



Gemeinde Kirchheim b. München

Beschlussbuchauszug der :

02. Gemeinderatssitzung vom 30.03.2020

<u>Amt:</u> Bauamt	Az.: 6102-090-2-02	<u>Sitzungsdatum:</u> 30.03.2020
-----------------------	--------------------	-------------------------------------

Tagesordnungspunkt :	8.	Öffentlich
-----------------------------	-----------	-------------------

Bezeichnung des TOPs: Bebauungsplan Nr. 90-2/K "Hausen Südwest"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt von der im Zeitraum vom 05.12.2019 bis 08.01.2020 durchgeführten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der zeitgleich durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie den in der Anlage beigefügten Stellungnahmen Kenntnis und stimmt den Abwägungsvorschlägen gemäß dem Sachverhalt vollumfänglich im Block zu. Nochmals bestätigt wird auch der Abwägungsbeschluss des Ausschusses für Bauen, Infrastruktur und Umwelt vom 25.02.2019, TOP 5.1 zu den Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 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. 90-2/K für das Gebiet „Hausen Südwest“ wird unter Berücksichtigung der beschlossenen, nicht materiell in die Grundzüge der Planung eingreifenden Änderungen in der Fassung vom 30.03.2020 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 30.03.2020 ortsüblich bekannt zu machen (§ 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Abstimmungsergebnis: 16 (Ja) : 1 (Nein)

Anmerkung: GRM Dr. Heinik ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

Sachverhalt:

Beratungsfolge:		Sitzungs- termin:	TOP- Nr.:	Abstimmung	
				Ja	Nein
Gemeinderat	öffentlich	07.12.2015	19	19	2
Gemeinderat	nichtöffentlich	04.07.2016			
Gemeinderat	öffentlich	25.07.2016	6	20	0
Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt	öffentlich	25.02.2019	5.1	11	0
Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt	öffentlich	04.11.2019	4	15	4
Gemeinderat	öffentlich	30.03.2020			

Mit Beschluss vom 07.06.2016 leitete die Gemeinde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90-2/K für das Gebiet „Hausen Südwest“ ein (Abstimmungsergebnis 18:4).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden insbesondere folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen
- Siedlungsabrundung der bebauten Ortslage
- Festlegung einer geordneten Erschließung der künftigen Baugrundstücke
- planungsrechtliche Sicherung eines im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Gewerbebetriebes

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erfolgte zunächst in der Zeit vom 02.12.2016 bis 05.01.2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 Baugesetzbuch. Die Abwägung der Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Infrastruktur und Umwelt am 25.02.2019. In der Zeit vom 05.12.2019 bis 08.01.2020 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nachstehend sind die Personen, Behörden und der sonstigen Träger aufgeführt, deren Stellungnahmen weder Anregungen oder Hinweise bzw. Einwände enthalten. Diese werden zur Kenntnis genommen:

1. Regierung von Oberbayern, Stellungnahme 02.01.2020;
2. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stellungnahme 02.01.2020;
3. Eisenbahn-Bundesamt, Stellungnahme vom 16.12.2019;
4. Staatliches Bauamt Freising, Stellungnahme vom 11.12.2019;
5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg, Stellungnahme vom 12.12.2019;
6. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 03.01.2020;
7. SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG, Stellungnahme vom 08.01.2020;
8. gKu VE München Ost, Stellungnahme vom 16.12.2019;
9. Umweltamt Gemeinde Kirchheim, Stellungnahme vom 07.01.2020;
10. Erzbischöfliches Ordinariat München, Stellungnahme vom 19.12.2019;
11. Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Stellungnahme vom 19.12.2019;
12. Gemeinde Feldkirchen, Stellungnahme vom 02.01.2020;

13. Gemeinde Poing, Stellungnahme vom 04.12.2019;

14. Gemeinde Vaterstetten, Stellungnahme vom 10.12.2019

Folgende Personen, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen, Hinweise oder Einwände vorgebracht.

Die Stellungnahmen sind soweit sie im Folgenden nicht wörtlich zitiert werden, der Sitzungsvorlage in Fotokopie beigelegt und somit an alle Mitglieder des Ausschusses zusammen mit der Beschlussvorlage verteilt worden, sodass der Gemeinderat Kenntnis von dem vorliegenden Abwägungsmaterial hat.

1. LANDRATSAMT MÜNCHEN, SG BAUEN, STELLUNGNAHME VOM 20.01.2020

Die Stellungnahme liegt dem Ausschuss in Kopie vor.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des Landratsamtes SG Bauen werden wie folgt gewürdigt – Ziffer 2.4:

Zu 1. Alle Unterlagen erhalten das gleiche Fassungsdatum: 30.03.2020.

Zu 2. Klarstellung: Die Formulierung „dergleichen“ in Festsetzung A 5.3.3 war bereits i. d. F. vom 14.10.2019 gestrichen und nicht mehr ausgeführt.

Zu 3. Klarstellung: Das Planzeichen gem. Festsetzung A 7.4 (öffentliche Verkehrsfläche – Fußweg) war bereits i. d. F. vom 14.10.2019 gestrichen und nicht mehr ausgeführt, die Festsetzung A 7.4 bezeichnet vorliegend „Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Parkplatz / Parkfläche“.

Für die Bezeichnung der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen WA C.1 und MI C.1 wird ein Planzeichen ergänzt als Festsetzung A 7.7 „Verkehrsfläche, ohne besondere Zweckbestimmung“. Eine Änderung der Regelungsinhalte des Bebauungsplanes ist damit nicht verbunden.

Zu 4. In Festsetzung A 9.2.3 wird die Bezeichnung „WA E.3“ durch „WA E.2“ ersetzt. am Ende des Satzes durch das Wort „Flächen“ ersetzt. Eine Änderung der Regelungsinhalte des Bebauungsplanes ist damit nicht verbunden.

Zu 5. Die Begründung wird unter Ziffer 1 Absatz 5 entsprechend ergänzt.

Zu 6. Klarstellung: Im Umweltbericht wird unter Ziffer 5 ausgeführt, dass die Überdeckung von Tiefgaragen mindestens 80 cm betragen soll damit größere Gehölze gepflanzt werden können. In der Satzung wird unter Festsetzung A 8.2 im 2. Absatz bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen eine Absenkung auf 1,2 Meter gefordert. Es ist davon auszugehen, dass Baumpflanzungen die „größeren Gehölze“ darstellen – insofern sind die betreffenden Anforderungen in der Satzung ausgeführt und liegen über denjenigen aus dem Umweltbericht. Die 10 cm Bodenfreiheit bei Einfriedungen gem. Ziffer 5 des Umweltberichts sind bereits entsprechend in Festsetzung A 5.6 im 2. Absatz festgesetzt. Eine Anpassung bzw. Ergänzung der Festsetzungen ist nicht erforderlich.

2. LANDRATSAMT MÜNCHEN, SG NATURSCHUTZ, STELLUNGNAHME VOM 02.01.2020

Die Stellungnahme liegt dem Ausschuss in Kopie vor.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des SG Naturschutz werden wie folgt gewürdigt – Ziffer 2.5:

Die Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange im Vorgriff von Baumfällungen wird unter Hinweise B 4.5 als 2. Absatz aufgenommen. Der 1. Absatz wird entsprechend dem Formulierungsvorschlag des SG Naturschutz angepasst.

Klarstellung: Der dauerhafte Erhalt der gepflanzten Bäume sowie deren Ersatz bei Ausfall sind bereits in Festsetzung A 8.6 ausgeführt. Gem. Hinweise B 10. (Baueingabe) ist u.a. die Freiflächengestaltung bis zur Schlussabnahme der Gebäude (Anzeige des Nutzungsbegins) auszuführen, die Erforderlichkeit eines Freiflächengestaltungsplans mit Angabe der Gehölzpflanzungen ist unter Hinweise B 9. dargestellt. Damit ist die Thematik hinreichend erfasst – eine weitere Festsetzung mit ähnlichem Inhalt ist nicht erforderlich.

Die sonstigen Hinweise zum „Vollzug“ der Ausgleichsflächen werden zur Kenntnis genommen.

3. BAYER. LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, STELLUNGNAHME VOM 13.12.2019

Die Stellungnahme liegt dem Ausschuss in Kopie vor.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege wird wie folgt gewürdigt:

Kenntnisnahme: Unter Verweis auf die im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Nachbarschaft lokalisierten Bodendenkmäler wird empfohlen, nochmals Alternativen bzgl. der geplanten Maßnahme (bauliche Entwicklung an anderer Stelle) zu untersuchen – eine restauratorische Versorgung des Bodendenkmals sei äußerst kostenzeit- und kostenintensiv.

Klarstellung: Der Gemeinde Kirchheim ist durchaus bewusst, dass diesbezüglich ggf. mit deutlichen Aufwendungen zu rechnen ist – wie in der Begründung ausführlich dargestellt, ist eine Bebauung sowie die Ausweisung von Tiefgaragen für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs leider alternativlos. Auch grundsätzliche Alternativen bzgl. einer baulichen Entwicklung sind im Siedlungsschwerpunkt Kirchheim mit knappen Bodenressourcen, wie beim Abwägungs- und Billigungsbeschluss vom 14.10.2019 ausführlich vorgetragen, nicht umfänglich vorhanden. Festzustellen ist, dass sich entsprechend der Bewertung der Regierung von Oberbayern das gesamte Plangebiet in einem Bereich befindet, der nach Ziel B II 2.3 des RP 14 (Regionalplan der Region München) für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Mit der angestrebten Bebauung wird lediglich eine Siedlungslücke aufgefüllt, was die negative Wirkung des Vorhabens auf die Freiraumstruktur relativiert. Die Regierung von Oberbayern kommt zu dem Ergebnis, dass die Bauleitplanung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang steht. Ergänzend festzustellen ist, dass die Gemeinde Kirchheim im Rahmen der Vorbereitung der Ortsentwicklungsmaßnahme eine detaillierte Bestandsuntersuchung vorgenommen hat. Demgemäß ist ein Großteil des Siedlungsgebiets mit Bebauungsplänen überplant, deren Wohnbauflächen nahezu vollständig ausgeschöpft / bebaut sind. Sonstige Potentiale der Innenentwicklung (Baulücken, Gebäudeleerstand) oder Brachflächen, die sich für eine wohnbauliche Entwicklung eignen, sind nicht in markantem Umfang vorhanden.

Die Belange der Sicherung der Bodendenkmäler, der verfahrensrechtlichen Schritte und Maßnahmen sowie der betreffenden Vorgehensweise mit Beginn der Durchführung des Oberbodenabtrags wurden bereits umfänglich in der Bauleitplanung unter Hinweise B 7. verankert – insofern ist den Anforderungen aus der Stellungnahme des Bayer. Landesamts für Denkmalpflege bereits entsprochen worden, entsprechende Darstellungen sind auch in der Begründung ausgeführt. Diese Anforderungen gelten generell für das gesamte Plangebiet. Eine darüber hinaus gehende Festsetzung / nachrichtliche Übernahme der betroffenen Bereiche in der Planzeichnung erschließt sich demgemäß nicht mehr und ist entbehrlich. Die Darstellung im FNP ist evident.

Der betreffende Hinweis auf den Erlaubnisvorbehalt nach Art. 7 BayDSchG wird zur Kenntnis genommen und die Erlaubnispflicht bei den Hinweisen und auch im Umweltbericht aufgenommen. Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in der markierten Ausdehnung im Bebauungsplan dargestellt. Außerdem wird auf die besonderen Schutzbestimmungen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) hingewiesen. Das Bodendenkmal wird in den Bestandsplan im Umweltbericht aufgenommen.

4. BAYER. BAUERNVERBAND, STELLUNGNAHME VOM 07.01.2020

Die Stellungnahme liegt dem Ausschuss in Kopie vor.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bayer. Bauernverbandes wird wie folgt gewürdigt:

Klarstellung und Erläuterung: Die innerörtliche, teilweise noch landwirtschaftlich genutzte Fläche des Plangeltungsbereichs ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim bereits als „Baufläche“ dargestellt, sie ist weitestgehend von Wohnbebauung umgeben. Für den erfolgten Eingriff durch die vorliegende Überplanung auf dieser, für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Fläche, wird ein entsprechender Ausgleich an anderer Stelle geschaffen. Im Sinne eines ressourcensparenden Umgangs mit Grund und Boden erfolgt eine, der Örtlichkeit angemessene Verdichtung der Bebaubarkeit zur Deckung bzw. Linderung des dringenden Wohnraumbedarfs im Verdichtungsraum München. Bedingt durch die notwendige Anlage von Tiefgaragen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs sind die Potentiale für eine „lockere Bebauung und größtmöglicher Entsiegelung“ bescheiden.

Eine Durchfahung des Plangebiets ist generell nicht vorgesehen und verkehrstechnisch nicht ausgebildet – auch nicht durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge. Nachdem keinerlei landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet unmittelbar angrenzen wäre diese Durchfahrbarkeit auch sinnlos. Die Münchner Straße liegt außerhalb des Plangeltungsbereichs, insofern kann vorliegend keine Vorsorge für deren Benutzung durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge getroffen werden.

5. HANDWERKSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN, STELLUNGNAHME VOM 10.01.2020

Die Stellungnahme liegt dem Ausschuss in Kopie vor.

Beschlussvorschlag:

Die Information der HWK wird wie folgt gewürdigt:

Das grundlegende Einverständnis mit der vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen. Die immissionstechnischen Belange der maßgeblichen Betriebe wurden durch die Steger & Partner Lärmschutzberatung untersucht und in der schalltechnischen Beurteilung berücksichtigt.

6. WASSERWIRTSCHAFTSAMT MÜNCHEN, STELLUNGNAHME VOM 09.12.2019

Die Stellungnahme liegt dem Ausschuss in Kopie vor.

Beschlussvorschlag:

Die Information des WWA wird wie folgt gewürdigt:

Kenntnisnahme: Mit dem Bebauungsplan besteht Einverständnis. Die Information hinsichtlich der baulichen Vorsorge i. Z. mit auftretenden Startregenereignissen wird dem Bauwerber für die konkrete Objektmaßnahme und dem Erschließungsträger zur Kenntnis gebracht. Diesen

obliegt es, sowohl ausreichende Maßnahmen zur baulichen Vorsorge vorzusehen als auch eine leistungsfähige Niederschlagswasserbeseitigung nachzuweisen.

7. FREIWILLIGE FEUERWEHR KIRCHHEIM, STELLUNGNAHME VOM 23.12.2019

Die Stellungnahme liegt dem Ausschuss in Kopie vor.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der freiwilligen Feuerwehr Kirchheim wird wie folgt gewürdigt:

Kenntnisnahme, Klarstellung: Die Belange der Feuerwehr sind vom Maßnahmenträger der Erschließung sowie vom jeweiligen Bauwerber Hochbau im Vorfeld der konkreten Objektplanung mit der Kreisbrandinspektion und der freiwilligen Feuerwehr detailliert abzustimmen – auch hinsichtlich der Löschwasserversorgung und einer evt. BMA mit Aufschaltung für die Tiefgaragen. Die dargestellten Wendeanlagen verfügen über eine ausreichende Größe bzgl. der erforderlichen Bewegungsflächen der Feuerwehreinsatzfahrzeuge. Vorliegend sind mit maximal drei Vollgeschossen (EG, 1. OG, 2.OG bzw. DG) ausschließlich Gebäude „geringer Höhe“ (Anleiterbarkeit der Fenster mit Steckleiter möglich) zulässig – insofern ist ein Drehleitereinsatz unter dem Vorbehalt des abgestimmten Brandschutzkonzeptes für die jeweilige Hochbaumaßnahme nicht zwingend erforderlich.

8. INTERESSENGEMEINSCHAFT „RETTET DEN WALL“, STELLUNGNAHME VOM 03.11.2019 UND 07.01.2020

Die Stellungnahme liegt dem Ausschuss in Kopie vor.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Interessengemeinschaft „Rettet den Wall“ wird wie folgt gewürdigt:

Stellungnahme vom 03.11.2019: Kenntnisnahme, Klarstellung: Der mögliche Erhalt der bezeichneten Bäume würde ganz erhebliche planerische Konsequenzen auslösen. Tatsächlich wäre die Erschließung für das Quartier C nicht mehr gesichert – die Wendanlage könnte nicht mehr im erforderlichen Umfang ausgebildet werden (Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, 3-achsiges Müllfahrzeug etc.). Aufgrund der Abstandsflächensituation ist auch eine Verschiebung der geplanten Bebauung bzw. festgesetzten Baufenster nach Süden nicht möglich – dies wäre nur mit einer deutlichen Reduzierung der Bebaubarkeit darstellbar. Es verhält sich also nicht so, wie vorgetragen, dass die Bäume erhalten werden können – das Konzept würde damit erheblich beeinträchtigt und müsste grundhaft geändert werden.

Aufnahme des Baumbestandes erfolgte am 09.09.2017 durch das Landschaftsarchitekturbüro Treiber. In der Beschreibung der Vitalität wird die Kategorie „Ökologisch wertvoll“ nur vergeben, wenn Totholz, alte Astausbrüche oder Höhlen für Vögel und Fledermäuse vorhanden sind. Innerhalb des Planungskonzeptes wurde versucht bestehende Bäume zu erhalten. Die Bäume Nr. 7, 8, 9 und 10 werden zur Erhaltung festgesetzt. Bei den übrigen Bäumen lässt sich das Planungskonzept nicht mit der Erhaltung der Bäume vereinbaren. Umfangreiche Neupflanzungen von Bäumen sind vorgesehen. Die neugepflanzten Bäume tragen zur Verbesserung des Klimakonzeptes und der Lebensbedingungen innerhalb des geplanten Wohngebietes bei.

Stellungnahme vom 07.01.2020: Kenntnisnahme, Klarstellung: Der mögliche Erhalt der bezeichneten Bäume würde ganz erhebliche planerische Konsequenzen auslösen. Tatsächlich wäre die Erschließung für das Quartier C nicht mehr gesichert – die Wendanlage könnte nicht mehr im erforderlichen Umfang ausgebildet werden (Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, 3-achsiges Müllfahrzeug etc.). Aufgrund der Abstandsflächensituation ist auch

eine Verschiebung der geplanten Bebauung bzw. festgesetzten Baufenster nach Süden nicht möglich – dies wäre nur mit einer deutlichen Reduzierung der Bebaubarkeit darstellbar. Ebenso wenig ist es abstandsflächentechnisch möglich, zugunsten einer Baufensterreduktion im Bereich WA C.1 an anderer Stelle Gebäude zu vergrößern (wie das vorgetragene WA C.2). Es verhält sich also nicht so, wie vorgetragen, dass die Bäume erhalten werden können – das Konzept würde damit erheblich beeinträchtigt und müsste grundhaft geändert werden.

Aufnahme des Baumbestandes erfolgte am 09.09.2017 durch das Landschaftsarchitekturbüro Treiber. In der Beschreibung der Vitalität wird die Kategorie „Ökologisch wertvoll“ nur vergeben, wenn Totholz, alte Astausbrüche oder Höhlen für Vögel und Fledermäuse vorhanden sind. Innerhalb des Planungskonzeptes wurde versucht bestehende Bäume zu erhalten. Die Bäume Nr. 7, 8, 9 und 10 werden zur Erhaltung festgesetzt. Bei den übrigen Bäumen lässt sich das Planungskonzept nicht mit der Erhaltung der Bäume vereinbaren. Umfangreiche Neupflanzungen von Bäumen sind vorgesehen. Die neugepflanzten Bäume tragen zur Verbesserung des Klimakonzeptes und der Lebensbedingungen innerhalb des geplanten Wohngebietes bei.

=====

Die beschlossenen Änderungen des Planentwurfs stellen keine inhaltliche Änderung des Bebauungsplanes dar. Eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist nicht notwendig. Der Bebauungsplan kann unmittelbar als Satzung beschlossen werden.

Abschließender Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt den Beschlussvorschlägen (grau hinterlegt) im Block vollumfänglich zu.