

02. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 71: „Dorfkern Hausen“

Begründung

Plandatum: 08.07.2019

Architekt:

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh

Roßmayrgasse 17

85435 Erding

Tel: 08122-880020

**ANGER
GROH**
ARCHITEKTEN

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Auftrag der Gemeinde Kirchheim bei München soll der Bebauungsplan Nr. 71 „Dorfkern Hausen“ geändert werden. Beim Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Er wurde im Jahr 1996 aufgestellt, derzeit liegt die 1. Änderung vor, die seit 28.02.2013 rechtsgültig ist. Dies ist die zweite Änderung des Bebauungsplans.

Die Bebauungsplan-Änderung erfolgt beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung):

Durch die zweite Änderung wird der Bebauungsplan in seinen Grundzügen 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 zulässige Grundfläche im Umgriff des B-Plans beträgt im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 m² (s. Grundflächenbilanz im Anhang der Begründung; Quelle: Anlage 2 der Begründung zur Urfassung). Es handelt sich bei der Bebauungsplan-Änderung um eine Maßnahme, die die Nachverdichtung und die Innenentwicklung im Dorf kern von Hausen erleichtern und Sinne der Gemeinde steuern soll.

2. Anlass

Anlass der 2. Bebauungsplan-Änderung ist ein Baugesuch auf Flur-Nr. 983, das im Rahmen der gegenwärtigen Festsetzungen nicht zu realisieren ist. Dem Bauwerber ist es ein Anliegen die für den Ort typische Baustruktur landwirtschaftlicher Gehöfte zu erhalten und mit seiner Neu baumaßnahme zu unterstützen. Er betreibt selber eine Landwirtschaft.

In erster Linie steht die Festsetzung der offenen Bauweise der Verwirklichung seines Bauvorhabens entgegen. Der Erhalt des historischen Ortsbilds, geprägt durch die landwirtschaftlichen Anwesen in typischer Gebäudeanordnung, ist in offener Bauweise nicht zu bewerkstelligen, da das Abstandsflächenrecht Grenzbebauungen verhindert.

Zudem stehen weitere untergeordnete Änderungen dem Bauvorhaben entgegen, die aus Sicht der Gemeinde ebenfalls im Bebauungsplan geändert werden sollen (3.b bis 3.d).

3. Inhalt der 2. Änderung

- a) Entfall der allgemein gültigen Festsetzung der offenen Bauweise unter A.4.a
- b) Gebäudemindestlängen können bei beidseitigem Grenzanbau in der Gesamtschau (grenzübergreifend) ermittelt werden (A.4.a.)
- c) Auf Fl.-Nr. 983 muss das traufständige Gebäude die Straßenbegrenzungslinie mindestens mit einer Gebäudeecke berühren. Die andere zur Straße gelegene Gebäudeecke darf dabei bis zu 4 m von der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie entfernt liegen (lotrechte Messung auf die Straßenbegrenzungslinie).

- d) Zu Hofflächen landwirtschaftlicher betriebener Anwesen können an seitlichen Grundstücksgrenzen verputzte, hell gestrichene Mauern bis zu 2,0 m Höhe errichtet werden.

4. Planungsziel der 2. Änderung

Um die bestehende Problematik zu erkennen, muss man die Historie des Bebauungsplans betrachten. Ursprüngliches Planungsziel bei Aufstellung des Bebauungsplans war u.a.

-
- Erhalt und Weiterentwicklung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung
- Orientierung der baulichen Entwicklung hinsichtlich Bauform, Höhenentwicklung, Gestaltung und Materialien.
-

Durch die Festsetzungen zur besonderen Bauweise unter 4b der Urfassung des Bebauungsplans wollte man die Ortsbild prägende Bauform der landwirtschaftlichen Anwesen, den Wechsel von giebelständiger und traufseitiger Hofbebauung zum öffentlichen Straßenraum hin, für Neubauten sichern. Dabei wurde für die zentralen Grundstücke im Ortskern einseitige Grenzbebauung festgesetzt. Aufgrund dieser Festsetzung sowie mittels der festgesetzten Mindestlängen und Entfernungen zur Straßenbegrenzungslinie sollten die historischen Hofformen mit großvolumigen Hauptgebäuden auch bei Neubauten nachgebildet werden.

Eine Normenkontrollklage im Jahr 1999 löste die 1. Bebauungsplan-Änderung aus. Es klagte ein Bürger der Gemeinde Kirchheim, ansässig in einem anderen Bebauungsplangebiet mit analogen Festsetzungen. Dieser sah sich seiner nachbarschützenden Rechte beraubt, was letztlich zum Wegfall der Festsetzung der besonderen Bauweise mit einseitigem Grenzanbau führte (1. Bebauungsplanänderung). Dadurch wurde für alle Grundstücke im Plangebiet die offene Bauweise verbindlich. Als neues Planziel wurde damit die Sicherstellung einer verträglichen städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der nachbarschützenden Abstandsflächenregelung gemäß BayBO verfolgt. Über das Instrument der Befreiung vom Bebauungsplan wollte man im Einzelfall von der offenen Bauweise abweichende Gebäude zulassen. Eine Befreiung vom Bebauungsplan darf allerdings den Grundzügen der Planung nicht widersprechen (§ 31 Abs. 2 BauGB).

Da die Festsetzung der Offenen Bauweise als ein Grundzug der Planung zu werten ist, möchte die Gemeinde diese Festsetzung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich aus dem Bebauungsplan nehmen, um auch davon abweichende Bauformen in Hausen wieder zu ermöglichen. Insbesondere soll es wieder grundsätzlich möglich sein die alten Bauernhofstrukturen im Hausener Ortskern nachzubilden oder bei Nutzungsänderungen zu erhalten. Soweit nachbarschaftliches Einverständnis vorliegt, soll einseitiger Grenzanbau nicht durch Festsetzungen behindert werden. Gleiches gilt für den beidseitigen Grenzanbau.

Die Beurteilung der Bauweise soll in Zukunft beim Bauantrag nach den Einfügungskriterien erfolgen. Dies ist erklärtes Ziel der Gemeinde.

5. Geplante Änderungen:

a) Entfall der offenen Bauweise: Der Erhalt der baulichen Bauernhofstrukturen war Planungsziel der Urfassung des Bebauungsplans. Dieses Ziel kann mit Festsetzung der offenen Bauweise nicht erreicht werden, da die Gehöfte in Hausen stark von einseitigen Grenzanbauten geprägt sind, die nicht der offenen Bauweise entsprechen. Da im gleichen Maße die nachbarschaftlichen Interessen mit Wahrung der Abstandsflächen nach BayBO von der Gemeinde unterstützt werden, ist die Bewertung hinsichtlich der Bauweise für jeden eingereichten Bauantrag gesondert nach den Einfügekriterien gem. §34 BauGB durchzuführen. Auf diese Weise werden einseitige Grenzanbauten (bei nachbarschaftlichem Einverständnis bzw. Abstandsflächenübernahme) und beidseitige Grenzanbauten wieder grundsätzlich genehmigungsfähig. Um nachbarschaftliche Interessen zu wahren, und weiteren Normenkontrollklagen in dieser Hinsicht vorzubeugen gelten nach wie vor die Abstandsflächenregelungen nach BayBO im Plangebiet.

b) Bei beidseitigem Grenzanbau kann die Gebäudelänge in der Gesamtschau betrachtet werden.

Beim vorliegenden Baugesuch auf Flur-Nr. 983 ist ein Grenzanbau an das bereits in Grenzbauweise errichtete Bestandsgebäude auf Flur-Nr. 986 vorgesehen. Bei Einhaltung der Mindestlänge von 35 m pro Haus wäre die Gebäudeflucht in der Gesamtschau mindestens 70 m lang. Da aneinandergrenzende Gebäude als ein Bauvolumen wirken, möchte man in diesen speziellen Fällen eine Ermittlung der Gebäudelänge in der Gesamtschau zulassen. Die Gemeinde erachtet eine grenzübergreifende Gesamtlänge von mindestens 35 m als ausreichend, um den Erhalt des Ortscharakters durch die Bildung von großvolumigen Baukörpern zu fördern. In diesem Falle wäre die ursprüngliche Intention der Gemeinde Kirchheim, untypische kleinteilige Bebauung im Hausener Dorfkerne zu verhindern, gewahrt.

c) Auf Fl.-Nr. 983 muss das traufständige Gebäude die Straßenbegrenzungslinie mindestens mit einer Gebäudeecke berühren. Die andere zur Straße gelegene Gebäudekante darf dabei max. 4 m von der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie entfernt liegen (lotrechte Messung auf die Straßenbegrenzungslinie).

Bisherige Regelung: Bisher war für Flur-Nr. 983 eine Bebauung direkt an der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Da die Grundstücksgrenze von Flur-Nr. 983 entlang der öffentlichen Straße einen Knick aufweist und es grundsätzlich mit Schwierigkeiten behaftet ist ein abknickendes Gebäude zu errichten, hat sich die Gemeinde entschlossen für dieses Grundstück eine abweichende Lösung festzusetzen. Dabei soll es möglich sein das Gebäude in geradliniger Gebäudeflucht zu errichten und dennoch das städtebauliche Ziel, das Gebäude an der Grundstücksgrenze zu errichten, grundsätzlich weiterzuverfolgen.

Die Neuregelung sieht eine Kompromisslösung vor, bei der das traufständige Gebäude die Straßenbegrenzungslinie lediglich in mindestens einem Punkt berühren muss. Mit der anderen Gebäudeecke darf der Baukörper max. 4 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückweichen. Dabei wird das Gebäude eng am öffentlichen Straßenraum gehalten und kann trotzdem in gerader Flucht ohne Abknickung errichtet werden. Durch ein Berühren der Grundstücksgrenze und die Festlegung des Maximalabstands der anderen zur Straße gelegenen Gebäudeecke ist ein bauliches Abdriften vom öffentlichen Straßenraum nicht möglich.

Damit bleiben die städtebaulichen Ziele gewahrt und dem Bauherrn werden dennoch keine aufwändig zu erstellenden abknickenden Gebäude zugemutet.

d) Zulässigkeit von hell gestrichenen Mauern bis zu 2,0 m Höhe an seitlichen Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlich betriebenen Anwesen (Hofflächen):

Die bisherige Regelung unter A.9 c) lässt an seitlichen Grundstücksgrenzen sockellose senkrechte Lattenzäune, sowie hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m über Gelände vor.

Im Hausener Ortskern befinden sich aktiv betriebene Hofstellen. Die Hofstelle auf Flur-Nr. 986 wurde erst vor wenigen Jahren baulich teilerneuert und modernisiert. Auch auf der benachbarten Flur-Nr. 983 wird der landwirtschaftliche Betrieb ohne Tierhaltung nach der geplanten Baumaßnahme fortgeführt. Aufgrund der bereits vor Jahren erfolgten Aufgabe der Tierhaltung soll das an die westliche Grundstücksgrenze angebaute Gebäude mit Silo abgerissen werden. Das Gebäude wird wirtschaftlich nicht mehr benötigt und ist in der Substanz nicht erhaltenswürdig. Dadurch grenzen die beiden benachbarten Hofflächen zukünftig ohne Sichtschutz direkt aneinander, da die bisher abschirmenden Gebäude und baulichen Anlagen entfallen. Da auf beiden Anwesen zugleich gewohnt und gearbeitet wird und durch die grenzständigen Gebäude kein ausreichender räumlicher Abstand erreicht wird, soll zwischen diesen Gehöften, aber auch für das Plangebiet im Allgemeinen, die Möglichkeit vorgesehen werden zu einer landwirtschaftlich betriebenen Hoffläche hin eine Mauer bis zu 2,0 m Höhe zu errichten. Damit wird ein wirksamer Sicht- und Lärmschutz erreicht. Somit wird die Weiterführung landwirtschaftlicher Betriebe erleichtert und die Wohnqualität auf angrenzenden Grundstücken erhöht.

Die Gemeinde erhofft sich mit der Neuregelung nachbarschaftlichen Konflikten wirksam vorzubeugen und damit den Verbleib landwirtschaftlicher Betriebe im Hausener Ortskern und deren Akzeptanz zu unterstützen.

6. Grünordnung

Die Grünordnung wird nicht geändert.

7. Weitere Auswirkungen durch die 2. Bebauungsplan-Änderung:

a) Schutzgut Mensch:

Durch die 2. B-Plan-Änderung sind keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten. Diese werden durch die festgesetzten Mauern bis 2,0 m Höhe zu landwirtschaftlichen Hofflächen sogar verbessert, da insbesondere Schall-Immissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben reduziert werden.

Aufgrund der Prüfung im Einzelfall beim Bauantrag (auf Basis von §34 BauGB) löst auch der Wegfall der offenen Bauweise keine erkennbaren Nachteile aus. Grundsätzlich müssen die Abstandsflächenregelungen der BayBO beachtet werden.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Zulassen von Mauern zu landwirtschaftlichen Hofflächen verhindert an dieser Stelle das Passieren von Kleintieren und den Austausch von Bodenlebewesen über die Grundstücksgrenze hinweg. Dieser Umstand ist den Planern und der Gemeinde bewusst. Da in Hausen nur noch wenige Anwesen aktiv landwirtschaftlich betrieben werden, sind der Schutz und vor allem auch die Akzeptanz bewirtschafteter Hofstellen erklärtes Ziel der Gemeinde. Die Errichtung der Mauern ist praktisch nur auf wenige Stellen im Hausener Dorfzentrum beschränkt, insbesondere bei Abriss von grenzständigen Bestandsgebäuden. In diesen Fällen ist ein Passieren von Kleintieren auch zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Daher werden die nachteiligen Auswirkungen auf die Tierwelt als vernachlässigbar eingestuft.

Die Pflanzenwelt ist durch die geplanten Änderungen nicht betroffen, die Grünordnung bleibt unverändert.

c) Schutzgut Boden und Wasser

Die Bebauungsplan-Änderung gefährdet weder Boden noch Grundwasser. Der Versiegelungsgrad wird durch die Veränderungen nicht erhöht.

d) Schutzgut Klima und Luft

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Verkehrsflächen bleiben unverändert. Es liegen keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf Klima und Luft vor.

e) Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Landschafts- und Siedlungsbild wird durch die Änderungen nicht negativ beeinträchtigt. Im Gegenteil, durch Wegfall der offenen Bauweise wird die Möglichkeit verbessert das vorhandene Ortsbild und damit den Erhalt des dörflichen und ländlichen Charakters von Hausen zu bewahren.

f) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine negativen Auswirkungen bekannt.

g) Belange nach §1a Abs. 2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und den Belangen der Land- und Forstwirtschaft

In Bezug auf den Umgang mit Grund und Boden finden keine nachteiligen Veränderungen statt. Durch Aufhebung der offenen Bauweise entstehen keine Veränderungen an der zulässigen GRZ. Die Größe der zu überbaubaren Flächen bleiben deshalb unverändert. Land- und forstwirtschaftliche Flächen sind von der Maßnahme nicht betroffen.

h) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Die Bebauungsplan-Änderung löst keine Ausgleichs-Maßnahmen aus.

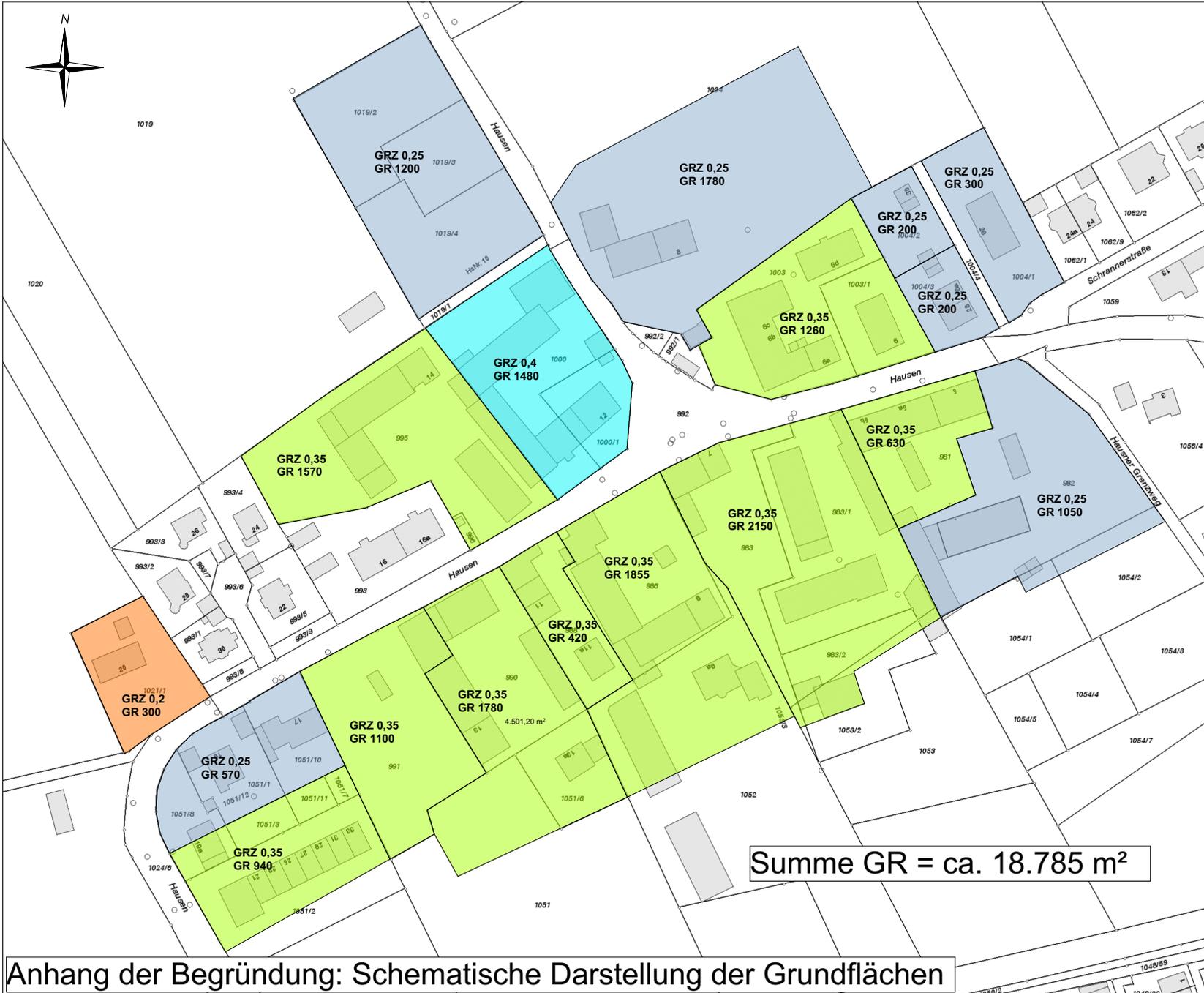
Aufgestellt:

Kirchheim bei München, Datum

Erding, Datum

Maximilian Böttl, 1. Bürgermeister

Alexander Groh, Dipl.-Ing. Architekt



Anhang der Begründung: Schematische Darstellung der Grundflächen