

1. Vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan: Nr. 99/K „Westlich der Flurstraße“

Begründung

Verfasser und Architekt:

**ANGER
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbB
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Roßmayrgasse 17 85435 Erding
08122 88 002 0 www.angergroh.de

Fassung vom 03.05.2022

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Auftrag der Gemeinde Kirchheim (bei München) soll der Bebauungsplan Nr. 99/K „Westlich der Flurstraße“ geändert werden. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2020 aufgestellt. Dies ist die 1. Änderung des Bebauungsplans.

Der Änderungsumgriff deckt sich mit der Fläche der Parzellen 7, 8, 9, und 10 im Bebauungsplan.

Parzelle 7 entspricht Flur-Nr. 82/18.

Parzelle 8 entspricht Flur-Nr. 82/19.

Parzelle 9 entspricht Flur-Nr. 82/20.

Parzelle 10 entspricht Flur-Nr. 82/21.

Durch die Änderung wird der Bebauungsplan in seinen Grundzügen nicht verändert. Für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht begründet. Die Änderung wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

2. Anlass

Konkreter Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans ist der Wunsch eines Eigentümers einer der betroffenen Parzellen, sein Garagengebäude weiter von der Straße abzurücken, als es die dafür vorgesehenen Baugrenzen zulassen.

Die Gemeinde Kirchheim bei München unterstützt dieses Ansinnen, da die Veränderung keine städtebauliche Beeinträchtigung im Baugebiet hervorruft. Alle vier Baugrundstücke im Baugebiet WA3 weisen eine ähnliche Situation mit freistehenden Einzelhäusern auf. Die Grundstücke haben einen vergleichsweise großen Garten, der an den Ortsrand grenzt. Eine in den rückwärtigen Grundstücksteil verschobene Garage beeinträchtigt weder die angrenzenden Flächen im Außenbereich noch die benachbarten Baugrundstücke. Die eigene Gartennutzung ist weiterhin möglich.

Aus den genannten Gründen soll die Bebauungsplan-Änderung gleichermaßen auf allen Baugrundstücken in WA3 gelten.



Ausschnitt des Bebauungsplans in der Urfassung mit Darstellung des Änderungsumgriffs (rote Umrandung), ohne Maßstab

3. Lage und Bestand

Der Änderungsumgriff ist bisher unbebaut und weist eine Fläche von ca. 1.800 m² auf. Die Grundstücke liegen auf vergleichsweise ebenem Gelände.

Die Umgebung des Änderungsumgriffs ist wie folgt geprägt:

- Norden: Feldweg Schranerstraße, im Anschluss intensiv bewirtschaftete Felder
- Süden: Stichstraße sowie öffentliche Grünfläche. Im Anschluss noch unbebaute Grundstücke des Bebauungsplans „Westlich der Flurstraße“.
- Osten: Flurstraße mit Straßenbegleitgrün, anschließend die Siedlung Gotenstraße
- Westen: intensiv bewirtschaftete Feldfläche

4. Änderungen in der Planzeichnung:

Erweiterung der festgesetzten Baugrenzen für Garagen, Carports und Nebenanlagen (s. Planzeichen A.03 der Urfassung) nach Westen (Parzelle 7) bzw. nach Norden (Parzellen 8, 9 und 10)

Die Baugrenzen in der Urfassung ließen bisher nur wenig Spielraum für die Platzierung des Garagengebäudes. Dieser Spielraum soll mit der Bebauungsplanänderung erweitert werden, um persönliche Gestaltung bei Garage und Zufahrt auf den Grundstücken zu ermöglichen. So kann sich eine längere Einfahrt als zusätzliche Rangierfläche für den zweiten auf dem Grundstück zu errichtenden Stellplatz positiv auswirken. Auch ist im Falle von Besuchern eine zusätz-

liche PKW-Stellfläche vorhanden, so dass Parkplätze im öffentlichen Straßenraum weniger genutzt werden müssen.

Die Garagengebäude können aufgrund der Erweiterung der Baugrenzen nun weiter nach Norden bzw. auf Parzelle 7 weiter nach Westen geschoben werden. Da die Baugrenzen nach wie vor einen Abstand von 3,5 m zur Schranerstraße bzw. zur Feldfläche im Westen aufweisen, ist nicht mit einer Beeinträchtigung dieser benachbarten Flächen zu rechnen.

Die Möglichkeit der Grenzbebauung war durch die Baugrenzen bereits vor der Bebauungsplan-Änderung vorgegeben, so dass sich für die direkt angrenzenden Nachbargrundstücke keine nachteiligen Auswirkungen ergeben.

5. Änderungen in den Planzeichen:

Ergänzung in der Legende bei Planzeichen A.03:

Maximale zulässige Grundfläche innerhalb dieser Baugrenzen: 26 m²

Um ein Überdimensionieren der Garagengebäude in Grenzbebauung zu verhindern, sollen Anlagen im vergrößerten Bauraum in ihrer Grundfläche begrenzt sein. Mit einer Festsetzung von max. 26 m² ist eine geräumige Garage möglich, die auch noch Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Gartengeräte bietet. Durch die Begrenzung ist davon auszugehen, dass die Länge der Grenzbebauung unter 7,5 m bleiben wird (wenn man von 3,5 m Garagenbreite ausgeht). Da keiner der betreffenden Bauräume der Urfassung größer als 26 m² war, ist mit der Beschränkung auch keine Verschlechterung für die Bauherren verbunden.

6. Änderungen im Textteil:

a) Änderung unter B.2.1:

Erhöhung der möglichen Überschreitung der festgesetzten Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf 100%.

Für die Hauptgebäude ist jeweils eine Grundfläche von 135 m² festgesetzt. Bisher war eine Überschreitung für Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen von 70% der Grundfläche möglich. Das entspricht einer Überschreitung von knapp 95 m². Bei einer Verlängerung der Zufahrt kommt es zu neuen Flächen, die dieser Berechnung hinzugefügt werden müssen.

Die Baugrenzen werden auf den Parzellen 8 bis 10 um mehr als 6 m Länge erweitert, so dass bei Ausreizung der Tiefe der Baugrenzen mit einer Erhöhung der befestigten Zufahrtsfläche von etwa 21 bis 28 m² auszugehen ist (abhängig von der Breite der jeweiligen Bauräume), was etwa 20% der festgesetzten Grundfläche für Hauptgebäude entspricht. Deswegen soll die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundfläche auf 100% erhöht werden, um einen echten Gestaltungsspielraum zuzulassen.

b) Grünordnung: Ergänzende Festsetzung:

Mit Planzeichen A.13 oder A.14 festgesetzte zu pflanzende Bäume dürfen aus gestalterischen Gründen auf dem Grundstück versetzt werden.

Auf Parzelle 7 ist ein Baum im erweiterten Bauraum für Garagen, Carports und Nebenanlagen festgesetzt. Das Plansymbol soll nicht verschoben werden, stattdessen die Verschiebung aller durch Zeichnung festgesetzten Bäume im Änderungs-Umgriff ermöglicht werden.

Alle zeichnerisch festgesetzten Bäume im Umgriff der Bebauungsplan-Änderung befinden sich auf der straßenabgewandten Seite eingetragen. Eine gewollte Wirkung für den Straßenraum durch gezielte Platzierung ist nicht gegeben. Deswegen soll die Verschiebung ermöglicht werden, solange die festgesetzte Anzahl der Bäume sicher eingehalten wird.

c) Weitere Auswirkungen:

Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und den Belangen der Land- und Forstwirtschaft wurden durch die Verfasser und die Gemeinde geprüft.

a) Schonender Umgang mit Grund und Boden:

Zwar bewirkt die Erweiterung der Bauräume möglicherweise eine Verlängerung der Zufahrt auf dem Grundstück und somit eine Zunahme der befestigten Fläche, doch müssen Zufahrten wasserdurchlässig ausgebildet werden (s. Urfassung unter B.5.2). Da durch die neue befestigte Fläche ein Vorteil beim Rangieren auf dem Privatgrundstück entsteht und gleichzeitig die öffentliche Straße als Parkplatz geschont wird, wird in diesem speziellen Fall die geringfügige Beeinträchtigung in Kauf genommen.

b) Land- und Forstwirtschaftliche Flächen sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Aufgestellt:

Kirchheim (bei München),

Erding,

Maximilian Böttl, 1. Bürgermeister

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh