



Gemeinde Kirchheim b. München

Beschlussbuchauszug der :

05. Gemeinderatssitzung vom 03.05.2022

<u>Amt:</u> Bauamt	Az.: 6102-074-06-02	<u>Sitzungsdatum:</u> 03.05.2022
-----------------------	---------------------	-------------------------------------

Tagesordnungspunkt :	5.	Öffentlich
-----------------------------	-----------	-------------------

Bezeichnung des TOPs: Bebauungsplan 74/H - 6. Änderung "Alter Ortskern Heimstetten"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die eingegangenen Hinweise und Anregungen zur Kenntnis und stimmt den Beschlussvorschlägen im Block vollumfänglich zu.

Die Beschlussvorschläge sind in den Bebauungsplan Nr. 74 H – 6. Änderung aufzunehmen und zu ergänzen.

Der Bebauungsplan 74 H – 6. Änderung „Alter Ortskern Heimstetten“ erhält den Stand 03.05.2022.

Durch die Überarbeitung und Anpassung gemäß den Einwendungen und Beschlussvorschlägen werden keine neuen Festsetzungen getroffen. Die Änderungen haben nur klarstellenden Charakter und beruhen auf einem ausdrücklichen Vorschlag eines Betroffenen. Dritte werden hierbei nicht abwägungsrelevant berührt. Eine erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird daher für nicht erforderlich erachtet.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan 74 H – 6. Änderung „Alter Ortskern Heimstetten“, Stand 03.05.2022, auszufertigen und ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Abstimmungsergebnis: 22 (Ja) : 0 (Nein)

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 09.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74/H – 6. Änderung beschlossen. Gemäß Sachvortrag soll die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 H „Alter Ortskern Heimstetten“ eingeleitet werden. Ziel ist es den Bedarfen an Wohnraum, als auch dem einheitlichen Ortsbild, weiter gerecht zu werden. Hierzu sollen die Grundstücke Flur-Nr. 15, 16, 18, 18/5, 19/1, 19/2 und 20/1 der Gemarkung Heimstetten im Hinblick auf Wandhöhe und Dachneigung an die nähere Umgebung angepasst werden.

Gemäß Sachverhalt besteht ein städtebauliches Erfordernis i. S. d. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch für eine erneute Überplanung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes 74 H „Alter Ortskern Heimstetten“. Für dieses Gebiet wird der Bebauungsplan Nr. 74 H – 6. Änderung „Alter Ortskern Heimstetten“ aufgestellt; die Aufstellung der Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Die Verwaltung wurde beauftragt dem Bauausschuss einen Bebauungsplanentwurf zur Billigung vorzulegen, bevor die Durchführung der öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung 23.11.2021 den vorliegenden Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 H „Alter Ortskern Heimstetten“ in der Fassung vom 25.10.2021 gebilligt. Grundlage hierfür waren die der Sitzungsvorlage beigefügten Unterlagen, bestehend aus dem Satzungstext und der Begründung. Die Verwaltung wurde beauftragt die öffentliche Auslegung für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 17.12.2021 bis 31.01.2022, bekannt gemacht am 09.12.2021, statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben der Gemeinde Kirchheim vom 15.12.2021 mit Stellungnahme bis 31.01.2021 durchgeführt.

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

- 1.1 Landratsamt München, Brandschutzdienststelle
- 1.2 Landratsamt München, Kreisheimatpfleger
- 1.3 Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- 1.4 Deutsche Bahn AG
- 1.5 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
- 1.6 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- 1.7 Bayerischer Bauernverband
- 1.8 Bund Naturschutz Bayern e. V.
- 1.9 Bayernwerk AG

- 1.10 Staatliches Vermessungsamt
- 1.11 SWM-Infrastruktur Region GmbH
- 1.12 gKu VE München-Ost
- 1.13 Gemeinde Kirchheim, Umweltamt
- 1.14 Kath. Pfarramt
- 1.15 Evangelisch-Lutherischer Dekanatsbezirk München
- 1.16 Evangelisch-Lutherisches Pfarramt
- 1.17 Landeshauptstadt München, Ref. Stadtplanung und Bauordnung
- 1.18 Gemeinde Pliening
- 1.19 OMV Deutschland GmbH
- 1.20 Freiwillige Feuerwehr Heimstetten
- 1.21 AFK Geothermie GmbH

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

- 2.1 Regierung von Oberbayern vom 31.01.2022
- 2.2 Bayerisches Landesamt für Umwelt vom 22.12.2021
- 2.3 Eisenbahn-Bundesamt vom 23.12.2021
- 2.5 Staatliches Bauamt Freising vom 22.12.2021
- 2.6 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 24.01.2022
- 2.7 Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 31.01.2022
- 2.8 Vodafone Kabel Deutschland vom 26.01.2022
- 2.9 Wasserwirtschaftsamt München vom 13.01.2022
- 2.10 Polizeiinspektion 27 Haar vom 05.01.2022
- 2.11 Erzbischöfliches Ordinariat München vom 03.01.2022
- 2.12 Gemeinde Aschheim vom 26.01.2022
- 2.13 Gemeinde Feldkirchen vom 11.01.2022
- 2.14 Gemeinde Poing vom 23.12.2021
- 2.15 Gemeinde Vaterstetten vom 28.01.2022
- 2.16 Freiwillige Feuerwehr Kirchheim vom 23.01.2022
- 2.17 Energieagentur Ebersberg-München gGmbH vom 31.01.2022

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

Die eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen, Hinweisen oder Einwänden wurden dem Gremium zugestellt.

3.1.) Landratsamt München, Sachgebiet 4.1.1.3 / Bauen vom 18.01.2022:

- 1. In der Bekanntmachung vom 08.12.2021 über die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fehlt der Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (vgl. § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Wir bitten um künftige Beachtung.

2. Ziff. B1: Die Festsetzung nimmt auf „den im Plan festgesetzten Geltungsbereich“ Bezug. Eine Planzeichnung mit zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich ist jedoch nicht Bestandteil der 6. Bebauungsplanänderung. Aus Rechtssicherheitsgründen empfehlen wir der Gemeinde, eine Planzeichnung mit festgesetztem Geltungsbereich in die Satzung aufzunehmen, da der Geltungsbereich zwar textlich festgesetzt wird, die Flurnummern jedoch veränderlich sein können.
3. Ziff. B3: Bei der Ermittlung der Wandhöhe sollte besser auf die Oberkante des Blumenweges (in der Straßenmitte) Bezug genommen werden, da der Blumenweg als Straße hergestellt ist und es sich somit nicht um eine natürliche Geländehöhe handelt. Das natürliche Gelände wäre als Bezugspunkt auch ungeeignet, da es veränderbar und ggfs. Nicht eindeutig bestimmbar ist.
4. Da der Satzungsteil des Bebauungsplanes auszufertigen ist, sind die Verfahrensvermerke nach Seite 2 der Satzung zu ergänzen. Sie können auf Seite 6 der Begründung entfallen.
5. Wir empfehlen, einen Hinweis auf die Geltung der gemeindlichen Abstandsflächensatzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.
6. Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 74 festgesetzten Geschossflächen (Ziff. A 3.6) sollte überprüft werden, da sich durch die Ausschöpfung der höheren Wandhöhe eine größere Geschossfläche ergeben kann.
7. Durch die Erhöhung der Wandhöhe und der damit einhergehenden Erhöhung der Wohn- bzw. Nutzfläche bitten wir um Überprüfung, ob künftig die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

Beschlussvorschlag zu 3.1.):

1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und künftig beachtet.
2. Der Empfehlung des Landratsamtes wird gefolgt.
Der Bebauungsplan 74/H – 6. Änderung „Alter Ortskern Heimstetten“ wird um die Planzeichnung des Geltungsbereichs ergänzt.
3. Die Formulierung der Wandhöhe wurde analog des weiterhin gültigen Bebauungsplan Nr. 74 „Alter Ortskern Heimstetten“ gewählt. Für eine einheitliche Regelung innerhalb gesamten Gebietes soll hier keine abweichende Formulierung oder Festlegung eines abweichenden Bezugspunktes definiert werden.
4. Der Anmerkung wird gefolgt. Der Bebauungsplan 74/H – 6. Änderung „Alter Ortskern Heimstetten“ wird geändert.
5. Die Abstandsflächensatzung ist keine verpflichtende rechtliche Regelung.
Ein Hinweis kann daher entfallen.
6. Bei der Festsetzung Ziff. A 3.6 handelt es sich um den Höchstwert der Geschossfläche. Durch Erhöhung der zulässigen Wandhöhe ist nicht zwingend eine Erhöhung der Geschossfläche geboten. Es handelt sich hierbei um eine eigenständige Festsetzung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7. Die erforderlichen Stellplätze richten sich nach den textlichen Festsetzungen A 7.1 (pro Wohneinheit 2 Stellplätze), welche nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung sind. Die Festsetzung 4.3 nur Einzelhausbebauung (mit max. 2 Wohneinheiten) zulässig bleibt weiterhin bestehen. Der festgesetzte Stellplatzbedarf bleibt daher unverändert und ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung.

3.2 Deutsche Telekom vom 30.12.2021:

Im Planungsgebiet ist bereits Infrastruktur vorhanden.

Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.

Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Kommunikationsanlagen haben wir beigefügt. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind im beigefügten Kabelschutzanweisung zu entnehmen.

Bitte beachten sie:

Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir die beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.

Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Anschlussmaßnahmen der Bauherrenhotline so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vorher angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe hier u.a. Abschnitt 6 zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hinweise in diesem Bebauungsplan sind generell nicht vorhanden. Eine Aufnahme erfolgt daher nicht.

3.3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 20.12.2021:

Bereich Landwirtschaft:

Im Norden des Planungsgebiets befindet sich auf den Flurnummern 11 und 11/2 ein landwirtschaftlich geführter Betrieb. Die von dem Betrieb ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden, auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Durch den vorliegenden Bebauungsplan 74/H – 6. Änderung „Alter Ortskern Heimstetten“ wird die Gebietsart nach BauNVO und folglich die Zulässigkeit von Vorhaben nicht geändert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinweise in diesem Bebauungsplan sind generell nicht vorhanden. Eine Aufnahme erfolgt daher nicht.

3.4 Die Autobahn GmbH des Bundes vom 04.01.2022:

Hinweis:

Das Bauvorhaben ist aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber den Mitarbeitern der Autobahn GmbH.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise der Die Autobahn GmbH des Bundes vom 04.01.2022 werden zur Kenntnis genommen. Hinweise in diesem Bebauungsplan sind generell nicht vorhanden. Eine Aufnahme erfolgt daher nicht.

Durch die Überarbeitung und Anpassung gemäß den Einwendungen und Beschlussvorschlägen werden keine neuen Festsetzungen getroffen. Die Änderungen haben nur klarstellenden Charakter und beruhen auf einem ausdrücklichen Vorschlag eines Betroffenen. Dritte werden hierbei nicht abwägungsrelevant berührt. Eine erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird daher für nicht erforderlich erachtet.