3.7 Abs. 1 Satz 2 die Erdgeschosebene als „Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss“ näher bestimmt werden. Der Anregung wird damit entsprochen.
6. Die Festsetzung B.7.9 wurde geändert, aber versehentlich nicht gekennzeichnet. Deswegen werden alle eingegangenen Einwände in der Abwägung behandelt und der Hinweis daher entsprechend umgesetzt.
7. Bei C.24 wird das aktuelle Gutachten vom Februar 2020 aufgeführt. Der Anregung wird damit entsprochen.

3.1.2) Landratsamt München, Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht vom 01.04.2020:

Beschluss zu 3.1.2):

Bei C.24 wird das aktuelle Gutachten vom Februar 2020 aufgeführt und die Anregung damit umgesetzt.

3.1.3) Landratsamt München, Fachstelle der Grünordnung vom 23.03.2020:

Beschluss zu 3.1.3):

1. Das Planzeichen "Straßenbegleitgrün" unter A.11 ist in der Planzeichnung vorhanden. Da es scheinbar schwer zu erkennen ist, soll der Farbton dahingehend verändert werden, dass die Erkennbarkeit erleichtert wird.

2. Bzgl. B 7.1:

Die Festsetzung wird wie von der Behörde vorgeschlagen präzisiert:

"Je **angefangene** 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder zwei standortgerechte, heimische Laubbäume 3. Ordnung oder zwei standortgerechte Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten.

Bei Ausfall sind die Bäume in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse zu ersetzen.

3. Unter B.7.9 sollen die von der Behörde empfohlenen Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen ergänzt werden. Somit wird die Anregung umgesetzt.

„Erforderliche Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen:

Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29-36 m³

Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 29-36 m³

Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10m Höhe): 29-36 m³

Obstbäume: 13-18 m³“

4. Ergänzung unter B. 7.1: „**Angrenzend an Verkehrsflächen sind die Bäume und Baumscheiben mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller) gegen Anfahrsschäden und Verdichtung zu schützen.**“

3.4.) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 30.03.2020:

Beschluss zu 3.4):

Die Behörde verweist auf die Stellungnahmen vom 31.08.2018 und 13.12.2019 und bittet erneut von einer weiteren Überbauung der bekannten Denkmalfläche abzusehen.

Zu den genannten Stellungnahmen wurde bereits ausführlich in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Infrastruktur und Umwelt vom 09.03.2020 Stellung genommen.

Insbesondere der Erhalt der Erweiterungsfähigkeit der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe verhindert ein Verschieben der Baugrenzen weiter nach Südwesten, wie in der Stellungnahme angeregt. Der Gemeinde Kirchheim ist es ein wichtiges Anliegen die Vereinbarkeit des neuen Baugebiets mit der Landwirtschaft zu garantieren. Ein Weiterbestehen der örtlichen Landwirtschaft trägt dazu bei den dörflichen Charakter im Kirchheimer Norden zu erhalten. Dazu ist es in diesem konkreten Fall unerlässlich ausreichend räumlichen Abstand zwischen Bebauung und landwirtschaftlichen Betriebsstätten einzuhalten. Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf wurde dahingehend gestaltet, dass die erforderlichen Abstände gerade noch eingehalten sind, ein weiteres Verschieben der Baugrenzen nach Südwesten würde die Erweiterungsfähigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebs zerstören.

Die derzeit hohen Grundstückspreise lassen es nicht zu den nordöstlichen Teil des Grundstücks im Bereich der bekannten Denkmalfläche unbebaut zu lassen. Da ein Verschieben der Gebäude aus genannten Gründen für die Gemeinde nicht in Frage kommt, würde ein Freihalten von Gebäuden im Denkmalbereich eine geringere Nutzbarkeit des Grundstücks bedeuten. Damit wäre die Wirtschaftlichkeit des Grundstücks Frage gestellt.

Mit den obligatorischen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde für Arbeiten im Bereich von Bodendenkmälern wird der Denkmalschutz im späteren Vollzug des Bebauungsplans entsprechend berücksichtigt. An der bestehenden Planung soll deswegen ohne Änderungen festgehalten werden.

3.5.) Bund Naturschutz Bayern e. V. vom 06.04.2020 mit Ergänzung vom 08.04.2020: Beschluss zu 3.4):

1. Bzgl. nicht erforderliche Zersiedelung, Kirchheimer Moos wird verkleinert:

Bei der Betrachtung des Standorts für Wohnbebauung „Westlich der Flurstraße“, sieht die Gemeinde zahlreiche Vorteile, die eine Verkleinerung des Kirchheimer Moos sowie die damit zwangsläufig einhergehende Verkleinerung des Lebensraums für Wiesenbrüter rechtfertigen. Insbesondere folgende Vorteile zeichnen das Grundstück westlich der Flurstraße aus:

- Bei dem Grundstück handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche, es werden keine naturnahen Flächen zerstört.
- Das Grundstück schließt zweiseitig an vorhandene Bebauung in Kirchheim an: Im Osten grenzen die Wohngebiete von Goten- und Römerstraße an, während im Süden die Bebauung des Pappelwegs unmittelbar am Grundstück anliegt. Westlich der Flurstraße handelt es sich somit städtebaulich um eine ortsabrundende Bebauung.
- Ebenso passt das direkte Umfeld des Grundstücks mit kleinteiliger Wohnbebauung zur geplanten Bebauung westlich der Flurstraße.
- Die öffentliche Infrastruktur ist mit der Flurstraße zum größten Teil bereits vorhanden. Lediglich eine Stichstraße auf einer Länge von ca. 50 m muss neu errichtet werden.
- Vom Grundstück aus sind sowohl der Ortskern als auch das Gewerbegebiet Kirchheim mit Geschäften des täglichen Bedarfs fußläufig zu erreichen. Den Ortskern erreicht man in einer Gehzeit von ca. 7 min, das Gewerbegebiet in ca. 14 min.
- Die im Westen an die Ortsbebauung anschließenden Grundstücke scheiden aufgrund der Nähe zur Autobahn A99 und der damit zu erwartenden schädlichen Immissionen aus aktueller Sicht aus.
- Die Fläche liegt gem. Karte 2 des Regionalplans der Region München (RP14) in einem Bereich, der nach Ziel BII 2.3 des RP 14 für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.

Unter Betrachtung sämtlicher Gesichtspunkte hat sich die Gemeinde entschlossen das Gebiet „Westlich der Flurstraße“ weiter zu entwickeln, da das Grundstück eine städtebauliche Eignung aufweist, für eine Bebauung verfügbar ist und zudem eine vergleichbar geringe Fläche aufweist, die bereits auf zwei Flanken von Bebauung umgeben ist. Dem hohen Siedlungsdruck, der auf der Gemeinde lastet, möchte man auch mit einer maßvollen Entwicklung an den Ortsrändern begegnen, die über die Konzentration auf die Gebiete von Kirchheim 2030 hinausgeht. Die damit verbundene Verkleinerung des Lebensraums für Wiesenbrüter wird unter Abwägung aller Gesichtspunkte hingenommen.

2. Bzgl. Artenschutz, insbesondere Wiesenbrüter:

Im Juli 2018 wurde durch die Landschaftsarchitekten Längst & Voerkelius für die Gemeinde Kirchheim eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung für das Grundstück „Westlich der Flurstraße“ erstellt. Es wurde eine Einschätzung des Vorkommens von Feldbrütern auf dem Grundstück abgegeben, bei der unter 2. *Bestandsaufnahme und Bewertung* eine Verschiebung der Kulissenwirkung aufgrund der geplanten Gebäude unter worst-case-Betrachtungen eingeräumt wird. Die Eignung des Grundstücks als Brutstandort wird aber als unwahrscheinlich betrachtet. Diese artenschutzrechtliche Vorprüfung gilt nach Rücksprache mit den Landschaftsarchitekten Längst & Voerkelius unverändert fort. Anhaltspunkte für geänderte Voraussetzungen bestehen nicht. Abschließend ist auch festzuhalten, dass sich allein durch den geplanten und zulässigen Bullenmastbetrieb (vorliegende Privilegierung) die Kulissenwirkung für Bodenbrüter unabhängig vom Bebauungsplan verschiebt und sich das Gebiet „Westlich der Flurstraße“ somit lediglich einfügt.

3.7.) gKu VE – München Ost vom 23.03.2020 und 03.04.2020

Beschluss zu 3.7):

1. Die Stellungnahmen vom 04.09.2018 und 16.12.2019 wurden bereits in der Sitzung des Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt am 09.03.2020 behandelt und abgewogen.
2. Die Hinweise werden unter C. in den Bebauungsplan eingebaut:
„Auf den Flächen von Tiefgaragen können keine Schmutzwasserkanäle und Trinkwasserleitungen verlegt werden. Bei Tiefgaragen ist ein zum öffentlichen Straßenraum situierter frostfreier Hausanschlussraum vorzusehen.“
3. Dienstbarkeiten werden unter A.05 bereits genannt.

=====

Abschließender Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt den Beschlussvorschlägen im Block vollumfänglich zu.

Des Weiteren wird bis zu Gemeinderatssitzung am 21.04.2020 eine beschränkte Beteiligung der Betroffenen (Eigentümer im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 99/K) gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB wegen der Anpassungen im Bebauungsplan aufgrund dieser Abwägungsvorschläge durchgeführt.

Städtebaulich bzw. an den Baukörpern ergeben sich deswegen keinerlei Änderungen. Die Eigentümer nehmen von den Änderungen Kenntnis und erteilen bis zum Satzungsbeschluss ihr Einverständnis.