

Gemeinde Kirchheim b. München

Sitzungsniederschrift

Gremium:**Bauausschuss**Sitzung am:**14.07.2020**Sitzungsort:**Mensa der Grund- und
Mittelschule Kirchheim**Sitzungsdauer: (von/bis)**19:00 Uhr / 20:22 Uhr**☒Öffentliche
Sitzung☒Es folgt eine nichtöffentliche
Sitzung☐Nichtöffentliche
Sitzung

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den Seiten 20 bis 53,
die Bestandteil dieses Protokolls sind.



Maximilian Bötl
Erster Bürgermeister

Luisa Liebetrau
Schriftführerin

Die Sitzungsteilnehmer sind aus der beiliegenden Anwesenheitsliste (**ANLAGE 1**)
ersichtlich.

Genehmigt:

TOP	Thema
1.	Genehmigung der Niederschriften
1.1.	01. Bauausschusssitzung vom 22.06.2020 - öffentlich
2.	Umwelt, Energie und Abfallwirtschaft
2.1.	Teilnahme am Kommunalen Energieeffizienz-Netzwerk
3.	Bauordnung
3.1.	Neubau eines Gebäudekomplexes mit Büronutzung und Tiefgarage, Sonnenallee 1
3.2.	Nutzungsänderung von Büro- zu Laborflächen, BT2 EG und 1. OG, Sonnenallee 1
3.3.	Erneuerung und Vergrößerung der liegenden Dachflächenfenster an der südlichen Dachfläche des Reihemittelhauses, Latschenweg 9
3.4.	Errichtung eines Swimmingpools, Hausner Straße 83
3.5.	Versperrung des Durchgangs des Innenhofs, Münchner Straße 3 bis 5 d
3.6.	Fällung einer Esche, Pappelweg 1-10
3.7.	Errichtung einer Trafostation, Daimlerstraße 3
3.8.	Erneuerung einer Zaunanlage, Wendelsteinstraße 2
4.	Bauleitplanung
4.1.	Bebauungsplan Nr. 101; "Nördlich der Hausackerstraße", Billigungs- und Auslegungsbeschluss
4.2.	Erlass einer Satzung über die Ausübung des Vorkaufsrechts für die Grundstücke Fl.Nrn. 169, 169/3, 169/4, 171/10, 171/2, 175/1, 175/6 u. 179 der Gemarkung Heimstetten im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 102/H "Campus Heimstetten"
5.	Bauleitplanung - Nachbargemeinde zur Kenntnis
6.	Hochbau und Projektbetreuung
6.1.	Errichtung eines Inklusionsspielplatzes Theresienweg
6.2.	Neubau Haus für Kinder 2 - Vergabe Fachplanerleistungen
7.	Mobilität und Projekte
8.	Antrag Bündnis 90 / Die Grünen vom 07.06.2020 zur Umsetzung eines "Animal-Aided Design" im Bereich des Bebauungsplans Nr. 100

9. Antrag Bündnis 90 / Die Grünen vom 07.06.2020 auf Erhalt/Erweiterung der Birkenallee zwischen Ludwigstraße und Heimstettener Moosweg sowie Bezeichnung des Weges
10. Antrag Bündnis 90 / Die Grünen vom 07.06.2020 auf "biophile" Bepflanzung und Begrünung der Fassaden und Dächer im Bereich des Bebauungsplans Nr. 100
11. Antrag Bündnis 90 / Die Grünen: "Spielplatzerneuerung am Nachtigallenweg"
12. Verschiedenes
13. Mitteilung aus der Verwaltung
- 13.1. Antworten zu Anfragen
- 13.2. Sonstiges
14. Anfragen aus dem Gremium

Der Erste Bürgermeister eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

1. Genehmigung der Niederschriften

1.1. 01. Bauausschusssitzung vom 22.06.2020 - öffentlich

Beschluss:

Gegen diese Niederschrift werden keine Einwendungen erhoben.
Sie gilt somit gemäß Art. 54 Abs. 2 GO als genehmigt.

Abstimmung:

Anwesende:	10	Ja:	10	Nein:	0
------------	----	-----	----	-------	---

Anmerkung:

GRM Wolfgang Heinz-Fischer ist bei der Abstimmung nicht anwesend.

2. Umwelt, Energie und Abfallwirtschaft

2.1. Teilnahme am Kommunalen Energieeffizienz-Netzwerk

Sachverhalt:

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMUB) fördert über die Kommunalrichtlinie und den Projektträger Jülich (PtJ) Kommunale Netzwerke zum Thema Energieeffizienz.

In einem Energieeffizienz-Netzwerk schließen sich mehrere Kommunen über einen Zeitraum von drei Jahren zusammen und tauschen untereinander ihre Erfahrungen aus. Dabei erhalten sie umfangreiche Informationen von Fachexperten zu vielfältigen Themen in den Bereich Energieeffizienz, Klimaschutz, Fördermittel usw.

Konkret stützt sich die Netzwerkarbeit auf zwei Säulen:

1. vierteljährliche moderierte Netzwerktreffen, bei denen energierelevante Fragestellungen interkommunal fachlich erörtert und diskutiert werden. Der praxisorientierte Charakter wird durch Besichtigungen von Beispielen unterstrichen.
2. individuelle energietechnische Beratung zur Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in der Gemeinde. Hierbei werden konkrete Projekte zur Energieeinsparung oder dem Ausbau erneuerbarer Energien fachtechnisch geprüft und in die Umsetzung geführt.

Rahmenbedingungen:

Während der dreijährig laufenden Netzwerkphase erfolgt eine Förderung von 60 % der zuwendungsfähigen Ausgaben über das BMUB.

Die Kosten für das Netzwerk belaufen sich für die Kommune auf ca. 6500,00 € im ersten Jahr und jeweils 6000,00 € im zweiten und dritten Jahr (zzgl.MWSt.)

Die Energieagentur Ebersberg-München gGmbH (EA) und das Institut für nachhaltige Energieversorgung GmbH (INEV) an der Hochschule Rosenheim bauen in den Landkreisen Ebersberg und München ein Kommunales Energieeffizienz-Netzwerk Region Ebersberg-München auf. Das Netzwerk startet voraussichtlich im September 2020.

Herr Richard Röck von der Energieagentur und Herr Prof. Bucker von INEV sind heute im Bauausschuss anwesend und werden Ihnen das Energieeffizienz-Netzwerk vorstellen und Fragen dazu beantworten.

Beschluss:

Die Gemeinde Kirchheim nimmt am Kommunalen Energieeffizienz-Netzwerk Ebersberg-München der Energieagentur Ebersberg-München gGmbH (EA) und des Instituts für nachhaltige Energieversorgung GmbH (INEV) teil. Der zu zahlende Eigenanteil für die Gemeinde beläuft sich auf ca. 18.500, 00 € (zzgl.MwSt.).

Abstimmung:

Anwesende: 11

Ja:

11

Nein:

0

3. Bauordnung

3.1. Neubau eines Gebäudekomplexes mit Büronutzung und Tiefgarage, Sonnenallee 1

Sachverhalt:

Für den Neubau eines Gebäudekomplexes mit Büronutzung und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 187 der Gemarkung Heimstetten, Sonnenallee 1, wurde ein Antrag auf Vorbescheid i. S. d. Art. 71 Bayerische Bauordnung – BayBO – vorgelegt.

„Vor der Einreichung des Bauantrags ist auf Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen.“ - Art. 71 Satz 1 BayBO.

Der Anlage dieser Beschlussvorlage sind ein Lageplan und Schnitte, Berechnungen (Flächenauflistung) Vorbemerkungen sowie die Fragestellung zum Vorbescheid und eine Luftbildisometrie beigelegt.

Wie man diesen Unterlagen entnehmen kann, ist geplant, auf der südlichen Grundstückshälfte, auf der sich momentan der Parkplatz befindet, ein Gebäudekomplex mit fünf Vollgeschossen, der Wandhöhe von 19,30 m, einer Grundfläche von 5.585 m² und einer Geschossfläche mit 22.879 m² zu errichten.

Das Grundstück 187 der Gemarkung Heimstetten, Sonnenallee 1, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 - 2 für den „Bereich des Gewerbegebiets Heimstetten südlich der Bahnlinie und östlich der Hürderstraße“.

Dieses Grundstück befindet sich allerdings auch im Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplans; das Verfahren ruht momentan.

Zur Sicherung der städtebaulichen Planungsziele der Gemeinde wurde eine Satzung erlassen, die das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Kirchheim für das besagte Grundstück sichert, um städtebauliche Maßnahmen durchzuführen, die die Ansiedelung von Anlagen für gesundheitliche Zwecke zu ermöglichen. Sie trat am 05.10.2016 in Kraft.

Im Rahmen dieses Vorbescheids muss sich die Gemeinde nun äußern, in welcher Form sie die städtebaulichen Planungsziele für die Ansiedelung von Anlagen für gesundheitliche Zwecke weiterverfolgen möchte.

Mit dem Vorbescheid sollen folgende Fragen beantwortet werden:

1. „Kann für die Überschreitung der festgesetzten absoluten Geschossfläche in Höhe von GFZ 1,45 (= 19.529 m² = verbleibendes Baurecht) auf GFZ 1,58 (= 22.879 m² Mehrung von 3.350 m²) nach Maßgabe der planlich dargestellten Bebauung eine Befreiung in Aussicht gestellt werden?“
2. „Kann von der festgesetzten Wandhöhe von 15,60 m nach Maßgabe der planlich dargestellten Bebauung eine Befreiung von 3,70 m auf insgesamt 19,30 m in Aussicht gestellt werden?“

Mit der Fragestellung will die Antragstellerin in Erfahrung bringen,

1. ob die Gemeinde die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans befürwortet und der Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zustimmt und
2. ob die bauaufsichtliche Genehmigungsbehörde im Landratsamt für die mit den Zeichnungen vorgestellte Planung eine Genehmigung im Baugenehmigungsverfahren mit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zulassen kann oder das Erfordernis feststellt, ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchführen zu lassen.

Zu 1.:

Gemäß Planzeichen Nr. A.2.1 ist für die überbaubare Fläche des Grundstücks eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,45 festgesetzt.

Mit der in der Anlage der Sitzungsvorlage befindlichen Flächenauflistung gibt die Antragstellerin an, dass mit der Geschossfläche (GF) für den Bestand 18.262 m² und mit dem Neubau 22.879 m², also gesamt 41.141 m² errechnet werden. Dadurch ergibt sich bei der Grundstücksgröße von 26.063 m² eine GFZ von 1,58. Die maximale GFZ wird somit um 0,13 überschritten.

Aus Sicht der gemeindlichen Bauverwaltung kann der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wegen der Überschreitung der maximalen GFZ um 0,13 zugestimmt werden.

Zu 2.:

Gemäß Planzeichen Nr. A.3.2 ist für die überbaubare Fläche des Grundstücks eine maximale Wandhöhe (WH) von 15,60 m festgesetzt.

Den in der Anlage der Sitzungsvorlage befindlichen Schnitten kann entnommen werden, dass mit der WH von 19,30 m die maximale zulässige WH von 15,60 m um 3,7 m überschritten wird.

Aus Sicht der gemeindlichen Bauverwaltung kann der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wegen der Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe um 3,70 m zugestimmt werden.

Beschluss:

Die im vorliegenden Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Gebäudekomplexes mit Büronutzung und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 187 der Gemarkung Heimstetten, Sonnenallee 1, gestellte Frage nach der Zustimmung der Gemeinde zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 65 – 2 wird hinsichtlich der Überschreitung

1. der durch Planzeichen Nr. A.2.1 festgesetzten maximalen GFZ (1,45) mit der GFZ von 1,58 um 0,13 und
2. der durch Planzeichen Nr. A.3.2 festgesetzten maximalen Wandhöhe (15,60 m) mit der Wandhöhe von 19,30 m um 3,70 m
gemäß Sachvortrag in Aussicht gestellt.

Abstimmung:

Anwesende: 11

Ja:

11

Nein:

0

3.2. Nutzungsänderung von Büro- zu Laborflächen, BT2 EG und 1. OG, Sonnenallee 1

Sachverhalt:

Beantragt wird die Nutzungsänderung von Büro- zu Laborflächen, BT2 EG und 1. OG, des Bürogebäudes Sonnenallee 1 auf dem Grundstück Fl.Nr. 162/18 der Gemarkung Heimstetten, Sonnenallee 1.

Der Anlage dieser Beschlussvorlage sind ein Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten und ein Ausschnitt des Freiflächengestaltungsplans sowie eine Betriebsbeschreibung mit Begründung und ein Stellplatznachweis beigelegt.

Das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss des auf dem Lageplan farblich gekennzeichneten mittleren Gebäudeteils des Bürogebäudes soll eine neue Nutzung erhalten.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 -2 für das Gewerbegebiet Kirchheim Ost. Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Für den Stellplatznachweis ist die Stellplatz- und Fahrradsatzung zu verwenden, die seit 2019 rechtswirksam ist.

Das Bestandsgebäude soll nicht baulich erweitert werden. Die Fassade soll auf der Südseite eine Fluchttüre erhalten. Wie dem Ausschnitt des Freiflächengestaltungsplans zu entnehmen ist, muss auf der Freifläche im Süden ein Gastank (Gaslager) mit unterirdischem Anschluss an das Gebäude errichtet werden. Dadurch wird die Fällung eines Baumes (Nr. 3) und das Aufkieseln begehbarer Flächen um das Gaslager erforderlich. Ein Ersatzbaum soll auf dem Parkplatz gepflanzt werden.

Der für das Gaslager vorgesehene Ersatzbaum soll in Absprache mit dem gemeindlichen Umweltamt gepflanzt werden. Hierbei sind künftige Änderungsplanungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 162/18 der Gemarkung Heimstetten zu berücksichtigen.

Den Antragsunterlagen wird entnommen, dass mit der Nutzungsänderung weder die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans noch die Zulassung einer Abweichung von der Stellplatz- und Fahrradsatzung erforderlich werden. Somit ist das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Mit den Antragsunterlagen wird die Zulassung von Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt. Die bauaufsichtliche Genehmigungsbehörde im Landratsamt wird die Zulässigkeit dieser Abweichungen prüfen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung von Büro- zu Laborflächen, BT2 EG und 1. OG, des Bürogebäudes Sonnenallee 1 auf dem Grundstück Fl.Nr. 162/18 der Gemarkung Heimstetten, Sonnenallee 1, wird gemäß Sachvortrag erteilt.

Der für das Gaslager vorgesehene Ersatzbaum ist in Absprache mit dem gemeindlichen Umweltamt zu pflanzen. Hierbei sind künftige Änderungsplanungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 162/18 der Gemarkung Heimstetten zu berücksichtigen.

Abstimmung:

Anwesende: 11

Ja:

11

Nein:

0

3.3. Erneuerung und Vergrößerung der liegenden Dachflächenfenster an der südlichen Dachfläche des Reihemittelhauses, Latschenweg 9

Sachverhalt:

Für die Erneuerung und Vergrößerung der liegenden Dachflächenfenster auf der südlichen Dachfläche des Reihemittelhauses Latschenweg 8 auf dem Grundstück Fl.Nr. 139/12 der Gemarkung Kirchheim wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 K beantragt.

Der Anlage dieser Beschlussvorlage sind ein Flurkartenausschnitt, zwei Grundrisse, eine Beschreibung mit Begründung sowie eine Luftbildisometrie und ein Ausschnitt des Bebauungsplans beigelegt.

Diesen Unterlagen ist zu entnehmen, dass auf der südlichen Dachfläche drei alte Dachflächenfenster durch zwei neue ersetzt werden sollen. Die alten Dachflächenfenster haben eine Fläche von ca. 0,67 m² (0,68 m x 0,98 m), die neuen ca. 1,82 m² (1,14 m x 1,60 m) je Einzelfenster.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 K (rechtswirksam seit 1989) und der 1. Änderung (rechtswirksam seit 1997) befindet.

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 11.d) BayBO handelt es sich beim Einbau von Fenstern und Türen sowie den dafür bestimmten Öffnungen um ein Vorhaben, das verfahrensfrei zulässig ist.

Neben den bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind allerdings auch die örtlichen Bauvorschriften und städtebaulichen Satzungen der Gemeinden zu beachten.

Gemäß Festsetzung Nr. A. 18.e) der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 K sind bei Reihenhäusern pro Dachfläche höchstens 2 liegende Dachfenster mit einer Fläche von 1,0 m² zulässig.

Damit widerspricht das Bauvorhaben dem für das Baugrundstück geltenden Bebauungsplan und ist bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Die Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist erforderlich.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Begründung für die Erneuerung und Vergrößerung der Dachflächenfenster kann der Anlage dieser Sitzungsvorlage entnommen werden.

Die erforderliche Befreiung ist städtebaulich vertretbar; die Abweichung ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Dem Antrag ist zu entnehmen, dass die Nachbarbeteiligung durchgeführt wurde.

Die Unterschriften der Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 139/11 und Fl.Nr. 139/13 (Nachbarn im baurechtlichen Sinn) liegen vor.

Beschluss:

Für den Austausch von 3 alten Dachflächenfenstern mit der Fläche von jeweils ca. 0,67 m² gegen 2 neue mit der Fläche von jeweils ca. 1,82 m² an der südlichen Dachfläche des Reihemittelhauses Latschenweg 8 auf dem Grundstück Fl.Nr. 139/12 der Gemarkung Kirchheim wird eine Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 8 K hinsichtlich der Festsetzung Nr. A. 18.e) der 1. Änderung wegen der Überschreitung der höchst zulässigen Anzahl von 2 um 1 und der höchst zulässigen Fläche von je 1 m² um ca. 0,82 m² gemäß Sachvortrag erteilt.

Abstimmung:

Anwesende:	11	Ja:	11	Nein:	0
------------	----	-----	----	-------	---

3.4. Errichtung eines Swimmingpools, Hausner Straße 83

Sachverhalt:

Für den Neubau eines Swimmingpools auf dem Grundstück Fl.Nr. 103/15 der Gemarkung Kirchheim, Hausner Straße 83, wird eine Befreiung von den Festsetzungen des „übergreifenden Bebauungsplans“ beantragt.

Der Anlage dieser Beschlussvorlage sind ein Flurkartenausschnitt, ein Grundriss, eine Beschreibung mit Begründung sowie Luftbildisometrien und ein Ausschnitt des Bebauungsplans beigelegt.

Diesen Unterlagen ist zu entnehmen, dass im Hauptgarten ein Swimmingpool mit der Breite von 3,00 m, der Länge von 6,00 m und der Tiefe von 1,50 m an die vergrößerte Terrasse angeschlossen errichtet werden soll.

In der Baugenehmigung für das Reihenendhaus aus dem Jahr 1969 sind keine Angaben zur Terrasse zu finden. In der Baugenehmigung für den Anbau aus dem Jahr 2018 ist für diesen Anbau eine Terrasse mit der Grundfläche von ca. 30 m dargestellt.

Die mit dem aktuellen Antrag dargestellte Terrasse weist eine Fläche von ca. 60,5 m² (3 m x ca. 8,5 m + 3 m x 2 m + 5,5 m x 4 m + 1 m x 7 m) auf. Für die Bestandsterrasse des Reihenhauses wird eine Grundfläche von ca. 12 m² (6 m x 2 m) angenommen. Somit würden die Terrassen um die Fläche von ca. 18,5 m² erweitert werden.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 K (rechtswirksam seit 1975) und im Geltungsbereich des „übergreifenden Bebauungsplans“ befindet.

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 6.g) BayBO handelt es sich bei einem Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis 100 m² einschließlich dazugehöriger temporärer luftgetragener Überdachungen um verfahrensfrei zulässige Vorhaben.

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 16.e) BayBO handelt es sich bei einer Terrasse um eine unbedeutende Anlage, die verfahrensfrei zulässig ist.

Nach Auskunft der Genehmigungsbehörde im Landratsamt kann die geplante Terrasse aber durchaus auch der Hauptanlage zugerechnet werden, weil sie den Schwimmteich mit dem Hauptgebäude verbindet. Auf Empfehlung der Genehmigungsbehörde wird die Terrasse hier als Teil der Hauptanlage aufgefasst.

Neben den bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind allerdings auch die örtlichen Bauvorschriften und städtebaulichen Satzungen der Gemeinden zu beachten.

Gemäß Festsetzung Nr. B. 2.1 des „übergreifenden Bebauungsplans“ sind nur Gerätehäuschen und Kleinglashäuser als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen.

Damit widerspricht das Bauvorhaben dem für das Baugrundstück geltenden Bebauungsplan und ist bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Die Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist erforderlich.

Flächen von Terrassen sind auf die Grundflächen (GR) von baulichen Anlagen anzurechnen. Im Bebauungsplan Nr. 2 K ist kein Grenzwert für die GR oder die GRZ festgesetzt, deshalb wird bei dieser Terrassenfläche kein festgesetzter Grenzwert überschritten.

Da wie schon beschrieben, die Terrasse als Teil der Hauptanlage aufgefasst werden kann, wird bei dieser Auffassung mit ihrem Neubau die unter Nr. A durch Planzeichen festgesetzte Baulinie überschritten. Hierfür ist die Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
 3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde
- und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Begründung für den Neubau des Swimmingpools kann der Anlage dieser Sitzungsvorlage entnommen werden.

Die erforderlichen zwei Befreiungen sind städtebaulich vertretbar; die Abweichungen sind unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Dem Antrag ist zu entnehmen, dass die Nachbarteiligung durchgeführt wurde.
Die Unterschriften der Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 103/16 und Fl.Nr. 1056/6 (Nachbarn im baurechtlichen Sinn) liegen vor.

Beschluss:

Für den Neubau eines Swimmingpools auf dem Grundstück Fl.Nr. 103/15 der Gemarkung Kirchheim, Hausner Straße 83, wird eine Befreiung vom „übergreifenden Bebauungsplan“ hinsichtlich der Festsetzung Nr. B. 2.1 wegen der Errichtung einer von der Festsetzung abweichenden, nicht zulässigen Nebenanlage gemäß Sachvortrag erteilt.

Für den Neubau einer Terrasse mit der Größe von ca. 60,5 m², die als Teil der Hauptfläche der baulichen Anlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 103/15 der Gemarkung Kirchheim, Hausner Straße 83, aufgefasst wird, wird eine Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 2 K hinsichtlich der Überschreitung der durch Planzeichen Nr. A. festgesetzten Baulinie gemäß Sachvortrag erteilt.

Abstimmung:

Anwesende: 11

Ja:

11

Nein:

0

3.5. Versperrung des Durchgangs des Innenhofs, Münchner Straße 3 bis 5 d

Sachverhalt:

Stellvertretend für die Eigentümergemeinschaft der Wohnanlage Münchner Straße 3 bis 5d, dem „Rathausgarten“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 15 der Gemarkung Kirchheim, wird von einer Bewohnerin der Wohnanlage eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 64 beantragt.

Der Anlage dieser Beschlussvorlage sind ein Flurkartenausschnitt, Zeichnungen, eine Begründung des Antrags sowie Fotos und ein Ausschnitt des Bebauungsplans beigelegt. Diesen Unterlagen ist zu entnehmen, dass das bestehende Tor im Süden des Grundstücks mit einem Schloss versehen und dauerhaft versperrt werden soll.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 K (rechtswirksam seit 2002) befindet.

Das genannte Tor mit der Höhe von 1,80 m durfte als Bestandteil einer südöstlichen Einfriedung des „Rathausgartens“ zusammen mit einem 1,50 m hohen Maschendrahtzaun aufgrund eines von der Gemeinde erlassenen Bescheides für die Erteilung einer „isolierten Befreiung“ aus dem Jahr 2010 errichtet werden. Der damalige Antragsteller beabsichtigte, das Tor nur zu besonderen Anlässen, z. B. dem Dorffest, zu verschließen und ansonsten für den Durchgang geöffnet zu halten. Dieser Passus wurde in den Bescheid aufgenommen.

Aufgrund der im Anhang dargestellten Probleme wird nun beantragt, abweichend vom damaligen Bescheid, den Durchgang dauerhaft zu verwehren. Dazu soll das Tor ein Schloss erhalten und abgesperrt bleiben.

Baurechtlich ist das Tor als Teil einer Grundstückseinfriedung zu werten.

Bei der bestehenden Einfriedung mit der Höhe unter 2 m handelt es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO. Da die Gemeinde durch den Bebauungsplan Nr. 64 K jedoch andere Regelungen getroffen hat, ist eine Befreiung von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans erforderlich.

Gemäß Art. 63 Abs. 1 und 3 BayBO kann die Gemeinde bei verfahrensfreien Vorhaben über Abweichungen von den Bestimmungen örtlicher Bauvorschriften entscheiden, „wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange insbesondere des Art. 3 Abs. 1 vereinbar sind“. Danach sind Anlagen „unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur, insbesondere der anerkannten Regeln der Baukunst, so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.“

Mit dem Planzeichen Nr. A.7.1.2 wird in der Grünordnung eine Wegfläche im „Rathausgarten“ als private Gemeinschaftsfläche mit Einfriedungsverbot zur Anlage von Fußwegen, Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie Flächen für Fahrradständer festgesetzt, zu der auch der südliche Abschluss des Grundstücks mit dem bestehenden Tor gehört.

Weil jetzt abweichend zum damaligen Beschluss des Gestaltungs-, Planungs- und Bauausschusses im Jahr 2008 das Tor dauerhaft verschlossen werden soll, ist erneut die Erteilung einer „isolierten Befreiung“ erforderlich.

Die erforderliche Befreiung kann in diesem Fall erteilt werden, weil die dargestellten Probleme verständlich sind und der Bebauungsplan keine Begründung enthält, die auf ein Durchgangsrecht abstellt.

In der Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplans wird der städtebauliche Entwurf erläutert:

„Die Neufigurierung der Bauräume zielt auf eine profilgleiche Verlängerung des an die nordöstliche Planungsgrenze kommun angebauten Baukörpers auf Fl.Nr. 15/1 ab, welcher als u-förmiger Bauraum einen ruhigen Innenhof fasst, der nach Osten offenbleibt.

Dadurch entstehen hochwertige, von der Münchner Straße abgewandte Wohnanlagen Richtung Westen und Süden, welche von der Münchner Straße bzw. **von vorgeschriebenem Innenhof erschlossen werden.**

Um eine fußläufige Verbindung von der Münchner Straße zum Innenhof zu erhalten, wird an der Nordwestecke des Hofraums eine Passage festgesetzt.“

Als Maßgabe unter der die isolierte Befreiung erteilt werden kann, sollte seitens der Eigentümergemeinschaft gewährleistet werden, dass der Besucherverkehr, Post- und Lieferdienste sowie Rettungsdienste, Polizei und Feuerwehr den Innenhof ungehindert betreten können.

Beschluss:

Für die Ausstattung des bestehenden Tores im Süden des Grundstücks Fl.Nr. 15 der Gemarkung Kirchheim mit der Wohnanlage Münchner Straße 3 bis 5d mit einem Schloss, das dauerhaft versperrt werden soll, wird eine Befreiung von der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 K wegen der Errichtung einer nicht zulässigen Einfriedung gemäß Sachvortrag unter der Maßgabe erteilt, dass seitens der Eigentümergemeinschaft gewährleistet wird, dass Besucherverkehr, Post- und Lieferdienste sowie Rettungsdienste, Polizei und Feuerwehr den Innenhof ungehindert betreten können.

Abstimmung:

Anwesende: 10 Ja: 10 Nein: 0

Anmerkung:

GRM Gerd Kleiber ist bei der Abstimmung nicht anwesend.

3.6. Fällung einer Esche, Pappelweg 1-10

Sachverhalt:

Beantragt wird die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, die für die Fällung eines Baumes auf dem Grundstück Fl.Nr. 82/5 der Gemarkung Kirchheim, einer privaten Grünfläche im Gemeinschaftseigentum nördlich des zur Wohnanlage gehörenden Spielplatzes erforderlich wird.

Wie das gemeindliche Umweltamt feststellte, handelt es sich dabei um einen in der Grünordnung des Bebauungsplans Nr. 79, 1. Teiländerung durch Planzeichen Nr. A 8.2 festgesetzten zu erhaltenden Baum- und Gehölzbestand.

Der Anlage dieser Sitzungsvorlage sind ein Planzeichnungsausschnitt des Bebauungsplans, Fotos, eine Begründung für die Fällung und die Stellungnahme des Umweltamts beigelegt.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist auf der Grundlage des der § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 79, 1. Teiländerung befindet.

Die Begründung des Antragstellers sowie die Beurteilung des Umweltamtes können der Anlage dieser Sitzungsanlage entnommen werden.

Die Bauverwaltung schließt sich der Meinung des Umweltamtes an.

Für die Fällung der Esche auf dem Grundstück Fl.Nr. 82/5 wird die isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans 79, 1. Teiländerung nicht erteilt, weil die Verkehrssicherheit des Baumes durch eine fachmännisch durchgeführte, baumpflegerische Maßnahme sichergestellt werden kann.

Beschluss:

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 79, 1. Teiländerung wegen der Fällung von einem in der Grünordnung durch Planzeichen Nr. A 8.2 festgesetzten zu erhaltenden Baum- und Gehölzbestand (einer Esche) auf dem Grundstück Fl.Nr. 82/5 der Gemarkung Kirchheim, wird gemäß Sachvortrag nicht erteilt.

Abstimmung:

Anwesende:	11	Ja:	11	Nein:	0
------------	----	-----	----	-------	---

3.7. Errichtung einer Trafostation, Daimlerstraße 3

Sachverhalt:

Für die Errichtung einer Trafostation auf dem Grundstück Fl.Nr. 187/9 der Gemarkung Kirchheim, Daimlerstraße 3, wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 K beantragt.

Der Anlage dieser Beschlussvorlage sind ein Flurkartenausschnitt, Zeichnungen, eine Beschreibung sowie eine Luftbildisometrie und ein Ausschnitt des Bebauungsplans beigelegt. Diesen Unterlagen ist zu entnehmen, dass die Trafostation mit der Grundfläche von ca. 7,20 m² (2,99m x 2,40 m) und der Höhe von 1,66 m an der westlichen Grundstücksgrenze zur Daimlerstraße errichtet werden soll. Dabei soll eine Bestandshecke entfernt werden.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 K (rechtswirksam seit 1973) und der 2. Änderung befindet.

Bei der Trafostation handelt es sich um eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO.

Gemäß Art 57 Abs. 1 Nr. 4.b) BayBO sind Anlagen, die der Telekommunikation, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität einschließlich Trafostationen, Gas, Öl oder Wärme dienen, mit einer Höhe bis zu 5 m und einer Fläche bis zu 10 m² verfahrensfrei zulässig.

Neben den bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind allerdings auch die örtlichen Bauvorschriften und städtebaulichen Satzungen der Gemeinden zu beachten.

Im Bebauungsplan Nr. 6 K sind die Standorte von Trafostationen durch Planzeichen Nr. A.11 festgesetzt.

Die neue Trafostation soll an einem nicht festgesetzten Standort errichtet werden.

An der Daimlerstraße ist durch Planzeichen Nr. A.7 ein Straßenbegleitgrün festgesetzt, das mit der Trafostation überbaut werden soll.

Damit widerspricht das Bauvorhaben dem für das Baugrundstück geltenden Bebauungsplan und ist bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Die Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist erforderlich.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Gründe des Wohls der Allgemeinheit erfordern die zwei Befreiungen; die Abweichungen sind unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Beschlussvorschlag:

Für die Errichtung einer Trafostation auf dem Grundstück Fl.Nr. 187/9 der Gemarkung Kirchheim, Daimlerstraße 3, wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 K hinsichtlich

1. der Festsetzung Nr. A.11 wegen der Abweichung von den für diese Nebenanlage festgesetzten Standorten und

2. der Festsetzung Nr. A.7 wegen der Überbauung der unter dem Planzeichen festgesetzten Fläche für Straßenbegleitgrün
gemäß Sachvortrag erteilt.

Beschlussergänzung:

Für die Errichtung einer Trafostation auf dem Grundstück Fl.Nr. 187/9 der Gemarkung Kirchheim, Daimlerstraße 3, wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 K hinsichtlich

1. der Festsetzung Nr. A.11 wegen der Abweichung von den für diese Nebenanlage festgesetzten Standorten und
2. der Festsetzung Nr. A.7 wegen der Überbauung der unter dem Planzeichen festgesetzten Fläche für Straßenbegleitgrün
gemäß Sachvortrag unter der Maßgabe erteilt, dass eine Ersatzpflanzung in Abstimmung mit dem Umweltamt vorgenommen wird.

Abstimmung:

Anwesende: 11 Ja: 11 Nein: 0

3.8. Erneuerung einer Zaunanlage, Wendelsteinstraße 2

Sachverhalt:

Für die Erneuerung der Zaunanlage auf den Grundstücken Fl.Nr. 126/12 und Fl.Nr. 126/164 der Gemarkung Heimstetten, Wendelsteinstraße 2 und Poinger Straße 33, wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 50 beantragt.

Der Anlage dieser Beschlussvorlage sind ein Lageplan, eine Beschreibung, sowie ein Foto und der Ausschnitt des Bebauungsplans beigelegt.

Wie den Unterlagen zu entnehmen ist, soll das Grundstück Fl.Nr. 126/12 (Wendelsteinstraße 2) auf der südlichen, westlichen und östlichen Seite auf die Länge von insgesamt ca. 65 m und das Grundstück Fl.Nr. 126/12 (Poinger Straße 33) auf der südlichen Seite bis zum Kfz-Stellplatz auf die Länge von ca. 5 m mit einem Doppelstabgittermattenzaun mit der Höhe von ca. 1,20 m versehen werden.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 und der 1. Änderung befindet.

Bei der geplanten Einfriedung handelt es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO. Da die Gemeinde durch den Bebauungsplan jedoch andere Regelungen getroffen hat, ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Gemäß Festsetzung Nr. A.2 6.6. des Bebauungsplans sind Einfriedungen, bei Neubau-Vorhaben „an öffentlichen Verkehrsflächen nur aus Naturholz mit senkrechter Lattung zulässig. Einfriedungen zwischen den Grundstücken aus naturholz mit senkrechter Lattung oder Maschendraht. Sockel sind nicht zulässig. Die Höhe darf 1,00 m über OK Gehweg nicht überschreiten. Hecken sind von dieser Bestimmung ausgenommen.“

Mit der Verwendung der beschriebenen Einfriedung wird von dieser Festsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich des Erscheinungsbildes (Konstruktion, Material) und der Überschreitung der zulässigen Höhe um 0,20 m abgewichen.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, „wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

Die erforderliche Befreiung kann in diesem Fall erteilt werden, weil es sich bei der beschriebenen Einfriedung um eine zeitgemäße und städtebaulich verträgliche Lösung handelt und so die genannten Kriterien nach § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt werden.

Allerdings ist in der Grünordnung der 1. Änderung des Bebauungsplans durch Planzeichen Nr. B.1 1.2.1 eine 3 m breite Fläche entlang der Wendelstein- und Poinger Straße festgesetzt, die als „gärtnerisch gestaltete Freifläche (Vorgärten, Hausgärten) mit dichtem Gehölzbestand entlang öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen“ beschrieben wird.

Somit sollte die isolierte Befreiung unter der Maßgabe erteilt werden, dass eine Bepflanzung der beantragten Zaunanlage entsprechend dieser Festsetzung in Absprache mit dem gemeindlichen Umweltamt erfolgt.

Beschluss:

Für die Erneuerung der Zaunanlage mit einem Doppelstabgittermattenzaun mit der Höhe von ca. 1,20 m und der Gesamtlänge von ca. 70 m auf den Grundstücken Fl.Nr. 126/12 und Fl.Nr. 126/164 der Gemarkung Heimstetten, Wendelsteinstraße 2 und Poinger Straße 33 wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 50 wegen der Abweichung vom festgesetzten Erscheinungsbild und der Überschreitung der maximal zulässigen Höhe um 0,20 m nach Festsetzung Nr. A.2 6.6 gemäß Sachvortrag unter der Maßgabe erteilt, dass eine Bepflanzung der beantragten Zaunanlage entsprechend der Festsetzung Nr. B.1 1.2.1 der 1. Änderung des Bebauungsplans in Absprache mit dem gemeindlichen Umweltamt erfolgt.

Abstimmung:

Anwesende: 11

Ja:

11

Nein:

0

4. Bauleitplanung

4.1. Bebauungsplan Nr. 101; "Nördlich der Hausackerstraße", Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Beratungsfolge:		Sitzungs- termin:	TOP- Nr.:	Abstimmung	
				Ja	Nein
Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt	nichtöffentlich	19.06.2018	4	-	-
Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt	nichtöffentlich	12.11.2018	7	6	5
Gemeinderat (vertagt)	öffentlich	06.05.2019	8	11	10
Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt	öffentlich	14.05.2019	1	9	2
Gemeinderat (vertagt)	öffentlich	01.07.2019	3	-	-
Gemeinderat	öffentlich	04.11.2019	3	11	9
Bauausschuss	öffentlich	14.07.2020			

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101/K für das Gebiet „Nördlich der Hausackerstraße“ wurde am 04.11.2019 beschlossen (Abstimmungsergebnis: 11:9).

Planungsziel ist die Schaffung von selbstgenutzten Wohnraum für Einheimische in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen und die Gewährleistung einer städtebaulich sinnvollen Ortsabrundung in Anlehnung an die Bestandsbebauung.

Eine Geruchsbeeinträchtigung durch den geplanten Bullenmaststall auf Fl.Nr. 81 der Gemarkung Kirchheim ist nicht zu erwarten. Dies ist gutachterlich nachgewiesen (siehe Anlage „Auszug Geruchsgutachten“).

Ein Lärmgutachten wurde in Auftrag gegeben. Die daraus resultierenden Festsetzungsvorschläge werden Grundlage und Gegenstand des Bebauungsplans.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 101/K kann im so genannten beschleunigten Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Der Vorentwurf vom Planungsbüro Anger Groh aus Erding ist dieser Sitzungsvorlage beigelegt. Außerdem ist ein Schreiben des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs auf Fl.Nr. 82 der Gemarkung Kirchheim beigelegt. Die darin aufgeworfenen Hinweise und Anregungen werden unabhängig davon im anstehenden Verfahren geprüft und geklärt.

Derzeit wird dazu auch der erforderliche städtebauliche Vertrag gem. § 11 BauGB erarbeitet. In diesem Zuge wird die Thematik Verkehr/Erschließung, also beispielsweise die Verbreiterung der Hausackerstraße und des Schmiedwegs, geregelt und entsprechend in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Eine schalltechnische Untersuchung wurde bereits Anfang Juli in Auftrag gegeben. Die daraus resultierenden Ergebnisse werden Gegenstand des Verfahrens und führen möglicherweise zu entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan.

Beschlussvorschlag:

1. Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 101/K für das Gebiet „Nördlich der Hausackerstraße“ wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, den noch nicht vorliegenden Satzungstext und die Begründung entsprechend der Planzeichnung anfertigen zu lassen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, die öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB nach Fertigstellung der Unterlagen zum Bebauungsplan durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zu erarbeiten und dem Bauausschuss zur Beschlussfassung vor Abschluss vorzulegen.

Beschlussänderung:

1. Der vorliegende hinsichtlich der Erschließung zu ergänzende/abzuändernde Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 101/K für das Gebiet „Nördlich der Hausackerstraße“ wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, den noch nicht vorliegenden Satzungstext und die Begründung entsprechend der Planzeichnung anfertigen zu lassen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, die öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB nach Fertigstellung der Unterlagen zum Bebauungsplan durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zu erarbeiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vor Abschluss vorzulegen.

Abstimmung:

Anwesende: 10 Ja: 7 Nein: 3

Anmerkung:

Erster Bürgermeister Maximilian Böttl ist bei der Abstimmung persönlich befangen.

4.2. Erlass einer Satzung über die Ausübung des Vorkaufsrechts für die Grundstücke Fl.Nrn. 169, 169/3, 169/4, 171/10, 171/2, 175/1, 175/6 u. 179 der Gemarkung Heimstetten im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 102/H "Campus Heimstetten"

Sachverhalt:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102/H für das Gebiet „Gewerbepark östlich der Ammerthalstraße“ wurde am 04.11.2019 beschlossen (Abstimmungsergebnis: 21:0). In der Gemeinderatssitzung am 21.04.2020 wurde die Bezeichnung des Bebauungsplans in „Campus Heimstetten“ geändert (Abstimmungsergebnis: 18:3). Gleichzeitig wurde der Geltungsbereich um Grundstücke im nördlichen Bereich erweitert (Abstimmungsergebnis: 20:1).

Die Ziele für die Entwicklung des Standortes können dem Gemeinderatsbeschluss vom 21.04.2020 entnommen werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Kirchheim soll die Nachfolgenutzung der Flurnummern 169, 169/3, 169/4, 171/10, 171/2, 175/1, 175/6 und 179 der Gemarkung Heimstetten im Zuge der Entwicklung des gesamten Areals östlich und westlich der Ammerthalstraße durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan gesteuert werden.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, eine der Lage und Bedeutung der Grundstücke entsprechende Nutzung herzustellen, welche zusammen mit einer entsprechenden Straßenumplanung einheitlich entwickelt werden kann. Hierfür bietet sich gegenwärtig die Chance durch die Möglichkeit der Ansiedlung eines modernen Campus. Der Gemeinde liegt hierfür bereits ein konkreteres Konzept eines durch das Planungsbüro bgsm vor. Im Rahmen eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs sollen detaillierte Planungen erarbeitet werden. Die Verfügbarkeit der Grundstücke spielt dabei eine wichtige Rolle.

Mit der Vorkaufsrechtssatzung soll die Möglichkeit des Zugriffs auf die Grundstücke geschaffen werden, um die Realisierung eines Campus zu sichern.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat/Ferienausschuss den Beschluss der folgenden Satzung:

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Kirchheim für den Bereich der Flurnummern 169, 169/3, 169/4, 171/10, 171/2, 175/1, 175/6 und 179 der Gemarkung Heimstetten südlich der Bahnlinie München-Simbach und westlich der Autobahn A99

Die Gemeinde Kirchheim bei München erlässt mit Beschluss des Gemeinderats/Ferienausschusses vom 2020 aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) i.V.m. Art. 23, 24 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737), folgende Satzung:

Vorkaufsrechtssatzung

Die Satzung besteht aus Satzungstext und Umgriff des Satzungsgebiets (Anlage 1).

§ 1 Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus beigefügtem Umgriff des Satzungsgebiets, der Bestandteil der Satzung ist. Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nrn. 169, 169/3, 169/4, 171/10, 171/2, 175/1, 175/6 und 179 der Gemarkung Heimstetten.

§ 2 Vorkaufsrecht

1. Die Gemeinde Kirchheim bei München beabsichtigt im Satzungsgebiet städtebaulichen Maßnahmen durchzuführen und die Ansiedlung von Anlagen für einen modernen Campus entsprechend der Ziele des in Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102/H „Campus Heimstetten“ zu ermöglichen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsgebiet steht der Gemeinde Kirchheim bei München ein Vorkaufsrecht im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an dem in § 1 genannten Grundstück zu.
2. Der Verkäufer hat der Gemeinde Kirchheim bei München den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt.
3. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Abstimmung:

Anwesende: 11

Ja:

11

Nein:

0

5. Bauleitplanung - Nachbargemeinde zur Kenntnis

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

6. Hochbau und Projektbetreuung

6.1. Errichtung eines Inklusionsspielplatzes Theresienweg

Sachverhalt:

Anfang 2019 wurde bei der jährlichen TÜV Kontrolle des Spielplatzes am Theresienweg erhebliche Mängel an den Spielgeräten aufgrund des Alters (ca. 25 Jahre) festgestellt. Deshalb wurden alle Geräte aus sicherheitstechnischen Gründen durch den Bauhof entfernt.

Aktuell befinden sich keine Geräte mehr auf dem Spielplatz. Daraufhin wurde durch die Verwaltung bei den Anwohnern eine Bedarfsermittlung durchgeführt. Hierbei stellte sich heraus, dass in der Nähe ein ca. 6 Jahre altes Mädchen wohnt, das im Rollstuhl sitzt.

Deshalb entschieden wir uns einen Inklusionsspielplatz zu planen. Alle Geräte auf ein solchen Spielplatz sind für ALLE Kinder bespielbar.

Um die Fortbewegung für Eingeschränkte angenehmer zu machen ist hier ein synthetischer Fallschutz (ähnlich wie die Tartanbahn auf den Sportplätzen) geplant. Hier ist hervorzuheben, dass der Bodenbelag und die geplante Geräte eine Lebensdauer von ca. 30 Jahre haben.

Hierbei spart sich der Bauhof einen erheblichen Aufwand durch Pflege wie z.B. Sandaustausch. Außerdem ist der synthetische Boden kein Sondermüll und kann problemlos und umweltschonend nach seiner Lebensdauer entsorgt werden.

Um auch im Bereich der Spielplätze Ausgaben einzusparen, hat die Verwaltung drei Optionen für den Bauausschuss erarbeitet.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss beschließt, den Inklusionsspielplatz komplett wie in dem Gestaltungsentwurf dargestellt für ca. 150.000 € zu errichten.

oder

2. Der Bauausschuss beschließt, den Spielplatz (nicht für die Inklusion geeignet) kostenreduziert mit 2-3 Standardspielgeräten für max. 50.000 € zu errichten.

oder

Der Gemeinderat beschließt, den Spielplatz vorerst ohne Spielgeräte zu belassen und die Erneuerung für die nächste Jahre einzuplanen.

Beschluss:

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. Der Bauausschuss beschließt, den Inklusionsspielplatz komplett wie in dem Gestaltungsentwurf dargestellt für ca. 150.000 € zu errichten. |
|---|

Abstimmung:

Anwesende: 11

Ja:

11

Nein:

0

6.2. Neubau Haus für Kinder 2 - Vergabe Fachplanerleistungen

Sachverhalt:

Gemeinderatssitzung vom 03.07.2018 wurde die Errichtung einer Mittagsbetreuungseinrichtung für 200 Kinder auf dem Grundstück Flur Nr. 116/2 der Gemarkung Kirchheim beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt die notwendigen Vergabeverfahren zur Suche geeigneter Fachplaner vorzubereiten und durchzuführen. In der Gemeinderatssitzung vom 11.09.2018 wurde ein entsprechendes Vergabegremium benannt.

In der Gemeinderatssitzung vom 07.10.2019 wurde der Umfang der Planungsleistungen um die Flächen für drei Diagnose Förderklassen des Landkreises München und gemeindeeigenen Wohnungen erweitert, sowie die Aufträge an den Architekten und den Fachplaner für Heizung, Lüftung und Sanitär vergeben. In der Gemeinderatssitzung vom 30.03.2020 wurde der Auftrag für die Projektsteuerung an das Büro HSP aus Töging vergeben.

Für die weitere Planung ist es erforderlich weiter Fachplaner am Prozess zu beteiligen. Es wurden durch das beauftragte Projektsteuerungsbüro HSP Angebote für die Leistungen Elektroplanung, Tragwerksplanung und Freianlagenplanung eingeholt.

Elektroplanung:

Die Angebotsaufforderung wurde an sieben Büros übermittelt, drei haben ein Angebot abgegeben. Den zugehörigen Vergabevermerk finden Sie in den nichtöffentlichen Vergabeunterlagen.

Tragwerksplanung

Die Angebotsaufforderung wurde an sieben Büros übermittelt, fünf haben ein Angebot abgegeben. Den zugehörigen Vergabevermerk finden Sie in den nichtöffentlichen Vergabeunterlagen.

Besonderheit:

Der Bestbieter für die Tragwerksplanung hat ebenfalls ein Angebot für die Elektroplanung (Zweitbieter mit einer Differenz von nur 230,00 € brutto) abgegeben. Im Fall einer Beauftragung beider Leistungen wurde ein Sondernachlass in Höhe von 7% bei der Elektroplanung gewährt und die Leistungsphase 5 der Tragwerksplanung für nur 30% (sonst 40%) angeboten. In der Gesamtsumme beider Leistungen ist somit eine Kosteneinsparung von ca. 7.000,00 € brutto im Vergleich zu den jeweils Bestbietenden zu verzeichnen.

Freianlagenplanung

Die Angebotsaufforderung wurde an fünf Büros übermittelt, vier haben ein Angebot abgegeben. Den zugehörigen Vergabevermerk finden Sie in den nichtöffentlichen Vergabeunterlagen.

Beschluss:**Beschluss 1:**

Der Bauausschuss vergibt den Auftrag für die Tragwerksplanung an den Bestbietenden gem. Vergabevermerk aus den nichtöffentlichen Sitzungsunterlagen. Die Gesamtauftragssumme beträgt 153.474,31 € brutto.

Beschluss 2:

Der Bauausschuss vergibt den Auftrag für die Elektroplanung an den Zweitbietenden gem. Vergabevermerk aus den nichtöffentlichen Sitzungsunterlagen. Die Gesamtauftragssumme beträgt 169.081,33 € brutto.

Beschluss 3:

Der Bauausschuss vergibt den Auftrag für die Freianlagenplanung an den Bestbietenden gem. Vergabevermerk aus den nichtöffentlichen Sitzungsunterlagen. Die Gesamtauftragssumme beträgt 152.897,91 € brutto.

Abstimmung:

Anwesende: 11

Ja:

9

Nein:

2

7. Mobilität und Projekte

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

8. Antrag Bündnis 90 / Die Grünen vom 07.06.2020 zur Umsetzung eines "Animal-Aided Design" im Bereich des Bebauungsplans Nr. 100

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 07.06.2020 wurde durch Bündnis 90 / Die Grünen ein Antrag zur Umsetzung eines „Animal-Aided Design“ im Bereich des Bebauungsplans Nr. 100 „Kirchheim 2030“ gestellt. Der Inhalt sowie die Begründung kann der Anlage (Antrag vom 07.06.2020) entnommen werden.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, sich inhaltlich mit dem Antrag vom 07.06.2020 zur Umsetzung eines „Animal-Aided Design“ im Bereich des Bebauungsplans Nr. 100 „Kirchheim 2030“ zu befassen und in einer der nächsten Sitzungen einen Abstimmungsvorschlag vorzulegen.

Abstimmung:

Anwesende:	11	Ja:	10	Nein:	1
------------	----	-----	----	-------	---

9. Antrag Bündnis 90 / Die Grünen vom 07.06.2020 auf Erhalt/Erweiterung der Birkenallee zwischen Ludwigstraße und Heimstettener Moosweg sowie Bezeichnung des Weges

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 07.06.2020 wurde durch Bündnis 90 / Die Grünen ein Antrag auf Erhalt/Erweiterung der Birkenallee zwischen Ludwigstraße und Heimstettener Moosweg sowie die Bezeichnung des Weges gestellt. Der Inhalt sowie die Begründung kann der Anlage (Antrag vom 07.06.2020) entnommen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, sich inhaltlich mit dem Antrag vom 07.06.2020 zum/zur Erhalt/Erweiterung der Birkenallee zwischen Ludwigstraße und Heimstettener Moosweg sowie die Bezeichnung des Weges zu befassen und in einer der nächsten Sitzungen einen Abstimmungsvorschlag vorzulegen.

Beschlussänderung:

Die Verwaltung wird beauftragt, sich inhaltlich mit dem Antrag vom 07.06.2020 zum/zur Erhalt/Erweiterung der Birkenallee und/oder Baumallee zwischen Ludwigstraße und Heimstettener Moosweg sowie die Bezeichnung des Weges zu befassen und in einer der nächsten Sitzungen einen Abstimmungsvorschlag vorzulegen.

Abstimmung:

Anwesende: 11

Ja:

6

Nein:

5

10. Antrag Bündnis 90 / Die Grünen vom 07.06.2020 auf "biophile" Bepflanzung und Begrünung der Fassaden und Dächer im Bereich des Bebauungsplans Nr. 100

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 07.06.2020 wurde durch Bündnis 90 / Die Grünen ein Antrag auf „biophile“ Bepflanzung und Begrünung der Fassaden und Dächer im Bereich des Bebauungsplans Nr. 100 „Kirchheim 2030“ gestellt. Der Inhalt sowie die Begründung kann der Anlage (Antrag vom 07.06.2020) entnommen werden.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, sich inhaltlich mit dem Antrag vom 07.06.2020 auf „biophile“ Bepflanzung und Begrünung der Fassaden und Dächer im Bereich des Bebauungsplans Nr. 100 „Kirchheim 2030“ zu befassen und in einer der nächsten Sitzungen einen Abstimmungsvorschlag vorzulegen.

Abstimmung:

Anwesende: 11

Ja:

8

Nein:

3

11. Antrag Bündnis 90 / Die Grünen: "Spielplatzerneuerung am Nachtigallenweg"

Sachverhalt:

Zwischenzeitlich wurden die Planungen für den Spielplatz angepasst, siehe Anlage.

Aufgrund dessen entfällt an dieser Stelle der Beschluss.

12. Verschiedenes

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

13. Mitteilung aus der Verwaltung

13.1. Antworten zu Anfragen

- Anfrage vom Bauausschuss vom 22.06.2020 bezüglich der Preisfindung bei der Großbaumverpflanzung.
Antwort: Die Firma Opitz hat als Direktanbieter von Großbaumverpflanzungen für diese Position einen Preis von 24.356,80 € angeboten. Die Firma May hat in den Vergabeunterlagen die Firma Opitz als Subunternehmen für diese Position benannt und einen Preis von 51.372,00 € angeboten. Die Höhe des Angebotspreises der Firma Opitz an die Firma May ist unbekannt, es ist allerdings nicht unüblich hier einen relativ hohen Preis aufzurufen. Die Firma Opitz hat am Ende das Interesse den Auftrag selbst zu gewinnen. Die Firma Opitz hat für diese Position einen Angebotspreis von 57.207,60 € aufgerufen. Die Firma May bleibt mit 19.400,00 € deutlich darunter und führt diese Leistungen selber aus. Der Preis der Firma May erschien der Verwaltung als deutlich zu niedrig angesetzt weshalb hier eine Aufschlüsselungsliste der Einheitspreise verlangt wurde. Die Firma May konnte die Kalkulation offenlegen und stellte plausibel dar das der angebotene Preis auskömmlich ist.
Die deutlichen Mehrkosten der Firma Opitz sind mit erheblichen Fahrtkosten von 91180 Heideck nach Kirchheim (134 km) einfach zu begründen.
- Anfrage aus der Gemeinderatssitzung vom 16.06.2020 zur Verpflanzwürdigkeit der Eschen.
Antwort: Alle Bäume wurden in der letzten Vegetationsperiode auf ihre Verpflanzwürdigkeit geprüft. Die Eschen wiesen zu diesem Zeitpunkt keine Hinweise auf Befall mit dem Eschentriebsterben auf. Da sich dies allerdings relativ schnell ändern kann, wurde in der Maßnahmenbeschreibung zur Ausschreibung der Großbaumverpflanzung gefordert, dass alle Bäume, insbesondere im Hinblick auf die Problematik des Eschentriebsterbens, direkt vor der Verpflanzung nochmals auf ihre Verpflanzwürdigkeit geprüft werden.

13.2. Sonstiges

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

14. Anfragen aus dem Gremium

- Anfrage von Frau Berit Vogel im Wäldchen stehen Rote Liste Bäumchen kann von den eine Gen-Analyse gemacht werden?
Eine Gen-Analyse bringt kein endgültiges Ergebnis. Die Bäume die Weg kommen sind aus technischen Gründen nicht verpflanzbar.
- Anfrage von Frau Ilse Pirzer, am Spielplatz an der Wilhelm-Busch-Straße reicht der Mülleimer für die Windelentsorgung nicht aus.
Die Verwaltung wird sich darum kümmern.
- Anfrage von Herrn Franz Graf, kann man bei den Bürgersteigabsenkungen etwas unternehmen, damit Rollstuhlfahrer leichter rüber kommen? Dies ist momentan aufgrund der Höhe nicht gerade leicht.

Ende der öffentlichen Sitzung um 20:22 Uhr

ANWESENHEITSLISTE

- ANLAGE 1 -

02. Bauausschusssitzung am Dienstag, den 14.07.2020,

Ort: in der Turnhalle der Grund- u. Mittelschule, Heimstettner Straße 12, 85551 Kirchheim b. München

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 20:34 Uhr

Name	Funktion	Unterschrift
------	----------	--------------

Mitglieder:

Maximilian Böttl Erster Bürgermeister

[Signature]

Michael Dirl Gemeinderat

[Signature]

Franz Graf Gemeinderat

[Signature]

Marianne Hausladen Gemeinderätin

[Signature]

Thomas Heinik Gemeinderat

[Signature]

Wolfgang Heinz-Fischer Gemeinderat

[Signature]

Stephan Keck Gemeinderat

[Signature]

Gerd Kleiber Gemeinderat

[Signature]

Ilse Pirzer Gemeinderätin

[Signature]

Florian Sift Gemeinderat

[Signature]

Berit Vogel Gemeinderätin

[Signature]

Colin Müller Bauverwaltung

[Signature]

Harry Mayer ii

[Signature]