



# Gemeinde Kirchheim b. München

## Beschlussbuchauszug der :

### 02. Gemeinderatssitzung vom 30.03.2020

<u>Amt:</u> Bauamt	Az.: 6102-079-04-02	<u>Sitzungsdatum:</u> 30.03.2020
-----------------------	---------------------	-------------------------------------

<b>Tagesordnungspunkt :</b>	<b>7.</b>	<b>Öffentlich</b>
-----------------------------	-----------	-------------------

**Bezeichnung des TOPs: Bebauungsplan Nr. 79 - 1/K - 1. Änderung für das Gebiet "Ecke Dorfstraße/Estermannweg"; Abwägung der 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 21.11.2019 bis 23.12.2019 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.

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. 79-1/K für das Gebiet „Ecke Dorfstraße/Estermannweg“ 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: 18 (Ja) : 0 (Nein)

#### **Sachverhalt:**

Beratungsfolge:		Sitzungs- termin:	TOP- Nr.:	Abstimmung	
				Ja	Nein
Gemeinderat (Aufstellungsbeschluss)	öffentlich	12.03.2019	10	20	0
Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt	öffentlich	16.09.2019	3.2	12	0
<b>Gemeinderat (Satzungsbeschluss)</b>	<b>öffentlich</b>	<b>30.03.2020</b>			

Mit Beschluss vom 12.03.2019 leitete die Gemeinde das Verfahren gemäß § 13 a BauGB zur Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 79 - 1/K, in dessen Geltungsbereich das Grundstück Estermannweg 4 liegt, ein (Abstimmungsergebnis 20:0).

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde folgendes Planungsziel festgelegt:  
Aufgrund der Nichterreichung der Zielsetzung durch ursprünglich vorgelegte Planungen muss der Bebauungsplan geändert werden, um durch die zukünftige Bebauung die durch den Abbruch erzeugten „städtebaulichen Defizite“ zu beheben.

In der Zeit vom 21.11.2019 bis 23.12.2019 wurde das Verfahren gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 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. Landratsamt München, Kreisheimatpfleger, Stellungnahme 03.12.2019;
2. Regierung von Oberbayern, Stellungnahme 20.12.2019;
3. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stellungnahme vom 02.12.2019;
4. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern, Stellungnahme vom 26.11.2019;
5. Eisenbahn-Bundesamt, Stellungnahme vom 28.11.2019;
6. Staatliches Bauamt Freising, Stellungnahme vom 21.11.2019;
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg, Stellungnahme vom 25.11.2019;
8. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 09.12.2019;
9. SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG, Stellungnahme vom 07.01.2020;
10. Polizeiinspektion Haar, Stellungnahme vom 21.11.2019;
11. Umweltamt Gemeinde Kirchheim, Stellungnahme vom 07.01.2020;
12. Erzbischöfliches Ordinariat München, Stellungnahme vom 06.12.2019;
13. Gemeinde Aschheim, Stellungnahme vom 12.12.2019;
14. Gemeinde Feldkirchen, Stellungnahme vom 18.12.2019;
15. Gemeinde Poing, Stellungnahme vom 05.12.2019;

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 15.01.2020**

Die Stellungnahme liegt dem Ausschuss in Kopie vor.

### **Beschlussvorschlag:**

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

Zu 1. Kenntnisnahme und Erläuterung: Eine missverständliche „Lesbarkeit“ der Festsetzungsinhalte wird durch die vorhandene Zuordnung des 2. und 3. Absatz in der Festsetzung A 3.1 nicht ausgelöst, eine Verschiebung der beiden Absätze zu Festsetzung A 3.6 ist demgemäß entbehrlich und erfolgt nicht.

Zu 2. Zur Klarstellung wird Satz 2 der Festsetzung A 3.5.2 wie folgt angepasst: nach Zwerchgiebel wird in Klammern das Wort („Firsthöhe“) ergänzt.

Zu 3. Klarstellung: Die im VEP dargestellten Nebenanlagen (Abstellflächen für Fahrräder und Mülltonnen) sind nicht überdacht – eine Abweichung von Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO i.Z. mit der TG-Überdachung ist insofern nicht gegeben. Die Festsetzung A 4.2 muss diesbzgl. nicht geändert werden. Hinweis: Nebenanlagen, die nicht im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze liegen und demgemäß keine Abweichung von Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO auslösen, können bedacht werden sofern die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO eingehalten sind.

Überprüfung der sonstigen Abstandsflächen: Der Nachweis der Einhaltung der regelmäßigen Abstandsflächen ist gem. Planbeilage im Anhang dargestellt.

Zu 4. Kenntnisnahme und Erläuterung: Die „Sinnhaftigkeit“ des Festsetzungstextes in A 5.6 für einen Ausschluss von Heckenpflanzungen im Kreuzungsbereich auf einer Länge von 6 Metern ist evident und ausreichend bestimmt. Eine Neuformulierung bzw. Planeintrag ist demgemäß entbehrlich und erfolgt nicht.

Zu 5. In Festsetzung A 6.3 wird das Wort „Anlagen“ am Ende des Satzes durch das Wort „Flächen“ ersetzt. Eine Änderung der Festsetzungsinhalte ist damit nicht verbunden.

Zu 6. Festsetzung A 7.1 wird zu Hinweise B. 3 verschoben als Ziffer B 3.5. Die Nummerierung von Festsetzung A 7 wird entsprechend angepasst. Die enthaltenen Vorgaben gelten ohnehin von Gesetzes wegen; eine Änderung der Regelungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist mit der Verschiebung nicht verbunden.

Zu 7. Die Vermaßung wird in den Geltungsbereich verschoben, inhaltlich hat sich damit nichts verändert.

Zu 8. Die Farbgebung der Vermaßung der Stellplatzflächen erfolgt entsprechend Festsetzung A 9.1 in schwarz, inhaltlich hat sich damit nichts verändert.

Zu 9. Absatz 2 in Hinweise B 6.2 wird wie folgt ergänzt: „Sollte dies aus Platzgründen nicht möglich sein ist die Anlage von überdeckten Rigolen und Sickerschächten zulässig.“ Eine Änderung der Regelungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist damit nicht verbunden.

Zu 10. Klarstellung und Erläuterung: Die Ausbildung einer Rampenneigung TG von mehr als 15% ist in innerörtlichen, beengten Verhältnissen gängige Praxis – hierfür wird regelmäßig ein Antrag auf Abweichung von § 3 Abs. 1 Satz 1 GaStellV seitens des Bauwerbers gestellt. Wesentlich hierbei ist, dass die Rampe überdacht – wie vorliegend - und ggf. zusätzlich beheizt ist um eine sichere Befahrbarkeit auch bei schlechter Witterung zu ermöglichen. Eine Abrundung der Rampe erfolgt am oberen und unteren Ende, wobei die maximal zulässige Änderung des Neigungswinkels 10° nicht überschreiten darf. Zur öffentlichen Verkehrsfläche

erfolgt eine regelkonforme Abflachung der Rampenneigung. Es wird daher davon ausgegangen, dass das Vorhaben im Wege einer Abweichung genehmigungsfähig ist, weshalb der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht modifiziert werden muss. Eine Plananpassung des VEP ist demgemäß nicht erforderlich.

Zu 11. Der VEP wird gesondert ausgefertigt.

Zu 12. In der Begründung wird auf Seite 2, Ziffer 1, Absatz 1 das Wort „BauGB“ durch „BauNVO“ ersetzt.

Zu 13. Die Begründung wird auf Seite 2, Ziffer 1, Absatz 3 entsprechend angepasst.

=====

## **2. LANDRATSAMT MÜNCHEN, SG GRÜNORDNUNG, STELLUNGNAHME VOM 19.12.2019**

Die Stellungnahme liegt dem Ausschuss in Kopie vor.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Anregungen des SG Grünordnung werden wie folgt gewürdigt:

Eine Kartierung der beiden benachbarten Bäume, die sich außerhalb des Plangeltungsbereichs befinden, erfolgt nicht. Im Rahmen der vorliegenden, konkreten Objektmaßnahme werden die betreffenden Belange bei der Baustelleneinrichtung berücksichtigt.

Die Hinweise zum durchwurzelbaren Raum bei Neupflanzungen werden unter Hinweise B 3.6 aufgenommen.

=====

## **3. LANDRATSAMT MÜNCHEN, SG IMMISSIONSSCHUTZ, STELLUNGNAHME VOM 26.11.2019**

Die Stellungnahme liegt dem Ausschuss in Kopie vor.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Information des SG Immissionsschutz wird wie folgt gewürdigt:

Unter Hinweise B 4. sind bereits entsprechende Maßnahmen zum Schallschutz dargestellt. Die Verifizierung ausreichender Lärmschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erfolgt durch den Bauwerber im Rahmen der Durchführung der konkreten Objektmaßnahme.

=====

## **4. BAYER. LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, STELLUNGNAHME VOM 02.12.2019**

Die Stellungnahme liegt dem Ausschuss in Kopie vor.

**Beschlussvorschlag:**

Die Information des bayer. Landesamtes für Denkmalpflege wird wie folgt gewürdigt:

Unter Hinweise B 7. wird ein vierter Absatz eingefügt: „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

=====

**5. BUND NATURSCHUTZ IN BAYERN E.V., BN-ORTSGRUPPE STELLUNGNAHME VOM 07.01.2020**

Die Stellungnahme liegt dem Ausschuss in Kopie vor.

**Beschlussvorschlag:**

Die Information des BUND wird wie folgt gewürdigt:

Die betreffende Information, „Nisthilfen für Gebäudebrüter zu integrieren“ wird dem Bauwerber für die konkrete Hochbaumaßnahme durch die Gemeindeverwaltung übermittelt.

=====

**6. HANDWERKSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN, STELLUNGNAHME VOM 02.01.2020**

Die Stellungnahme liegt dem Ausschuss in Kopie vor.

**Beschlussvorschlag:**

Die Information der HWK wird wie folgt gewürdigt:

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79/1-K ist keine Änderung der Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet verbunden. Eine Neubewertung der betreffenden Belange ist demgemäß nicht angezeigt. Es handelt sich um kein Mischgebiet wie in der Stellungnahme der HWK dargestellt.

=====

**7. WASSERWIRTSCHAFTSAMT MÜNCHEN, STELLUNGNAHME VOM 05.12.2019**

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 Starkregenereignissen wird dem Bauwerber für die konkrete Objektmaßnahme zur Kenntnis gebracht. Diesem obliegt es, sowohl ausreichende Maßnahmen zur Vorsorge vorzusehen als auch den Nachweis zu führen, anfallendes Niederschlagswasser auf seinem Grundstück zu versickern.

=====

## **8. gKu VE MÜNCHEN OST, STELLUNGNAHME VOM 13.12.2019**

Die Stellungnahme liegt dem Ausschuss in Kopie vor.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Information des gKu wird wie folgt gewürdigt:

Betreffende Hinweise sind bereits in der Begründung unter Ziffer 13 dargestellt. Die Informationen werden dem Bauwerber für die konkrete Objektmaßnahme zur Kenntnis gebracht. Diesem obliegt es, eine mit dem gKu abgestimmte Planung zu erarbeiten.

=====

## **9. FREIWILLIGE FEUERWEHR KIRCHHEIM, STELLUNGNAHME VOM 13.12.2019**

Die Stellungnahme liegt dem Ausschuss in Kopie vor.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Information der freiwilligen Feuerwehr Kirchheim wird wie folgt gewürdigt:

Die dargestellten sonstigen fachlichen Informationen und Empfehlungen werden dem Bauwerber für die konkrete Objektmaßnahme zur Kenntnis gebracht. Diesem obliegt es, eine mit der Feuerwehr und der Branddirektion abgestimmte Planung zu erarbeiten.

=====

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

### **Abschließender Beschlussvorschlag:**

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

