

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Ilona Wiederer

Erstellungsdatum: 12.01.2023

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 - Ortsmitte Nordost, Billigungsbeschluss

I. Vortrag

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 11.11.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 beschlossen. Mit der Änderung sollen das Mischgebiet (MI) und die Ausgewogenheit des Nutzungsverhältnisses in der Ortsmitte Nordost erhalten werden.

Als wesentliche Planungsziele wurden festgelegt:

- Sicherung Schulweg in der Zeppelinstraße
- Die Regelungen für den ruhenden Verkehr insbesondere für notwendige Stellplätze (Art. 47 BayBO) und Flächen sowie Zufahrten für Tiefgaragen in diesem Gebiet zu überarbeiten
- Konkretere Festsetzungen zum Verhältnis zwischen Gewerbe und Wohnen um das Mischungsverhältnis im MI zu erhalten (Horizontale Gliederung der Gewerbeflächen z.B. im Erdgeschoss ist nur Gewerbe zulässig) und zu treffen
- Die maximal möglichen Wohneinheiten für den Bereich durch Festsetzung zu steuern, auch im Hinblick auf die erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen und deren Nachweis

Ebenfalls in der Sitzung am 11.11.2021 hat der Bau- und Umweltausschuss zur Sicherung der gefassten Planungsziele eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB als Satzung erlassen. Die Satzung über die Veränderungssperre wurde am 23.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht und ist seit diesem Zeitpunkt in Kraft getreten (§ 16 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Die 3. Änderung des Bebauungsplans übernimmt die bisher festgesetzten Nutzungskategorien, bestehend aus Mischgebieten, Gemeinbedarfsflächen und Allgemeinem Wohngebiet, welche auch dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entsprechen und erfüllt somit das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschuss am 07.04.2022 (auf die Niederschrift TOP 5 öffentlich, 4211/2022 wird verwiesen) wurde erstmals über den Vorentwurf beraten und im Laufe der Beratung entschieden, den Vorentwurf in einer Fraktionssitzung weiter vor zu besprechen.

Dies erfolgte am 05.07.2022 (auf die Niederschrift zu FR/011/2022, TOP 1 wird verwiesen).

Die Verwaltung hat bei Herrn Rechtsanwalt Beisse (Kanzlei Döring & Spieß) die Möglichkeit für eine Vorkaufsrechtssatzung für die Grundstücke Fl.-Nr. 60/4 (Zeppelinstr. 4), Fl.-Nr. 57 (Kirchenstr. 4, dzt. Postfiliale) und Fl.-Nr. 58 (Kirchenstr. 2, direkt angrenzend an das Rathaus) angefragt. Die Stellungnahme wurde ins Ratsinfosystem zur Kenntnisnahme eingestellt.

Daraus lässt sich folgendes Fazit ableiten:

Für die hier in Betracht kommende Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB muss also dargelegt werden, welche städtebaulichen Maßnahmen die Gemeinde in Betracht gezogen hat. Ein „in Betracht ziehen“ ist zu bejahen, wenn ernsthafte Anhaltspunkte für die Absicht der Gemeinde vorhanden sind, dass sie bestimmte städtebauliche Maßnahmen ergreifen wird. Die Gemeinde muss daher eine ungefähre Vorstellung entwickelt haben, in welchem Umfang sie voraussichtlich Flächen für die gewünschte städtebauliche Maßnahme benötigen wird. Ein „in Betracht ziehen“ ist somit dann zu bejahen, wenn ein Stadium erreicht wird, in dem die Maßnahme nachweislich ernsthaft beabsichtigt ist. Die Absicht zur Durchführung einer städtebaulichen Maßnahme muss im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zumindest soweit verdichtet gewesen sein, dass bei vernünftiger Betrachtung die Einleitung des Grunderwerbs zur Sicherung der für die Entwicklung benötigten Flächen sinnvoll erschien.

In der Fraktionssitzung wurde auch eine Erweiterung der Grünfläche des Maibaumplatzes durch

Schließung der Emeranstraße in diesem Bereich angeregt. Überlegungen hierzu gab es bereits in der Vergangenheit. Diese scheiterten jedoch an den umliegenden Anwohnern und dem Einspruch der Gemeinde Kirchheim.

Gegen eine Schließung der Emeranstraße sprechen folgende Gründe:

- Es ist eine teilweise Verlagerung und damit Zunahme des Verkehrs in der Zeppelinstraße zu erwarten. Dadurch wird die Schulwegsicherheit gefährdet. Das wäre eine Entwicklung entgegen den Planungszielen der Bebauungsplanänderung.
- Die Planung zum Ausbau der Bushaltestellen im Gemeindegebiet müsste für den Bereich der Emeranstraße sofort gestoppt werden. Daraus folgen zusätzliche Kosten für die Änderungsplanung.
- Die Buslinien werden streckengenau auf die zu fahrenden Kilometer je gefahrene Strecke ausgeschrieben. Eine Veränderung der Streckenführung würde neue Ausschreibungen mit ggf. höheren Kosten für die Gemeinde erforderlich machen.

Die mit der Überplanung des Grundstücks Fl.-Nr. 50 und 53 beauftragten Architekten stimmen die Planvorstellungen für den Neubau im Vorfeld mit Herrn Sodomann ab, um diese an die von der Gemeinde verfolgten Planungsziele anzupassen. Hierzu werden auch städtebaulich verträgliche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen um eine Um- oder Weiterentwicklung der Grundstücke zu ermöglichen.

Der Vorentwurf zur 3. Änderung wird nun dem Gemeinderat zur Beratung und Billigung vorgelegt. Die neu eingeführten oder geänderten Satzungsteile sind im Satzungstext gelb markiert. Diese werden von Herrn Sodomann kurz in der Sitzung erläutert.

Anhand der Begründung lassen sich ab dem 4. Kapitel alle relevanten Änderungen nachvollziehen.

Bebauungsplan mit Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen (siehe Anlage)

B. Festsetzungen durch Text

1. Maß der Nutzung, Wand- und Sockelhöhen

- 1.1 Die festgesetzten Baugrenzen und Grundflächen dürfen durch Balkone, Erker, Vordächer, Terrassen und Wintergärten jeweils um bis zu insgesamt 25 v.H. überschritten werden.

Erker, Balkone und Vordächer dürfen die Baugrenze bis zu einer maximalen Tiefe von 1,5 m überschreiten. Sie sind auf ein Drittel der dahinterliegenden Fassade, maximal jedoch auf 5,0 m Einzellänge zu begrenzen.

Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen je Wohneinheit im Erdgeschoss bis zu einer maximalen Tiefe (senkrecht zur Baugrenze) von 3,0 m und einer maximalen Breite (parallel zur Baugrenze) von 5,0 m überschreiten.

Die festgesetzten Baugrenzen, Grund- und Geschossflächen dürfen pro Einfamilienhaus und Doppelhaushälfte durch Wintergärten um bis zu 15 m² überschritten werden.

Sie dürfen die Baugrenze bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m überschreiten.

Bei Anbau an die gemeinsame Grundstücksgrenze eines Doppelhauses, ist die Wand zum Nachbarn als verputzte Wandscheibe mit Überstand und Blechabdeckung auszuführen.

- 1.3 Bei der Ermittlung der höchstzulässigen Geschossfläche sind Tiefgaragenrampen, Arkaden und Durchgänge innerhalb der Vollgeschosse zu berücksichtigen.

2. Gestaltung der Dächer

- 2.1 Die zulässige Dachneigung wird, soweit in der Planzeichnung keine eigene Festsetzung gem. A.3.1 getroffen wurde, mit 20°- 35° festgesetzt.

Als Dachform sind mittensymmetrische Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit durchgehender First- und Trauflinie zulässig. Als Dacheindeckung ist naturrote

Schuppendeckung oder Blecheindeckung zulässig.
Zusammengesetzte Baukörper sind hinsichtlich ihrer Dachdeckung und Dachneigung (Abweichung max. 5°) einheitlich zu gestalten. An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Gebäude und Wintergärten sind profilgleich zu errichten.
Für Nebenanlagen sind auch begrünte Flachdächer bzw. flachgeneigte Pultdächer bis max. 10° Dachneigung zulässig.

Andere Dachformen und Dachneigungen als in Ziff. B.2.1 vorgesehen, können zugelassen oder gefordert werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand dient oder zur Lösung einer Bauaufgabe mit besonderem Nutzungszweck begründet ist. Diese Abweichungen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.

- 2.2 Dachgauben sind auf Dächern mit einer Dachneigung $\geq 32^\circ$ in der Form des Hauptdaches oder als Schlepp- und Flachdachgauben bis zu einer Ansichtsgröße von 1,8 m x 1,8 m (ohne Dachanteil) zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand zu den seitlichen Dachrändern und untereinander von min. 1,5 m einhalten.
- 2.3 Gegengiebel sind auf Dächern mit einer Dachneigung $\geq 25^\circ$ bis zu einer Breite von maximal einem Drittel der Wandlänge, maximal jedoch 6,5 m Einzelbreite zulässig. Die max. zulässige Wandhöhe darf durch die Wandhöhe der Gegengiebel um max. 1,5 m überschritten werden. Gegengiebel dürfen die Trauflinie durchbrechen und müssen einen Mindestabstand zu den seitlichen Dachrändern und untereinander von min. 5,0 m sowie einen senkrechten Mindestabstand zum First des Hauptdachs von min. 0,5 m einhalten.
- 2.4 Dacheinschnitte sind auf Dächern mit einer Dachneigung $\geq 32^\circ$ mit einer Maximalbreite von 2,5 m und Maximalhöhe von 2,75 m über Ok. FFB des DG zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand zu den seitlichen Dachrändern und untereinander von min. 4,0 m einhalten.

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dachöffnungen (inkl. Dachflächenfenster) ist auf ein Drittel der Dachlänge zu begrenzen. Gauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte dürfen auf einer Dachseite nicht gemischt werden.

- 2.5 Ausnahmen von den Festsetzungen B.2.2 – B.2.4 können in Art und Umfang zugelassen werden, sofern sie zu einem denkmalgeschützten Bestand gehören und soweit sie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bereits vorhanden waren.

3. Sonstige Gestaltungsfestsetzungen

3.1 Fassadenmaterialien

Als Material an Außenwänden von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen und Carports sind hell verputztes Mauerwerk, geschlammtes oder naturbelassenes Sichtmauerwerk sowie Schalungen aus Holz, Holzwerkstoffen oder zementgebundenen Platten in dezenten Farbtönen zulässig.

Materialimitate (z.B. Kunststoffplatten mit Holzmaserung) sind unzulässig.

Bei Verglasungen von Fenstern und Wintergärten sind Spiegelverglasungen unzulässig.

3.4 Abgrabungen

Kellergeschosse dürfen nicht vollständig durch Abgrabungen und Abböschungen freigelegt werden. Abgrabungen bzw. Abböschungen sind nur auf den zu öffentlichen Erschließungsstraßen abgewandten Hausseiten zulässig. Die Abgrabungen dürfen auf maximal auf einem Drittel der Gebäudelänge bis zu einer Tiefe von 1,5 m unter GOK. und bis zu einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze erfolgen.

4. Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze

- 4.1 Für die Anzahl und Anordnung der erforderlichen Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

4.2 Tiefgaragen oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländefläche sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens **0,80 m** zu versehen. Für diese baulichen Anlagen darf die festgesetzte Grundfläche bis zu dem in Ziff. B.1.2 festgesetzten Maximalwert für die GRZ überschritten werden. Für den Rathausneubau entfällt die Erdüberdeckung.

4.4 **Oberirdische Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zu errichten. Außerhalb dieser Flächen sind keine zusätzlichen Stellplätze zulässig.**

5. Grünordnung, Befestigungsflächen

5.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Kfz-Stellplätze befestigt wurden, gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Bereits vorhandene Laub- und Obstbäume können angerechnet werden. Als standortgerechte Baumarten werden die in Ziff. D.1.1 der Hinweise durch Text aufgeführten Arten empfohlen. Alle Pflanzen müssen der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.

Mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse nach zu pflanzen.

Pflanzgröße: Hochstämme drei-viermal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang mindestens 18/20 cm

5.2 **Bei neu zu pflanzenden Bäumen ist folgender durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m sicherzustellen:**

Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe):	28 - 36 m ³
Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe):	20 - 28 m ³
Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe) und Obstbäume:	13 - 20 m ³

5.3 **Bäume und Baumscheiben im Nahbereich von Verkehrsflächen sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B.: Bügel, Poller) gegen Anfahrschäden und Verdichtung zu schützen.**

6. Werbeanlagen

7. Immissionsschutz

8. Maßnahmen zur Energieerzeugung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

8.1 **Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind bei Neubauten die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mindestens zur Hälfte mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).**

Solarmodule sind möglichst als zusammenhängende, klare Fläche (keine Abtreppungen) parallel zur Dachhaut aufzulegen oder flächenbündig in der Dachhaut anzuordnen.

8.2 **Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.**

Auszug aus der Begründung: (siehe Anlage)

4) Vorgenommene Festsetzungen und Änderungen

4.1 Nutzungsfestsetzungen und Nutzungsgliederung

Um auch weiterhin eine lebendige Ortsmitte mit dem entsprechenden Angebot an Einzelhandel, gastronomischen Einrichtungen, Dienstleistungen und sonstigem Gewerbe zu erhalten, wird im Mischgebiet für weite Teile der Bauräume beidseits der Kirchenstraße in den Erdgeschossbereichen eine gewerbliche Nutzung in differenzierter Weise festgesetzt.

Dabei wird in Bereiche unterschieden, in denen ausschließlich Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig sind, sowie in Bereiche in denen zusätzlich oder auch nur ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig sind.

In Bereichen, welche keinen Kontakt zu öffentlichen Flächen haben, wurden die zulässigen Nutzungen ausschließlich auf die des § 6 Abs. 2 der Nrn. 1, 3, und 4 BauNVO beschränkt, um dort möglichst wenig Besucherverkehr auszulösen.

Da die Mischgebietsflächen zum Teil eine sehr hohe Dichte mit zahlreichen grenzständigen Gebäuden aufweisen, wird in diesen Bereichen die Wohnnutzung auf die Obergeschosse begrenzt, da im Erdgeschoss durch den direkten Kontakt zu angrenzenden Verkehrsflächen oder mangelhafte Belichtung vielfach keine gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen wird die jeweilige Nutzung mit dem Einschrieb der entsprechenden Signaturen der Planzeichenverordnung konkretisiert.

4.3 Flächen für private Stellplätze und Garagen, Zahl der Wohneinheiten

Der bisherige Bebauungsplan hat nur in einigen wenigen Bereichen die Lage der privaten Stellplätze festgesetzt.

Mit der vorliegenden Änderung wurden nun für jedes Baugrundstück die Anzahl und Lage der Stellplätze festgesetzt. Dabei wurde überwiegend der derzeitige Bestand an Stellplätzen und Garagen berücksichtigt, soweit deren Lage ortsplannerisch und fahrgeometrisch sinnvoll ist.

Da innerhalb des Geltungsbereichs nur in 3 Bereichen Tiefgaragen mit der maximal möglichen Anzahl der Stellplätze festgesetzt wurden (wovon eine auf Fl.-Nr. 60/11 bereits errichtet wurde), wird die Zahl der Wohneinheiten letztlich durch das Angebot an oberirdischen Stellplätzen reguliert. Da dieses Angebot relativ knapp bemessen ist, regelt sich die Zahl der Wohneinheiten nach den nachweisbaren Stellplätzen.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat billigt den vorliegenden Entwurfsplan der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 – Ortsmitte Nordost.

Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Billigungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen, sowie die frühzeitige Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung soll auch eine Informationsveranstaltung stattfinden, um die Betroffenen und alle Interessierten über die mögliche Entwicklung des Gebiets in Kenntnis zu setzen.

