

# Bebauungsplan Nr. 100 mit integriertem Grünordnungsplan

## - Kirchheim 2030 -

für den Bereich zwischen

südlich Martin-Luther-Straße, Staatsstraße 2082

westlich Heimstettner Straße, Wacholderweg

nördlich Räterstraße, Veilchenweg

und östlich Heimstettener Moosweg, Ludwigstraße, Hausener Holzweg

Gemeinde Kirchheim b. München

# Begründung

**E n t w u r f**

Stand:12.03.2019

Herausgeber Gemeinde Kirchheim b. München  
Abteilung Planungs- und Bauwesen

Bearbeitung bgsm  
Architekten Stadtplaner  
Weißenburger Platz 4  
81667 München  
[www.bgsm.de](http://www.bgsm.de)  
  
und  
  
Keller Damm Kollegen GmbH  
Landschaftsarchitekten Stadtplaner  
Lothstraße 19  
80797 München  
[www.keller-damm-kollegen.de](http://www.keller-damm-kollegen.de)

## INHALT

|  |    |
|--|----|
| 1. Anlass, Erfordernis der Planung, GRUNDLAGEN.....  | 5  |
| 2. BISHERIGER PLANUNGSVERLAUF .....  | 5  |
| 3. Ziele und Zwecke der Planung.....   | 9  |
| 3.1. Grünflächen.....  | 9  |
| 3.2. Gemeinbedarfsflächen.....   | 10 |
| 3.3. Wohnnutzung.....  | 10 |
| 3.4. Einzelhandel.....   | 10 |
| 3.5. Rad- und Fußwegenetz.....   | 10 |
| 3.6. Verkehr.....  | 11 |
| 3.6.1. MIV.....  | 11 |
| 3.6.2. Fahrradmobilität:.....  | 11 |
| 3.6.3. ÖPNV.....   | 11 |
| 3.7. Nachhaltigkeit.....   | 11 |
| 4. Rahmenbedingungen der Planung.....  | 12 |
| 4.2. Plangebiet.....   | 14 |
| 4.2.1. Lage im Gemeindegebiet.....   | 14 |
| 4.2.2. Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild / Topografie.....  | 14 |
| 4.2.3. Erschließung.....   | 15 |
| 4.2.4. Gebäude- und Nutzungsbestand.....   | 17 |
| 4.2.5. Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....  | 17 |
| 4.3. Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft.....            | 17 |
| 5. Begründung der Festsetzungen.....   | 20 |
| 5.1. Räumlicher Geltungsbereich.....   | 20 |
| 5.2. Art der baulichen Nutzung.....  | 20 |
| 5.2.1. Reine Wohngebiete.....  | 21 |
| 5.2.2. Flächen für den Gemeinbedarf.....   | 22 |
| 5.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen.....   | 29 |
| 5.4. Abstandsflächen und Belichtung.....   | 31 |
| 5.5. Bauliche Gestaltung, Dachgestalt.....   | 33 |
| Der Bebauungsplan besitzt hinsichtlich der baulichen Gestalt und der Dachgestalt geringen Regelungsumfang..... | 33 |
| 5.6. Werbeanlagen.....   | 36 |
| 5.7. Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländemodellierungen.....  | 36 |
| 5.8. Verkehr.....  | 37 |

|  |    |
|--|----|
| 5.8.1. Neues Erschließungskonzept.....   | 37 |
| 5.8.2. Knotenpunkt Kirchheimer Oval.....   | 38 |
| 5.8.3. Knotenpunkt Verlängerung Ludwigstraße / Ein-/Ausfahrt Staatsstraße St 2082<br>.....                 | 38 |
| 5.8.4. Projektbedingte/ Projektursächliche Verkehrsentwicklung.....  | 39 |
| 5.8.5. Mobilitätskonzept.....  | 44 |
| 5.9. Stellplätze.....  | 44 |
| 5.9.1. Kfz-Stellplätze.....  | 44 |
| 5.9.2. Fahrrad-Stellplätze.....  | 44 |
| 5.9.3. ÖPNV.....   | 45 |
| 5.10. Verkehrsflächen.....   | 47 |
| 5.10.1. Straßen.....   | 47 |
| 5.10.2. Fuß- und Radwege:.....   | 48 |
| 5.10.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich<br>.....                     | 49 |
| 5.10.4. Feuerwehrrettung.....  | 50 |
| 5.11. Dienstbarkeitsflächen.....   | 50 |
| 5.12. Festsetzungen zur Grünordnung, Ausgleichsflächen und CEF-Maßnahmen.....                              | 51 |
| 5.13. Immissionsschutz.....  | 54 |
| 5.13.1. Verkehrslärm.....  | 54 |
| 5.13.2. Anlagenlärm.....   | 56 |
| 5.13.3. Sportanlagenlärm.....  | 57 |
| 5.14. Ver- und Entsorgung, Strom-, Wasserversorgung, Maßnahmen zur Nutzung er-<br>neuerbarer Energien..... | 57 |
| 5.14.1. Entwässerung Niederschlagswasser / Versickerung von Oberflächenwässern<br>.....                    | 57 |
| 5.14.2. Ver- und Entsorgung.....   | 58 |
| 5.14.3. Energieversorgung.....   | 58 |
| 5.15. Örtliche Bauvorschriften.....  | 58 |
| 5.16. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen.....   | 58 |
| 6. Flächenangaben.....   | 58 |
| 6.1. Wohneinheiten / Einwohner / Stellplätze.....  | 61 |



## 1. ANLASS, ERFORDERNIS DER PLANUNG, GRUNDLAGEN

Die Gemeinde Kirchheim bei München befindet sich in einem Wachstumsprozess der Ortsentwicklung, den sie zukunftsorientiert und nachhaltig gestalten will. Seit der Gebietsreform 1978 beschäftigt sich die Gemeinde mit dem Zusammenwachsen der ehemaligen Gemeinden Kirchheim und Heimstetten.

Die Gemeinde plant die städtebauliche Verbindung der beiden Gemeindeteile Kirchheim und Heimstetten auf Grundlage des gebilligten Strukturkonzeptes in seinen Grundzügen vom 04.10.2016 sowie auf Grundlage des Bürgerentscheids vom 24.09.2017. Es besteht ein städtebauliches Erfordernis i. S. d. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch für eine Neuaufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 100. Mit der Neuaufstellung sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die geplante Ortsentwicklung zwischen den Gemeindeteilen Kirchheim und Heimstetten auf Grundlage des Strukturplanes „Kirchheim 2030“ – geschaffen werden.

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Parallel zu der städtebaulichen Planung wird nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes ein Grünordnungsplan aufgestellt, der integrativer Bestandteil dieses Bebauungsplans ist. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet einen eigenständigen Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

## 2. BISHERIGER PLANUNGSVERLAUF

### Historie

Bereits seit 1972 wird an einer die beiden Gemeindeteile Kirchheim und Heimstetten verbindenden Planung gearbeitet. Bürgerbeteiligung und ein reduzierter Planungsumgriff sowie die Stärkung der beiden vorhandenen Ortskerne von Kirchheim und Heimstetten durch einen verbindenden Ortspark haben zu einem Strukturkonzept geführt, dem eine breite Mehrheit in einem Bürgerbescheid zugestimmt hat und das in Folge dessen dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 100 zu Grunde gelegt werden kann.

- 1972 Beschluss für eine gemeinsame Ortsentwicklung in den Gemeinderäten der damals selbständigen Gemeinden Kirchheim und Heimstetten.
- 1974 Erster gemeinsamer und bis heute gültiger Flächennutzungsplan, der eine gemeinsame Entwicklung der Flächen zwischen beiden Gemeindeteilen vorsieht.
- 1978 Zusammenlegung der beiden Gemeinden.
- 1980 Konkretisierte Planung für eine Verbindung zwischen Kirchheim und Heimstetten.
- 1990 Scheitern der Planung durch neue Mehrheitsverhältnisse im Gemeinderat.
- 1992 Auslobung eines gemeindlichen Plangutachtens. Vorgesehen war eine gemeinsame Ortserweiterung mit Einzelhandel, Wohnbau und öffentlichen Einrichtungen.
- 1994 Mehrmalige Überarbeitung der Planung. Entwurf eines Bebauungsplans.

- 2008 Scheitern der Planung durch neue Mehrheitsverhältnisse im Gemeinderat.
- 2009 Ein Bürgerbeirat erarbeitete seine Empfehlungen zur Planung und Gestaltung des Areals. Im Herbst 2009 tagte erstmals das „Zukunftsforum Kirchheim“, in dem Bürger und Kommunalpolitiker gemeinsame Ideen für die Ortsentwicklungsplanung entwickelten.
- 2010 Wettbewerb über die Planung der städtebaulichen Maßnahmen.
- 2014 Der 2014 neugewählte Gemeinderat befasste sich eingehend mit der vorliegenden Planung, unter anderem durch eine Projektgruppe (mit den Gemeinderäten Glasl, Keck, Kleiber) sowie weiteren Beschlüssen.
- 2016 Verabschiedung des Strukturkonzepts Kirchheim 2030 im Gemeinderat.
- 2017 Bürgerdialog und Bürgerentscheid.

#### Bürgerdialog

Der gesamte und langwierige Planungsprozess wurde aufgrund seiner Bedeutung für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Kirchheim durch eine intensive Beteiligung begleitet, um Ideen und Interessen von Bürgerinnen und Bürgern mit einzubeziehen. Ausgangspunkt waren drei Gemeinderatsklausuren bereits in den Jahren 2008 und 2009, die die Rahmenbedingungen bzw. -ziele für die Planung festlegten. Ein Bürgerbeirat sowie das „Zukunftsforum Kirchheim“ erarbeiteten auf dieser Grundlage Empfehlungen zur Planung und Gestaltung. Unter Einbeziehung dieses Bürgerdialogs beschloss der Gemeinderat 2010 die Grundzüge der Ortsentwicklung und die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs. In mehreren Klausuren und Sondersitzungen wurden danach Anpassungen beschlossen, um aktuelle Entwicklungen zu berücksichtigen. Zwischen Aufstellungsbeschluss und Bürgerentscheid konnten sich alle Bürgerinnen und Bürger ausführlich im Rahmen eines weiteren Dialogverfahrens einbringen. Alle Hinweise, Anregungen und Kritikpunkte wurden dokumentiert und auf einer ständig aktualisierten Internetseite veröffentlicht. Zudem werden die Stellungnahmen aus diesem informellen Planungsprozess im Rahmen der Stellungnahmenbehandlung i.V.m. dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgewogen.

#### Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb

Gefördert mit Zuschüssen des Landes für städtebauliche Planungen und Forschungen wurde von November 2010 bis Mai 2011 ein nichtoffener, städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) durchgeführt. Es wurden 30 Teilnehmer mittels vorgeschaltetem Auswahl-/ Losverfahren ermittelt; 10 Teilnehmer waren geladen. Gegenstand des Wettbewerbs war neben der städtebaulichen Planung von anspruchsvollen Wohnquartieren die Landschaftsplanung für einen verbindenden, identitätsstiftenden Ortspark. Mit einem 1. Preis ausgezeichnet wurde die Planungsgemeinschaft Zwischenräume, München mit dem Büro für Landschaftsarchitektur Barbara Weihs, München in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Transver GmbH Verkehrsplanung, München.

### Strukturkonzept

Die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit wurde einer vertiefenden Weiterbearbeitung mit Anpassung an zwischenzeitliche gemeindliche Entwicklungen und einer schrittweisen Abstimmung im Gemeinderat zugrunde gelegt. Im Vergleich zum Wettbewerbsergebnis wurde im Rahmen der anschließenden Erarbeitung des Strukturkonzepts Kirchheim 2030 die Planung auf Flächen am und um einen zentralen Ortspark konzentriert. Das Planungsgebiet wurde von 944.930 m<sup>2</sup> im Wettbewerb auf eine Fläche von 486.600 m<sup>2</sup> reduziert, um weniger Fläche zu verbrauchen und Ressourcen zu sparen. Zudem wurden die Wohnformen bei gleicher Dichte angepasst. Auf neue Einzelhandelsflächen wird verzichtet, um die bestehenden Ortskerne zu stärken. Die verkehrlichen Anbindungen an die Staatsstraße wurden verbessert. Durch ein besseres Rad- und Fußwegenetz mit fünf Brücken über die Staatsstraße werden Wege deutlich kürzer, eine Maßnahme, die helfen soll, den Anteil innerörtlicher PKW-Fahrten zu reduzieren.

### Billigungsbeschluss

Nach der Kommunalwahl 2014 hat sich der neue Gemeinderat im Rahmen einer eintägigen Klausur ausführlich mit der vorliegenden Planung beschäftigt und in seiner Sitzung am 04.10.2016 das „Strukturkonzept Kirchheim 2030“ in seinen Grundzügen und seine Eckdaten gebilligt. In der gleichen Sitzung wurde die Verwaltung und Projektsteuerung beauftragt, einen breit angelegten Bürgerdialog durchzuführen und vor dem Aufstellungsbeschluss zur Bauleitplanung einen Bürgerentscheid vorzubereiten und durchzuführen.

### Bürgerentscheid

Am Sonntag, den 24.09.2017 hat ein Bürgerentscheid zu folgender Fragestellung stattgefunden:

„Sind Sie für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Areal zwischen den Gemeindeteilen Kirchheim und Heimstetten (486.600 m<sup>2</sup>) auf Grundlage des Strukturkonzeptes „Kirchheim 2030“?“

Die Abstimmung dauerte von 08:00 Uhr bis 18:00 Uhr. Stimmberechtigt waren alle Gemeindebürger, die das 18. Lebensjahr vollendet haben und seit mindestens zwei Monaten in der Gemeinde Kirchheim bei München wohnen. EU-Ausländer, auf die die oben genannten Kriterien zutreffen, sind ebenfalls für den Bürgerentscheid stimmberechtigt. Das Stimmrecht konnte nur ausüben, wer in das Bürgerverzeichnis eingetragen ist oder einen Abstimmungsschein hat.

Im Ergebnis stimmten 71,73 % für Kirchheim 2030 und 28,27 % haben sich dagegen ausgesprochen, die Wahlbeteiligung lag bei 75,70 %.

### Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des positiven Ausgangs des Bürgerentscheids hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100 „Kirchheim 2030“ beschlossen. Die Verwaltung hat den Auftrag erhalten, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Zudem soll ein Scopingtermin mit dem Landratsamt München, deren Fachstellen und anderen Behörden stattfinden. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.

### Gemeinderatsbeschluss zum fortgeschriebenen Strukturkonzept



Am 05.03.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Kirchheim der Fortschreibung des Strukturkonzeptes sowie der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 „Kirchheim 2030“ mit Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu den Unterlagen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 100, aus denen sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, ihre voraussichtlichen Auswirkungen sowie das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept unterrichten kann, hat durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 15.03.2018 bis 09.05.2018 stattgefunden. Eine Erörterungsveranstaltung für die Öffentlichkeit hat am 15.03.2018 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 100 mit Stand vom 08.05.2018, hat durch den Versand der Unterlagen mit Schreiben vom 09.05.2018 in der Zeit vom 16.05.2018 bis 29.06.2018 stattgefunden. Ein Scoping-Termin hat am 07.06.2018 stattgefunden.

#### Realisierungswettbewerbe

Für das Rathaus und das Gymnasium wurden bereits Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Die ausgewählten Lösungen werden dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

Von März bis Juli 2016 wurde der Wettbewerb „ERWEITERUNG GYMNASIUM KIRCHHEIM“ als nichtoffener Realisierungswettbewerb ausgelobt. Insgesamt waren 20 Teilneh-

mer zugelassen, um für die Gebäudeplanung „Neubau Gymnasium Kirchheim mit Neubau einer 4-fach Turnhalle und einer Tiefgarage“ und für die Neugestaltung der Freisportfläche und Freianlagen Entwürfe einzureichen. Heinle, Wischer und Partner Freie Architekten, Berlin und UKL Landschaftsarchitekten, Dresden wurden durch das Preisgericht mit dem 1. Preis ausgezeichnet. Der Wettbewerbsbeitrag bildet die Grundlage für die weitere Hochbau- und Freiraumplanung die parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgt. Neue Erkenntnisse und/oder Rahmenbedingungen, die sich aus den fortgeschriebenen Planungen ergeben werden soweit als möglich bzw. soweit nötig im Bebauungsplan berücksichtigt.

Für den Bereich des neuen Rathauses wurde ab August 2016 der nichtoffene Wettbewerb „NEUBAU RATHAUS, BÜCHEREI UND BÜRGERSAAL“ als Realisierungswettbewerb mit Ideenteil durchgeführt. Für den Realisierungsteil waren der Neubau eines Rathauses mit Bücherei und Tiefgarage und einem Bürgersaal sowie die Neugestaltung der zugehörigen Freifläche zu bearbeiten. In einem Ideenteil war von den 25 Teilnehmerteams zudem eine städtebauliche Planung für ein Haus für Kinder abzugeben. In einer zweitägigen Jurysitzung im Februar 2017 wurde die Arbeit der Büros Dürschinger Architekten aus Fürth und Tautorat Landschaftsarchitekt ebenfalls aus Fürth einstimmig mit dem 1. Preis ausgezeichnet. Der Wettbewerbsbeitrag bildet die Grundlage für die weitere Hochbau- und Freiraumplanung, die parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgt. Neue Erkenntnisse und/oder Rahmenbedingungen, die sich aus den fortgeschriebenen Planungen ergeben werden soweit als möglich bzw. soweit nötig im Bebauungsplan berücksichtigt.

#### Landesgartenschau 2024

Im April 2018 hat der Gemeinderat beschlossen sich mit dem Ortspark für die Landesgartenschauen 2024, 2025 oder 2026 zu bewerben. Im August 2018 erteilte das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz den Zuschlag für die Landesgartenschau 2024. Parallel zum Verfahren wird nun ein offener freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb für den Ortspark ausgelobt, der von März bis Juli 2019 stattfinden wird.

### **3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Grundlegendes Ziel der Planung ist die Verknüpfung der Gemeindeteile Kirchheim und Heimstetten durch einen Ortspark mit begleitenden Gemeinbedarfseinrichtungen sowie durch neue Wohnbauflächen westlich und östlich des Parks. Durch das enge Nebeneinander von Wohnbauflächen und Gemeinbedarfslflächen sowie durch seine Verknüpfungsfunktion zwischen den bestehenden Ortszentren entsteht ein lebendiges Quartier. Im Detail werden nachfolgende Ziele verfolgt:

#### **3.1.Grünflächen**

- Ortspark als großes Verbindungselement der beiden Ortsteile, zu den zentralen Einrichtungen sowie als Erholungsfreifläche für alle
- Grünflächen als Ausgleich zur Bebauung
- Aufnahme eines Teils der Ausgleichsflächen
- Grünverbindungen mit integriertem Fuß- und Radwegenetz
- Intensive Spiel- und Freizeitflächen

- Optische Aufweitung des Ortsparks durch Verzahnung mit den Freiflächen der Gemeinbedarfseinrichtungen
- „Grüne Fugen“ zur Gliederung der Bauquartiere

### **3.2. Gemeinbedarfsflächen**

- Öffentliche Einrichtungen als „Band für Bildung und Betreuung“ entlang des Ortsparks
- Zentrale Lage, sodass sie gut auffindbar und sicher erreichbar sind
- Zusammenlegung der im Gemeindegebiet verteilten Fachbereiche der Verwaltung und bedarfsgerechte Ergänzung in einem neuen Rathaus mit Bürgersaal und Bücherei, Ergänzung mit einem Haus für Kinder
- Neubau Gymnasium mit Mehrfachturnhalle und Freisportflächen zur Deckung des prognostizierten zukünftigen Bedarfs
- Integration der bestehenden Grund- und Mittelschule mit ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten
- Bedarfsgerechte Erweiterung des Seniorenzentrums
- Neubau eines Hauses für Kinder im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Jugendzentrum
- Kindertagesstätten für den sich aus der neuen Wohnnutzung ergebenden Bedarf

### **3.3. Wohnnutzung**

- Wohnraum für alle Generationen und Einkommensgruppen bei Erhalt der hohen Wohnqualität für die ansässige Bevölkerung
- Errichtung von Wohnraum für ca. 3.200 Personen
- Stufenweise Entwicklung in Bauabschnitten - bis 2030 - zur besseren Integration der Neubürger
- Sicherung von neuem Wohnraum für Ortsansässige und Heimkehrer
- Flexible und differenzierte Baustrukturen mit einer Mischung der Wohnformen
- Innovative Architektur, energie- und ressourcenschonend
- Angemessene Dichte der Bebauung entsprechend der zentralen Ortslage und gleichzeitiger Einfügung in die umgebenden Nachbarschaften
- Gemischte, überschaubare und gut erreichbare Quartiere
- Sicherung hoher Wohnqualität durch Errichtung von Lärmabschirmungen entlang der Staatsstraße
- Ermöglichung individueller Bauformen und -gestaltungen

### **3.4. Einzelhandel**

- Stärkung des bestehenden Einzelhandels im historischen Ortskern und in vorhandenen Einzelhandelszentren
- Keine zentrengefährdenden Einzelhandelsflächen im Umgriff des Bebauungsplans

### **3.5. Rad- und Fußwegenetz**

- Enge Verknüpfung der Gemeindeteile mit fünf Fuß- und Radfahrwegen über die Staatsstraße hinweg zur allgemeinen Reduzierung von Kfz-Verkehren
- Durchgängige Fuß- und Radwege zwischen S-Bahn-Halt in Heimstetten und Ortsmitte Kirchheim durch den zentralen Ortspark und abseits von Straßen

- Vernetzung der neuen Wohnquartiere über ein dichtes Wegenetz auch in Ost-West-Richtung
- Anlage von sicheren Querungsmöglichkeiten an kreuzenden Straßen
- Attraktive Angebote für Fahrradabstellplätze

### **3.6.Verkehr**

- Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes

#### **3.6.1.MIV**

- Erschließung der Neubaugebiete von außen und Ableitung auf kurzem Weg zur Staatsstraße, um Beeinträchtigungen durch Durchgangs- und Neuverkehr zu minimieren
- Verbesserung der bestehenden Anbindungen an die Staatsstraße durch Umbau des Kirchheimer Ovals, durch Realisierung eines neuen Anschlusses an die Staatsstraße mit Anlage von Beschleunigungsspuren an den Auffahrten Mitte
- Bedarfsgerechter Straßenausbau
- Gestaltung der Straßenräume zur Verringerung der Fahrgeschwindigkeiten
- Unterbringung eines Großteils der erforderlichen Stellplätze in Tief- und Gemeinschaftstiefgaragen zur Sicherung einer hohen Freiraumqualität
- Angebote an Car-Sharing-Modellen
- Elektromobilität und Ladestationen

#### **3.6.2.Fahrradmobilität:**

- Wegenetz und Leitsysteme
- Beitritt der Gemeinde zur Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundliche Kommunen in Bayern e.V.
- Förderung des Radverkehrs im Rahmen einer umweltfreundlichen Nahmobilität
- Sicherung hoher Verkehrssicherheit für Radfahrer
- Anbindung an das bestehende Radwegenetz (z.B. zur Nachbargemeinde Pliening, Aschheim und zum Heimstettener See)
- Überführungen über die Staatsstraße 2082 für Radfahrer und Fußgänger
- Stellplatz- und Fahrradsatzung der Gemeinde Kirchheim

#### **3.6.3.ÖPNV**

- Gute Erreichbarkeit der S-Bahn-Haltestelle zu Fuß und mit dem Fahrrad
- Taktverdichtung auf 15-Minuten-Takt und Kapazitätserhöhung durch den Bau der zweiten Stammstrecke
- Ausbau des Busnetzes (z.B. neue Buslinie 262)

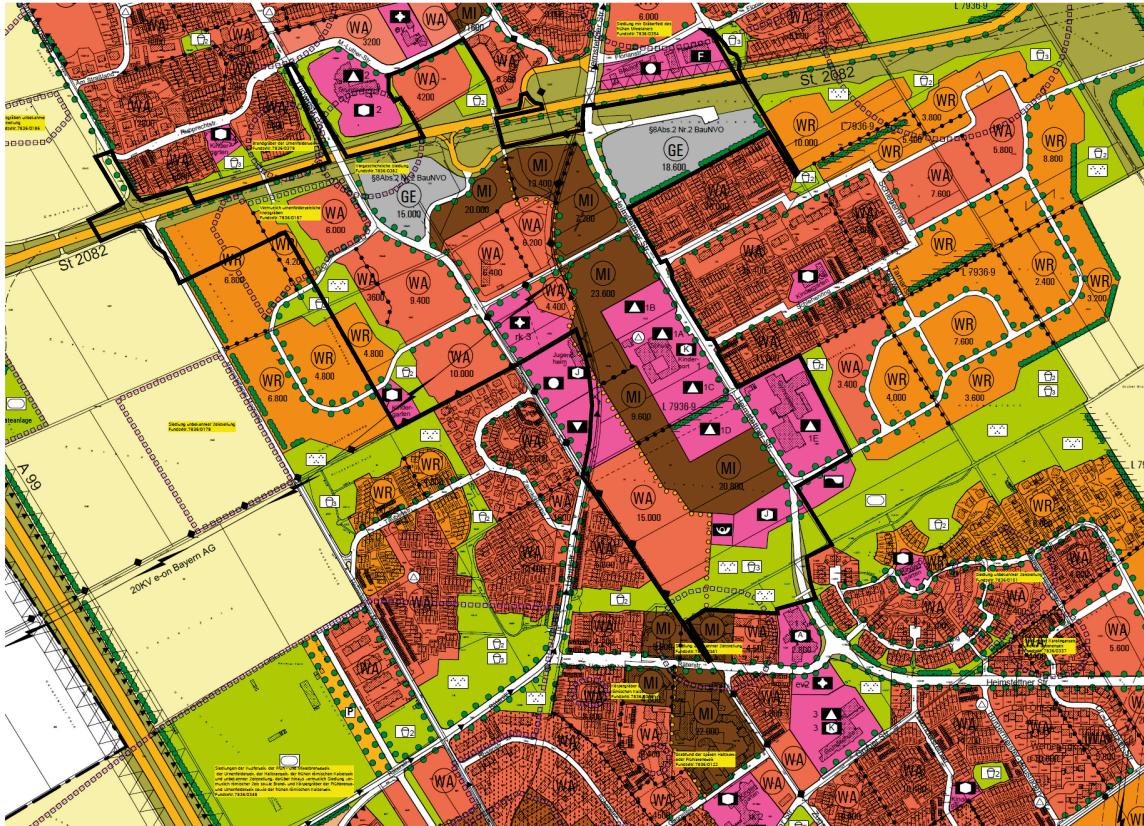
### **3.7.Nachhaltigkeit**

- Anschluss des Gebietes an den lokalen Energieversorger AFK-Geothermie soweit dies vom Versorger angeboten wird
- Ziel ist die gemeinsame, interkommunale Gewinnung und Verteilung von Energie durch die drei Gesellschafter Aschheim, Feldkirchen und Kirchheim bei München
- klimaschonende Art der Wärmeversorgung, da keine Lärmemissionen, keine Schadstoffe und geringe Freisetzung von klimaschädlichem CO<sub>2</sub> (jährliche Mindesteinsparung von 20.000 - 30.000 Tonnen)



#### 4. RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung  
Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan



Auszug Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung mit dem **aktuellen Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 100** (schwarze Umgrenzungslinie)

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 19.09.2007 stellt die damals vorgesehene Entwicklung der zentralen Gemeindeflächen dar:

Zwischen Heimstettener Moosweg und Ludwigstraße, die über die Staatsstraße St2082 geführt wird, liegen im westlichen Teil Reine Wohngebiete und im östlichen Teil Allgemeine Wohngebiete. Diese werden durch eine zusammenhängende Parkanlage mit integrierten Spielplätzen voneinander getrennt. Ganz im Süd-Westen ist eine Baufläche für Gemeinbedarf Kindergarten dargestellt.

Zwischen Ludwigstraße und Heimstettner Straße sind vielfältige Gebiete dargestellt. An der Staatsstraße St2082 befindet sich im Osten ein Gewerbegebiet mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden. Daran anschließend liegen zwei Mischgebiete an der Staatsstraße, vier weitere Mischgebiete erstrecken sich nach Süden. Im zentralen Bereich liegen diese zwischen zahlreichen Bauflächen für den Gemeinbedarf mit unterschiedlichen Nutzungen, darunter Rathaus, Kirche, Bürgerhaus, Schulen, Kinderhort und Jugendheim. Ganz im Süden und direkt an einer von Osten nach Westen verlaufenden Parkanlage mit integriertem Spiel- und Sportplatz sind weitere Bauflächen für den Gemeinbedarf (Jugendfreizeitstätte und Post) dargestellt. Zudem befinden sich westlich der Baufläche für den Gemeinbedarf Post ein und nördlich sowie östlich der Baufläche für den Gemeinbedarf Kirche drei Allgemeine Wohngebiete.



Östlich der Heimstettner Straße ist an der Staatsstraße St2082 ein zweites Gewerbegebiet mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, am Schlehenring ein Allgemeines Wohngebiet und ein Reines Wohngebiet und direkt an der Heimstettner Straße im Süden eine weitere Baufläche für Gemeinbedarf, hier Gymnasium dargestellt.

Im integrierten Landschaftsplan ist entlang aller dargestellten Erschließungsstraßen, die Staatsstraße St2082 mit eingeschlossen, eine mindestens einseitige Baumpflanzung an Straßen und Wegen dargestellt. Entlang der Ludwigstraße bis zur Hauptstraße und entlang der Heimstettner Straße sind beidseitig Alleepflanzungen - durchgehend in gleichmäßigem Abstand - dargestellt. Von Norden nach Süden verläuft zwischen der Ludwigstraße und der Heimstettner Straße eine zentrale Fußwegeachse, die die beiden Ortsteile Kirchheim und Heimstetten miteinander verbindet. Vereinzelt sind bestehende Schutz- und Leitpflanzungen sowie wichtige Schutzpflanzungen in Baugebieten dargestellt, ebenso zahlreiche Bodendenkmäler unterschiedlicher Zeitstellungen innerhalb und randlich des Plangebiets.

Über die Staatsstraße führen die Ludwigstraße und die Heimstettner Straße sowie eine Fußgänger-Brücke dazwischen. Der Heimstettener Moosweg schließt an die Staatsstraße an, führt aber randlich an den Baugebieten vorbei. Ein weiterer Anschluss bindet die Heimstettner Straße (Fläche für den überörtlichen Verkehrs-Ausbau abgeschlossen) in untergeordneter Darstellung aber auch die Ludwigstraße (Signatur wichtige örtliche Straße) an die Staatsstraße. Die quer durch das Plangebiet verlaufende Hauptstraße wird zwischen Ludwigstraße und Heimstettner Straße als örtliche Straße, deren Auflassung geplant ist, dargestellt.

Entlang des Hausener Holzwegs und Teilen der Ludwigstraße und der Hauptstraße ist eine Hauptgasleitung NW > 100 eingetragen, in der Hauptstraße zudem eine Hauptabwasserleitung. Die Darstellung einer Hochspannungsfreileitung (20KV e-on Bayern AG) beginnt mittig an der Verbindungsstraße zwischen Ludwigstraße und Heimstettner Straße und führt diagonal bis zum Hausener Feld und an dessen nördlicher Kante entlang Richtung Westen. Im Bereich der Baufläche für Gemeinbedarf Schule ist eine Umspannstation dargestellt.

Für die am 28.11.2006 gefasste und am 21.12.2006 ortsüblich bekanntgemachte 22. Änderung des Flächennutzungsplans wurden keine weiteren Verfahrensschritte gemäß BauGB durchgeführt. Sie bleibt deshalb unberücksichtigt.

#### **4.1. Sonstige städtebauliche Planungen**

Bei der Planung werden die einschlägigen Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Kirchheim bei München berücksichtigt.

Das Planungskonzept basiert auf dem Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs von 2011 sowie dem daraus entwickelten und im Weiteren fortgeschriebenen Rahmenplan. Der neu geschaffene Wohnraum auf der Basis des vorliegenden Planungskonzeptes wird sich zwischen ca. 1.100 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern bewegen, von denen 20% preisgebunden sein werden. Zudem werden ca. 270 Einfamilienhäuser im verdichteten Einfamilienhausbau entstehen. Insgesamt wird somit Wohnraum für bis zu 3.200 Einwohner geschaffen.

Sonstige übergeordnete städtebauliche Planungen, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären, liegen nicht vor.

## **4.2.Plangebiet**

### **4.2.1.Lage im Gemeindegebiet**

Das Planungsgebiet liegt zentral im Gemeindegebiet zwischen den beiden Ortsteilen Heimstetten im Süden und Kirchheim nördlich der Staatsstraße St2082.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Wesentlichen die Flächen zwischen Heimstettner Straße und Hausener Holzweg, Ludwigstraße und deren Verlängerung sowie Teilflächen nördlich, östlich und südlich des „Lindenviertels“. Die Teilfläche nördlich des Lindenviertel wird im Osten durch den Wacholderweg begrenzt. Weitere Flächen befinden sich zwischen dem Heimstettener Moosweg und der gedachten Verlängerung der Ludwigstraße. Im Norden bildet die Staatsstraße St2082 die Begrenzung, wobei sich Teilflächen für die Fuß-, Radwege- und Straßenanbindungen sowie eine Fläche östlich der Grundschule auch nördlich der Staatsstraße befinden und dort von der Martin-Luther-Straße begrenzt wird. Im Süden wird das Plangebiet durch die Räterstraße und den Veilchenweg begrenzt.

### **4.2.2.Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild / Topografie**

Das Stadtbild ist geprägt vom an das Plangebiet angrenzenden im Wesentlichen ein- und zwei-geschossigen, z.T. verdichteten Einfamilienhausbau sowie Geschosswohnungsbau mit bis zu drei Geschossen. Diese gliedern sich entsprechend ihrer unterschiedlichen Entstehungszeiten von Mitte der 1970er bis in die späten 1980er Jahre in einzelne Quartiere mit klar unterschiedlichen Architekturen. Beispielhaft hierfür ist das Lindenviertel oder „Das Dorf“ nach holländischem Vorbild.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraums „Münchner Ebene“, eines Teilbereiches der Isar-Inn-Schotterplatten. Die Münchner Ebene ist geprägt durch Schotterablagerungen des Isargletschers aus der Günz-, Mindel-, Riß- und Würmeiszeit. Über den älteren Platten von Decken- und Hochterrassenschotter breitet sich der von den Schmelzwässern der Würmeiszeit abgelagerte Niederterrassenschotter deckenförmig mit einem deutlichen Gefälle nach Norden hin aus. Unter den Schottern fließt auf einer wasserundurchlässigen, jungtertiären Ablagerung der oberen Süßwassermolasse (Flinz) ein Grundwasserstrom von Süd nach Nord. Das Grundwasser tritt im nördlichen Teil des Gemeindegebietes von Kirchheim an die Oberfläche, was zu Vernässungen und Vermoorungen im Nordteil der Münchner Ebene führte.

Das Plangebiet wird derzeit zum Teil landwirtschaftlich intensiv genutzt (Acker), einzelne Teilbereiche sind bereits bebaut (Grund- und Mittelschule, Gymnasium, Jugendzentrum). Im Umfeld der Schulen befinden sich versiegelte Belagsflächen, intensiv genutzte Sport- und Spielflächen sowie intensiv gepflegte Grünflächen. Die Straßenverkehrsflächen (Hauptstraße, Heimstettner Straße, Schlehenring und St 2082) sowie der Heimstettner Moosweg sind asphaltiert, die übrigen Wege im Plangebiet sind als wassergebundene Wege bzw. Grünwege ausgebildet. Daneben kommen im Plangebiet aber auch Gehölzbestände unterschiedlichen Alters sowie Ruderal- und Brachflächen sowie weitere Vegetationsbestände vor.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer (Still- oder Fließgewässer, Quellen etc).

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet ist je nach Art der vorhandenen Vegetationsstrukturen unterschiedlich zu bewerten. Flächenmäßig dominieren landwirtschaftlich intensiv genutzte Bereiche (Ackerflächen), die keinerlei relevante Strukturen aufweisen und denen somit nur eine geringe Bedeutung im Hinblick auf das Landschaftsbild zukommt. Ähnlich zu bewerten sind die teilweise durch Sukzession entstandenen Gehölz- und Vegetationseinheiten, die zu der inhomogenen Gestalt des Stadt- und Landschaftsbereich beitragen.

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Plangebiet außerdem durch teilweise bereits bebaute Flächen innerhalb des Plangebietes (Grund- und Mittelschule, Gymnasium, Jugendzentrum) sowie durch die angrenzenden Siedlungsflächen bestimmt. Die Staatsstraße 2082, welche das Plangebiet im Norden durchschneidet, verläuft weitgehend in Troglage bzw. wird durch die begleitenden Gehölzbestände gegenüber der freien Landschaft weitgehend abgeschirmt.

Das Planungsgebiet liegt im Mittel auf einer Höhe von etwa 514,0 m ü. NN. Das Gelände fällt von ca. 517,0 m ü. NN im Süden auf ca. 512,0 m ü. NN im Norden ab. Künstliche Erhebungen ergeben sich nur in den Bereichen, in denen Verkehrswege (Straße und Fuß- und Radwege) mittels angeböschten Rampenanlagen über die Staatsstraße St 2082 geführt werden. Zudem befindet sich südlich der Grund- und Mittelschule ein eingegrünter Wall aus Erdaushub früherer Baumaßnahmen.

#### **4.2.3. Erschließung**

##### Motorisierter Individualverkehr

Verkehrlich ist das Plangebiet über die Staatsstraße St 2082 an die A 99 und die nahe A 94 sehr gut an das Fernverkehrsnetz angebunden. Die Hauptstraße quert das Plangebiet und verbindet dieses nach Süden mit dem Ortsteil Heimstetten. Die Heimstettner Straße bindet an die Staatsstraße an, verbindet aber gleichzeitig das Plangebiet mit dem Ortsteil Kirchheim im Norden. Ein weiterer Anschluss an die Staatsstraße mit Kreisverkehr (sog. Kirchheimer Oval) ist über den Heimstettener Moosweg vorhanden. Die Erschließung des Plangebiets soll überwiegend über bestehende und wenige ergänzende und neu zu errichtende Straßen erfolgen über die an das örtliche sowie an das überörtliche Straßennetz angebunden wird.

Das Verkehrsgutachten berücksichtigt neben aktuellen Verkehrszählungen (an mehreren Knotenpunkten in Kirchheim) und -befragungen aus dem Jahr 2017 eine Reihe von bereits vorliegenden Untersuchungen. Die stärksten Belastungen sind auf der Staatsstraße St 2082 zu verzeichnen mit Belastungen zwischen ca. 28.000 Kfz/ 24h im Westen und ca. 13.600 im Osten. Auf den innerörtlichen Straßen zählen der Heimstettener Moosweg mit ca. 7.500 Kfz/ 24h südlich des „Kirchheimer Ovals“, sowie die Heimstettner Straße nördlich der Hauptstraße mit ca. 6.900 Kfz/ 24h zu den stark befahrenen Straßen. Es handelt sich dabei um die Verbindungsstraßen zwischen Kirchheim und Heimstetten sowie der Zufahrt zur Staatsstraße.

##### Allgemeine Verkehrsentwicklung

Im Rahmen des Gutachtens wurde eine Prognose für das Jahr 2030 erstellt (Prognose-Nullfall). Sie enthält das statistisch ermittelte Bevölkerungswachstum und Entwicklungen in Kirchheim und Umgebung (ohne Kirchheim 2030), **aber auch die Durchbindung der Heimstettner Straße zwischen Räterstraße und Schlehenring für den Kfz-Verkehr. Diese**

Verbindung wurde vom Kirchheimer Gemeinderat 2011 beschlossen und soll auch ohne die Ortsentwicklung realisiert werden.

Für die Gemeinde Kirchheim wurde ein Bevölkerungswachstum durch Nachverdichtung und Entwicklungen außerhalb der Entwicklung „Kirchheim 2030“ um ca. + 13 % gegenüber dem Bestand angesetzt (Quelle: Bayrisches Landesamt für Statistik). Es handelt sich hierbei um eine Trendprognose, welche als „worst-case“-Szenario hinsichtlich des Verkehrs angesetzt wurde, da im ungünstigsten Fall von einer hohen Steigerung der Bevölkerung und des daraus resultierenden Verkehrs ausgegangen wird, auf welche dann noch die Ortsentwicklung Kirchheim hinzukommt.

Im Vergleich des Prognose-Nullfalls mit der Bestandserhebung werden die Änderungen des Verkehrsaufkommens deutlich. Aufgrund des Wachstums in Kirchheim und dem gesamten Großraum München kommt es flächendeckend zu Steigerungen in Kirchheim und auf dem umliegenden Straßennetz. Für den Prognose-Nullfall werden Abnahmen im Bereich der Hauptstraße und der westlichen Räterstraße prognostiziert, aufgrund der durchgebundenen Heimstettner Straße. Dieser Lückenschluss ermöglicht eine neue durchgehende Nord-Süd-Verbindung im Osten von Kirchheim. Auf der Staatsstraße hingegen nimmt der Verkehr um fast 2.000 Fahrzeuge zu.

#### Alternativenbetrachtung

Nicht zuletzt wurde eine Reihe von Planfall-Varianten zu Umfahrungsstraßen berechnet. Maßnahmen wie die Ost- oder Westtangente werden zusätzlich zur Ortsentwicklung angesetzt. Wie bereits in der Verkehrsbefragung ermittelt, fällt der Durchgangsverkehr durch Kirchheim und Heimstetten in Nord-Süd-Richtung relativ gering aus. Dies findet sich auch in der Wirkung der Umfahrungsstraßen in Nord-Süd-Richtung (Osttangente und Westtangente) wieder. Diese Nord-Süd-Umfahrungen haben nur einen relativ geringen Einfluss auf die Verkehrsstärken der innerörtlichen Straßen Kirchheims. Die Wirkung dieser Umfahrungen kommt hauptsächlich dem Umfeld von Kirchheim zugute. Es wird deutlich, dass es in allen untersuchten Fällen in Kirchheim nur zu punktuellen Entlastungen in einem geringen Maße kommt, die Tangenten aber jeweils vor allem aus dem Umland erheblichen Verkehr anziehen. Auf das Erschließungssystem der Planung und dessen Verkehrsbelastung haben die Varianten keine relevanten verkehrlichen Auswirkungen und können deshalb in der weiteren Betrachtung außer Acht gelassen werden.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Über die S2 (Petershausen - Hauptbahnhof – Marienplatz – Ostbahnhof – Erding) ist der Ortsteil Heimstetten im 20-Minuten –Takt direkt an das Münchner ÖPNV-Netz angebunden. Der Hauptbahnhof München und damit auch der Anschluss an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn sind in nur 25 Minuten erreichbar.

Die Buslinie 263 (Messestadt West (U) – Riem (S-Bahn) Dornach – Aschheim - Kirchheim – Heimstetten (S-Bahn) – Feldkirchen (S-Bahn)) dient als Zubringer zur S-Bahn Station und ist im Takt auf die S2 abgestimmt. Sie durchquert das gesamte Gemeindegebiet und verkehrt zu den Hauptverkehrszeiten im 10-Minuten-Takt. Ergänzend fährt die Buslinie 463 (Markt Schwaben (S-Bahn) – Gelting – Kirchheim/Grub, Nord (S-Bahn) – Poing, Nord (S-Bahn) - Gelting – Markt Schwaben) 5-mal pro Werktag Kirchheim Nord an.

### Fußgänger / Radfahrer

Fuß- und Radwege zwischen den beiden Ortsteilen verlaufen heute entlang dem Heims-tettener Moosweg und der Heimstettner Straße, die die Staatsstraße St 2082 mittels einer Straßenbrücke quert. Eine weitere Querung für Fußgänger und Radfahrer befindet sich in Verlängerung der Hauptstraße ca. 140 m westlich. In Ost-West-Richtung sind nur wenige durchgängige Wegeverbindungen vorhanden, die meisten von ihnen führen zur Hauptstraße, die das Plangebiet quert.

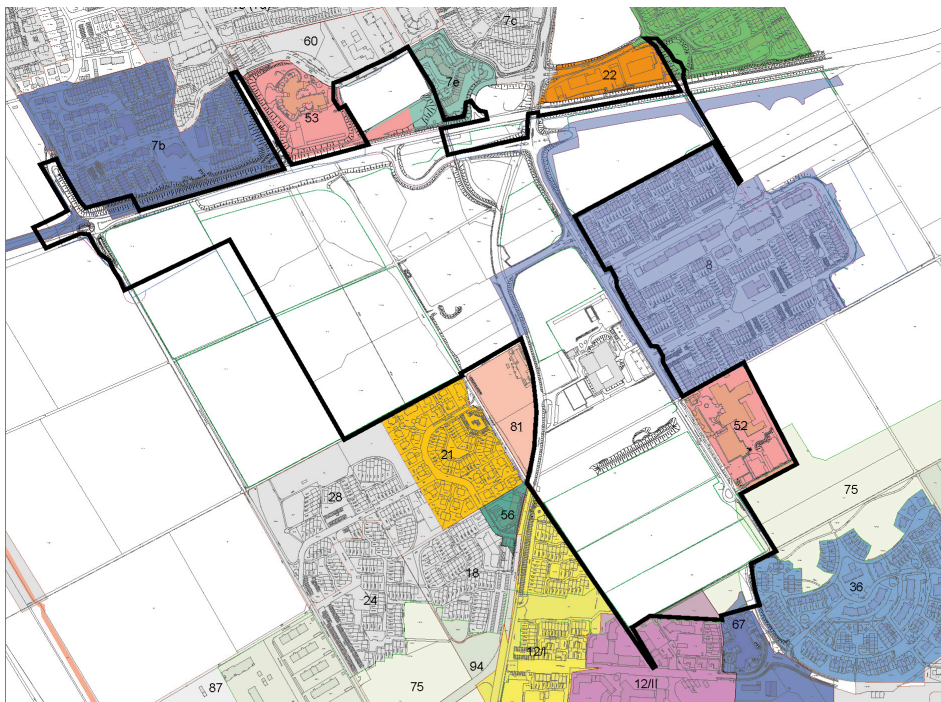
#### **4.2.4. Gebäude- und Nutzungsbestand**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Gebäude der Grund- und Mittelschule, die in die Planung integriert werden. Die Bestandsgebäude des Gymnasiums Kirchheim werden ganz oder teilweise abgebrochen.

#### **4.2.5. Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Von ca. 477.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche besitzt die Gemeinde Kirchheim b. München einen Flächenanteil von ca. 18 %. Der Freistaat Bayern besitzt die im Umgriff befindlichen Flächen der Staatsstraße St 2028 wie auch direkt daran angrenzende Flächen, zusammen ca. 24.000 m<sup>2</sup>. Die weiteren Flächen des Umgriffs befinden sich im Eigentum von acht unterschiedlichen Privateigentümern. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden, der die Besitzverhältnisse neu regelt.

### **4.3. Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft**



Stadtgrundkarte mit Eintrag der rechtskräftigen Bebauungspläne und dem **aktuellen Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 100 (schwarze Umgrenzungslinie)**

Vom Umgriff betroffene Bebauungspläne

## - Nr. 7b

Im Bereich des Kirchheimer Ovals (1024/5, 1031/2, 1031/8, 1032/1, 1034, 1034/4) werden die Festsetzungen zu Straßenverkehrsflächen (Straßen und Wege) sowie öffentliche Grünflächen mit integrierten Lärmschutzmaßnahmen (Wälle) an die neue Planung eines lichtsignalisierten Knotenpunktes angepasst.

Die Festsetzung Straßenverkehrsfläche im Bereich des Flurstücks 1046/182 bleibt bestehen, ebenso die Festsetzung zu der Höhenlage. Die hinweisliche Darstellung des Querschnitts sollte an die Funktion einer Fuß- und Radwegeverbindung angepasst werden.

## - Nr. 7d

Betroffen ist das Flurstück Nr. 148/7. Die Festsetzung Straßenverkehrsfläche (Fußweg) bleibt bestehen. Zusätzlich ist voraussichtlich eine Festsetzung zur zukünftigen Höhenlage notwendig.

Soweit für die Errichtung des Brückenbauwerks die Flurstücksbreite von 4,0 m nicht ausreicht sollen die östlich angrenzenden Flächen mit der Festsetzung öffentliche Grünflächen (mit Spielplatz) soweit notwendig in den Umgriff mit einbezogen werden.

## - Nr. 7e

Die Festsetzungen Straßenverkehrsflächen und öffentliche Grünflächen (mit Spielplatz) bleiben bestehen (FINrn. 119 und 122). Die Darstellung zu Aufschüttungen sowie die Höhenlage der öffentlichen Grünfläche (Lärmschutzwall) werden an den Bestand angepasst. Sofern die Beschleunigungsspuren zur Staatsstraße St2082 zu einer Anpassung im Bereich von öffentlichen Grünflächen mit integriertem Lärmschutzwall führen, sind hiervon voraussichtlich die Flurstücke Nrn. 123/6 und 123/7 betroffen.

## - Nr. 8

Im Bereich der Flurstücke Nrn. 142/4, 156 werden die Festsetzungen Straßenverkehrsfläche und öffentliche Grünfläche weitestgehend übernommen. Eine Lärmschutzmaßnahme ist nicht mehr notwendig, Aufschüttungen werden zur Gestaltung der öffentlichen Grünfläche zugelassen. Das Flurstück Nr. 148/9 (Wacholderweg) wird in den Umgriff aufgenommen um die Anbindung an das Lindenviertel zu sichern. Die öffentliche Grünfläche mit Spielplatz (FINr. 141/1120, 148/1, 140/3 156/5) verbleibt außerhalb des Umgriffs.

Im östlichen Bereich des Schlehenrings wird die Straßenverkehrsfläche um Längsstellplätze und einen Gehweg erweitert.

Im Bereich der Flurstücke 142, 136/2 werden die Festsetzungen öffentliches Grün mit Lärmschutzwall durch die Festsetzungen Straßenverkehrsfläche, Allgemeines Wohngebiet geändert. Eine Überbauung dieser Flächen wird zugelassen.

Im Bereich der Straßenverkehrsflächen Heimstettner Straße, Ludwigstraße und der Verbindungsstraße zwischen diesen beiden Straßen bleibt die Festsetzung erhalten. Die Breiten sowie der (hinweislich dargestellte) Ausbau werden an die aktuelle Erschließungsplanung angepasst. In Bereichen, in denen Straßenverkehrsflächen nicht mehr notwendig

werden, werden diese zugunsten öffentlicher Grünflächen oder Flächen für den Gemeinbedarf überplant.

- Nr. 12/I

Baumpflanzungen und Fußwegeflächen werden an die aktuelle Erschließungsplanung angepasst, die in den betroffenen Bereichen einen deutlich breiteren Ausbau und Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorsieht. Die unterirdische Gashochdruckleitung ist zu beachten.

- Nr. 12/II

Die im Umgriff liegenden Fußwege werden im Bereich des Hausener Holzwegs (Flnr. 96/5) mit einer Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Wendebereich überplant, zur Erschließung des Wohngebäudes südlich der Ost-West verlaufenden Grünfläche westlich neben dem Seniorenzentrum. Im Bereich des Flurstücks Nr. 111/40 wird die Parkanlage mit dem Senioren-Zentrum (als Fläche für Gemeinbedarf) überplant. Zur Sicherung einer übergeordneten Fuß- und Radwegeverbindung nach Süden wird, die Bestandssituation aufgreifend eine Straßenverkehrsfläche Fuß- und Radweg Richtung Räter-Zentrum in einer für die Funktion als übergeordnete Wegeverbindung sinnvollen Breite von 4,0 m gesichert. Diese führt über Flächen, die im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit integriertem Spielplatz als Gemeinschaftsanlage (Größe und Ausstattung gemäß DIN 18034) sowie Gemeinschaftsgrünfläche festgesetzt sind.

- Nr. 52

Im Bereich der Heimstettner Straße werden die Straßenverkehrsfläche und die begleitende Baumreihe an die aktuelle Erschließungsplanung angepasst. Die Fläche für Gemeinbedarf (Flnr. 138/1) wird überplant mit VHS, Kindertageseinrichtung, Gemeinbedarfsfläche sowie Allgemeines Wohngebiet. Das Flurstück Nr. 138/3, für das Straßenverkehrsfläche mit begleitender Baumreihe festgesetzt ist, wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

- Nr. 53

In dem vom Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 100 mit integriertem Grünordnungsplan „Kirchheim 2030“ betroffenen Teilbereich setzt der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 53 eine öffentliche Grünfläche mit zu pflanzenden Einzelbäumen fest. Die öffentliche Grünfläche ist im nördlichen Bereich mit 12,0 und im südlichen Bereich mit 20,0 m festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein Lärmschutzwall mit Angaben der Kronenhöhe sowie Strauch- und Staudenpflanzungen festgesetzt. Um einen funktionalen Anschluss zwischen der neuen Kindertageseinrichtung und der Grundschule herstellen zu können, wird ein nördliches Teilstück der öffentlichen Grünfläche als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, die Wegeverbindungen werden neu geordnet.

- Nr. 67 (inkl. Änderungen)

Der nördliche Teil der Straßenverkehrsfläche der Heimstettner Straße wird hinsichtlich der Lage und des hinweislich dargestellten Ausbaus an die aktuelle Erschließungsplanung angepasst. Die nördliche Teilfläche mit den Festsetzungen öffentliche Grünfläche (Parkanlage) und Straßenverkehrsfläche (Geh- und Fahrradweg) werden mit dem Senioren-Zentrum überplant (Fläche für Gemeinbedarf). Die Grünfläche wird weiterhin von Bebauung frei gehalten.



- Nr. 75 (Grünordnungsplan)

Für die vom Umgriff des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 100 betroffenen Flächen werden die Festsetzungen, u.a. Fuß- und Radwege, öffentliche Grünflächen, Bau- merhalt und Baumneupflanzungen, Wiesenflächen überplant mit Straßenverkehrsflächen der Verlängerung der Heimstettner Straße und dem Senioren-Zentrum (Fläche für Gemeinbedarf oder WA).

## 5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 5.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 100 „Kirchheim 2030“ umfasst die folgenden in der Gemarkung Kirchheim und Heimstetten liegenden Grundstücke und Teilflächen von Grundstücken:

Fl.Nrn. 95, 95/9, 95/89, 95/90, 96, 96/3, 96/5, 101, 103, 104/105, 111/40, 112/17, 113/67, 116/2, 117/5, 119, 121, 122, 123, 123/2, 123/3, 123/4, 123/5, 123/7, 123/13, 123/14, 123/15, 123/16, 123/17, 124, 125, 125/2, 125/3, 125/8, 125/9, 125/10, 126, 127, 127/2, 128, 129, 129/2, 129/3, 130, 130/2, 131, 131/2, 131/3, 131/4, 131/5, 131/8, 131/9, 132, 132/5, 132/6, 133, 134, 135, 136, 136/2, 138/1, 138/2, 139/84 (Teilfläche), 139/97 (Teilfläche), 140/4, 141/116, 142, 142/4, 148/7, 148/9, 155/3 (Teilfläche), 155/65 (Teilfläche), 156/12 (Teilfläche), 156/13 (Teilfläche), 156/14 (Teilfläche), 157, 158, 165, 1024, 1024/4, 1024/5, 1031, 1031/2, 1031/8, 1032/1, 1034 (Teilfläche), 1034/3, 1034/4, 1034/7, 1034/9, 1037/1, 1037/5, 1037/7 (Teilfläche), 1037/8, 1038, 1038/1, 1041, 1043, 1043/2, 1043/3, 1043/4, 1043/5, 1043/6, 1043/7, 1044, 1044/1, 1044/3, 1044/4, 1044/5, 1044/6, 1044/7, 1044/8, 1044/9, 1045, 1046/1, 1046/182, 1046/274, 1055, 1055/5, 1055/7 (Teilfläche).

Er weist eine Gesamtfläche von ca. 476.950 m<sup>2</sup> auf und umfasst mithin die Flächen, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Ziele und Zwecke der Planung erforderlich sind.

**Lage und Größe von Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen für den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft, inklusive dem Eingriff in Wald, werden nach Fertigstellung der entsprechenden Fachgutachten und im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens bestimmt.**

Der Plan zum Bebauungsplan wird aufgrund der Größe des Geltungsbereichs im Ausdruck auf zwei Seiten aufgeteilt, die als Planteil I und Planteil II bezeichnet werden. Die Festsetzungen gelten für beide Planteile. Um alle Planinhalte auch im Ausdruck zweifelsfrei zuordnen zu können wird ein Teilbereich des Geltungsbereichs als Überdruck auf beiden Planteilen dargestellt. Der zweifelsfreien Zuordnung dient auch das digitale Plandokument, in dem keine Teilung erfolgt.

### 5.2. Art der baulichen Nutzung

Baugebiete (z.B. WR 4), Teilbaugebiete (z.B. WR 1(2)) und Flächen für den Gemeinbedarf werden in der Planzeichnung durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen voneinander getrennt. Die Trennung kann sich sowohl auf die Art der Nutzung (Flächen für Gemeinbedarf) als auch auf das Maß der Nutzung beziehen.



### 5.2.1. Reine Wohngebiete

Städtebauliches Ziel ist es, unabhängig der Unterbringung der unterschiedlichen Wohnformen (verdichteter Einfamilienhausbau und Geschosswohnungsbau), durch die Festsetzung von Reinen Wohngebieten die durch das Baurecht geschaffene Geschossfläche für Wohnnutzung zu sichern.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind alle Gebäude als Wohngebäude vorgesehen. Sie dienen somit dem Wohnen und sind als Reine Wohngebiete WR festgesetzt. Diese Gebietskategorie deckt sich mit den von der Gemeinde formulierten Zielsetzungen

- Errichtung von Wohnraum für ca. 3.200 Personen
- Stärkung der historischen Ortskerne und der dort vorhandenen Einzelhandelszentren durch die neue Bewohnerschaft und deren Versorgung gestärkt werden
- Restriktive Regelungen zu Einzelhandelseinrichtungen innerhalb des Bebauungsplangebietes

Die neuen Wohngebiete liegen zwischen den beiden historischen Ortsteilen Heimstetten und Kirchheim. Diese sind auf kurzem Wege, insbesondere zu Fuß und mit dem Fahrrad infolge neuer Brückenbauwerke über die Staatsstraße erreichbar. Einzelhandelseinrichtungen innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans sind deshalb nicht vorgesehen, da verhindert werden soll, dass mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept zwischen den beiden Ortsteilen die historischen Ortskerne und die vorhandenen Einzelhandelszentren geschwächt werden. Diese sollen vielmehr durch die neue Bewohnerschaft und deren Versorgung gestärkt werden. In der Studie Einzelhandels- und Zentrenentwicklung Kirchheim des Büro POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie vom November 2015 wurde die Handlungsempfehlung gegeben das in der kommunalen Entwicklungspolitik schon verankerte Konzept umzusetzen:

- eines Einkaufszentrums mit einem attraktiven Angebot im Ortsteil Heimstetten
- eines identitätsstiftenden Alten Ortskerns mit attraktiver Gastronomie und hoher Aufenthaltsqualität im Ortsteil Kirchheim und
- eines beide Ortsteile verknüpfenden, nicht aber die Zentren gefährdenden Bandes/Parks

Für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung Kirchheims positiv zu bewerten ist die räumliche Entwicklung der Neubaugebiete vom REZ aus in Richtung Norden. Ebenso die attraktiven Querungsmöglichkeiten über die Staatsstraße für Fußgänger und Radfahrer zur Anbindung an die bestehenden Märkte der Staatsstraße.

Darüber hinaus und einer zukünftigen Entwicklung Rechnung tragend wird sicher gestellt, dass verträgliche gewerbliche Nutzungen (auch Einzelhandel) in begründeten Ausnahmefällen durch die Gemeinde zugelassen werden kann. Dies ist durch die Festsetzung Reiner Wohngebiete gewährleistet, da z.B. gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 Läden ausnahmsweise zugelassen werden können, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen.

Die Festsetzung von Reinen Wohngebietes dient zudem dem Zweck, den durch Nichtwohnnutzungen verursachten gewerblichen Verkehr auf eine für die neuen und angren-

zenden Baugebiete verträgliche Menge zu begrenzen. Der durch die Reinen Wohnbaugebiete ursächliche Anteil an Schwerlastverkehr wurde in der verkehrstechnischen Untersuchung entsprechend berücksichtigt und führt zusammen mit den prognostizierten allgemeinen Verkehrszunahmen zu keinen Maßnahmen zum Schutz bestehenden Wohnbaugebiete.

### **5.2.2. Flächen für den Gemeinbedarf**

Zur Belegung des neuen Quartiers werden öffentliche Einrichtungen in einem „Band für Bildung und Betreuung“ entlang des Ortsparks aufgereiht. Sie liegen damit zentral, sind gut auffindbar und sind über Fuß- und Radwege in der öffentlichen Grünfläche sicher erreichbar.

Durch die Ausweisung von Flächen für Gemeinbedarf soll für die neuen Wohnquartiere (z.B. Kindertageseinrichtungen) aber auch für die Gesamtbevölkerung der Gemeinde (z.B. Rathaus und Senioren-Einrichtung) insgesamt ein attraktives Angebot an sozialen, kulturellen und sportlichen Einrichtungen ermöglicht werden.

Um den Anforderungen an einen modernen Schulsport gerecht zu werden und ein attraktives Angebot an Freizeitaktivitäten anbieten zu können, sind im Planungsgebiet Einrichtungen für Sport und Freizeit geplant. Dabei sollen Einrichtungen, die für den Schulsport notwendig sind, auch für außerschulische Aktivitäten genutzt werden können.

#### Flächen für den Gemeinbedarf 1 und 7 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (frei stehende) Kindertageseinrichtungen

- Neubau einer frei stehenden Kindertageseinrichtung an der Martin-Luther-Straße mit zwei Kindergartengruppen, einer Kinderkrippengruppe und 3 Hortgruppen sowie den zugehörigen Freispielflächen
- Neubau einer frei stehenden Kindertageseinrichtung am Schlehenring mit zwei Kindergartengruppen und drei Kinderkrippengruppen sowie den zugehörigen Freispielflächen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung sichern das Baurecht für die geplante Nutzung. Die Zusammensetzung der einzelnen Gruppen wird nicht festgesetzt, um flexibel auf sich ändernde Bedarfe reagieren zu können. Die Festsetzung des Maßes der Nutzung sichert, dass sich die ursächlichen Verkehre gegenüber dem verkehrstechnischen Gutachten nicht wesentlich erhöhen.

#### Fläche für den Gemeinbedarf 2 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Rathaus mit Bücherei Bürgersaal und Haus für Kinder

Die Kirchheimer Gemeindeverwaltung ist heute auf fünf Standorte in den Gemeindeteilen Kirchheim und Heimstetten verteilt. In allen Standorten ist die Raumsituation sehr beengt. Da die Gemeinde durch die geplante Ortsentwicklung auf ca. 16.000 Einwohner anwachsen wird, ist die Zusammenlegung aller Fachbereiche in einem Gebäude dringend notwendig, um den Anforderungen an eine wachsende Gemeinde entsprechen zu können. Zudem fehlt im Gemeindegebiet ein Veranstaltungsraum. Die Nutzung des Gebäudes durch die Kirchheimer Tafel und andere soziale Organisationen ist gewünscht und soll möglich sein.

Das Rathaus liegt prominent an der Staatsstraße und der Ortseinfahrt. Hier im Schnittpunkt der Ortsteile symbolisiert es selbstbewusst die demokratische Zusammengehörigkeit. Das Rathaus ist von allen Ortsteilen aus gut erreichbar und rückt auf vielen täglichen Wegen ins Bewusstsein der Bevölkerung. Es bildet mit Bürgersaal, Bücherei und Haus für Kinder eine durchlässige Gebäudegruppe.

Folgende Nutzungen sind geplant:

- Rathaus für ca. 90 Mitarbeiter
- allgemein zugängliche Bereiche wie „Bürgerservice“
- Büroräume für die Verwaltung
- Sitzungssaal und Trauzimmer
- Bücherei mit kleinem Selbstbedienungslesecafé
- Bürgersaal für ca. 400 Personen für Konzerte und Theater, Tagungen, Gesellschafts-, Schul- und Vereinsveranstaltungen, in verkleinerten Sälen kleine Feiern, Kammerkonzerte, Firmenveranstaltungen, Präsentation, Seminare und Schulungen
- Haus für Kinder mit 2 Kindergartengruppen und 2 Krippengruppen für insgesamt 75 Kinder
- Tiefgarage für 80 Pkw-Stellplätze - 10 Stellplätze oberirdisch

Um zukünftige Bedarfe im Rahmen der Zweckbestimmung abdecken zu können, werden weitere öffentliche bzw. gemeindliche Nutzungen, wie z.B. Kleidercafé und die Kirchheimer Tafel zugelassen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung sichern das Baurecht für die geplante Nutzung. Die Umsetzung kann schrittweise entsprechend der aktuellen Bedarfe erfolgen.

#### Fläche für den Gemeinbedarf 3 Schule Grund- und Mittelschule (bestehend) mit Erweiterung

Für die Grund- und Mittelschule wird der Bestand gesichert und ausreichend Umstrukturierungs- und Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt. Insbesondere durch die Überplanung vorhandener Freiflächen durch den Ortspark ist das Schulgelände neu zu strukturieren. Für den Fall, dass eine Sanierung der bestehenden Sporthalle wirtschaftlich nicht darstellbar ist, ist die Errichtung einer 3-fach-Sporthalle möglich. Für die aufgrund des neuen Ortsparks notwendige Neuordnung von Pausenhof, Lehrerstellplätzen, Fahrradstellplätzen und Verkehrsübungsplatz werden ausreichend Flächen vorgesehen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung sichern das Baurecht für die bestehende Nutzung mit ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft. Um möglichen Lärmkonflikten zu begegnen, sind die Hinweise zur Nutzungsintensität und zur Nutzungsdauer bei der Organisation zu beachten.

#### Flächen für den Gemeinbedarf 4 Schule Gymnasium mit neuer Mehrfachturnhalle

Das Gymnasium Kirchheim besteht heute aus vier Gebäudeteilen. Das Hauptgebäude ist jedoch in die Jahre gekommen, die aktuellen Schülerzahlen überschreiten bei weitem die vorgesehene Belegung, überdies besteht ein hoher Sanierungsbedarf im Gymnasium.

Aus diesen Gründen wird für einen Neubau als 6-zügiges Gymnasium für 1300 Schüler sowie einer 4-fach Turnhalle mit den entsprechenden Freisportfläche und Freianlagen neues Baurecht ausgewiesen.

Das Gymnasium soll am Ort gehalten werden. Der erforderliche Neubau ist gegenüber den Bestandsgebäuden vorgesehen und rückt damit unmittelbar an den Ortspark, seine Freianlagen können sich räumlich mit dem Ortspark verzahnen.

Träger der Schule ist der Zweckverband weiterführende Schulen im Osten des Landkreises München.

Folgende Nutzungen sind geplant:

- offene wie auch eine geschlossene Ganztagschule als 6-zügiges Gymnasium mit ca. 130 Lehrer
- 55 Klassenzimmer für ca. 1.300 Schülerinnen und Schüler
- Mensa für ca. 200 Personen
- 4-fach Turnhalle mit Spielfeld (27m x 60m x 8m); in der Halle sollen die Sportarten Handball, Volleyball, Basketball, Kampfsport und Turnen
- Freisportflächen mit Leichtathletikanlagen (Kurzstreckenbahn, Weitsprunganlage, Hochsprunganlage, Kugelstoßanlage) und Spielfeldern (Basketball, Beachvolleyball, Kunstrasen-Sportfeld)
- Tiefgarage für 100 PKW-Stellplätze, 6 oberirdische PKW-Stellplätze
- ca. 700 Fahrradabstellplätze, davon ca. 350 überdacht

Die Turnhalle soll auch für Wettkämpfe sowie von Kirchheimer Vereinen bis in die Abendstunden und am Wochenende genutzt werden können und auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Dies gilt auch für die Mensa und die Aula des neuen Gymnasiums. Die Freisportflächen sollen, soweit dies immissionstechnisch möglich ist, von Sportvereinen für Trainingseinheiten und außerhalb von Schulzeiten genutzt werden können.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung sichern das Baurecht für die geplante Nutzung. Hinweise zur Nutzungsintensität und zur Nutzungsdauer sind bei der Organisation zu berücksichtigen, um möglichen Lärmkonflikten zu begegnen.

#### Fläche für den Gemeinbedarf 5 Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Seniorenzentrum

Die Planung erweitert das südlich gelegene Seniorenzentrum um neue Flächen und ergänzt das Angebot um Betreuungsangebote, ein Café am Park und eine integrierte Kindertageseinrichtung mit zwei Kindergartengruppen und zwei Kinderkrippengruppen sowie

die zugehörigen Freispielflächen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung sichern das Baurecht für die geplante Nutzung. Bei der großzügigen Ausweisung des Bau- raums sind vielfältige bauliche Strukturen möglich, sodass sich eine Hochbauplanung aus den internen Funktionsabläufen und Flächenanforderungen entwickeln kann. Bei allen Planungsalternativen sichern die Festsetzungen des Bebauungsplans, dass die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 12/II festgesetzte öffentliche Grünfläche weiterhin als Freifläche erhalten bleibt.

#### Fläche für den Gemeinbedarf 6 Schule Gymnasium (bestehend)

Der Bebauungsplan sichert die Nutzung des Gebäudebestands durch die VHS. Die vorhandene Hausmeisterwohnung wird zugelassen. Um die zukünftige Entwicklung soweit als möglich offen zu halten wird die Nutzung zu vielfältigen Bildungszwecken sowie sozialen und kulturellen Zwecken zugelassen. Das Maß ist definiert und im den Gutachten berücksichtigt.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der zentralen öffentlichen Grünfläche, der grünen Fugen, die die einzelnen Bauquartiere gliedern und der für die Erschließung notwendigen Verkehrsflächen führt gleichzeitig zur Ausweisung kompakter Baugebiete. Überschreitungen der Maßobergrenzen der GRZ ergeben sich somit zunächst aus der städtebaulich gewünschten Aufteilung des Planungsgebietes in öffentliche und private Flächen.

Bei der Bestimmung des Maßes der Nutzung wird im Bebauungsplan unterschieden zwischen Baugebieten bzw. Teilbaugebieten in denen i.V.m. einer offenen und abweichenden Bauweise Hausgruppen und Doppelhäuser festgesetzt sind und Baugebieten bzw. Teilbaugebieten in denen Geschosswohnungsbau realisiert wird.

#### Reine Wohngebiete mit offener und abweichender Bauweise

WR 1, WR 2(2), WR 3(2), WR 3(3), WR 4, WR 5, WR 10(2), WR 14(2), WR 14(3), WR 17 und WR 18

Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 und die Geschossfläche werden jeweils für die vorgeschlagenen Grundstücke festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche berücksichtigt dabei die Ausnutzung des Bauraums sowie - als separate Regelung - die durch Satzung zugelassenen Überschreitungsmöglichkeiten der Bauräume durch an die Gebäude angebauten Bauteile (z.B. Terrassen, Balkone, Wintergärten). Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundfläche stellt auf die Ausnutzung der jeweils festgesetzten Bauraumtiefe ab und erlaubt so auch zueinander versetzte Geschosse. Dies soll wettergeschützte Zugangsbereiche mit der Möglichkeit zum Abstellen von Fahrrädern u.ä. zulassen, ebenso dem Obergeschoss zugeordnete Freibereiche in Form von Dachterrassen (als Alternative von angebauten Balkonen). Zudem kann sich die städtebaulich gewünschte Varianz in der Gebäudevolumina entwickeln. Die Ausnutzung der Bauraumtiefe über beide Geschosse ist ausdrücklich nicht vorgesehen.

Für die nachzuweisenden Stellplätze werden im Plan ausreichend Flächen festgesetzt. Dabei wird unterschieden, ob die Anordnung oberirdisch oder unterirdisch, in Einzel- oder

Gemeinschaftsanlagen erfolgt. Der Umfang richtet sich nach der gemäß aktueller Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim b. München nachzuweisenden Anzahl an Stellplätzen. Für Reihenhäuser sind dies zwei Stellplätze pro Hauseinheit mit den jeweils notwendigen Zufahrten. Aufgrund der verkehrstechnischen Erfordernis Garagen mit ausreichendem Abstand zu Straßenverkehrsflächen bzw. Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anzuordnen wird eine Flächengröße von insgesamt 60 m<sup>2</sup> pro Hauseinheit als Höchstmaß festgelegt.

Die Zuwegungen zu den Grundstücken bzw. Gebäuden werden als Eigentümerweg festgesetzt, der öffentlich gewidmet wird.

Die Gesamtversiegelung ergibt sich somit aus der zulässigen Überbauung der einzelnen Grundstücke, der im Plan festgesetzten Flächen gem. Planzeichen 7.1 bis 7.10 und den festgesetzten Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung Eigentümerweg.

Für einzelne im Plan vorgeschlagene Grundstücke kann sich aufgrund der Lage von Gemeinschaftstiefgaragen eine GRZ gemäß § 19 Abs. 4 von bis zu 1,0 ergeben.

Zur Sicherung einer hohen Wohnqualität regelt die Satzung, dass verglaste Vorbauten und Wintergartenkonstruktionen nicht auf die Geschossfläche gem. BauNVO anzurechnen sind. Zugleich regelt der Bebauungsplan im Sinne der Rechtsklarheit nachbarrechtliche Belange indem Grenzanbau für diese Bauteile zugelassen wird.

#### Sonstige Reine Wohngebiete bzw. Teilbaugebiete

WR 2(1), WR 3(1), WR 6, WR 7, WR 8, WR 9, WR 10(1), WR 11(1), WR 11(2), WR 11(3), WR 12(1), WR 12(2), WR 12(3), WR 13, WR 14(1), WR 14(2), WR 15 und WR 16

Aufgrund der zukünftigen Eigentumsverhältnisse kann davon ausgegangen werden, dass die einzelnen Baugebiete bzw. Teilbaugebiete in der Hand jeweils eines Eigentümers sein werden. Realteilungen innerhalb der Baugebiete bzw. Teilbaugebiete werden somit voraussichtlich nicht notwendig. Entsprechend werden die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 (GR) und die Geschossfläche (GF) pro Baugebiet festgesetzt.

Die im Plan festgesetzte Grundfläche stellt auch in diesen Baugebieten bzw. Teilbaugebieten auf die Ausnutzung der jeweils festgesetzten Bauraumtiefe ab und erlaubt so auch zueinander versetzte Geschosse, Gebäudevorsprünge sowie geschossweises Zurückspringen. Dies soll differenziert gestaltete Gebäude ermöglichen und auch in den Obergeschossen zugeordnete Freibereiche in Form von Dachterrassen (als Alternative von angebauten Balkonen) ermöglichen. Auch in diesen Baugebieten und Teilbaugebieten ist die Ausnutzung der festgesetzten Bauraumtiefe über alle Geschosse ausdrücklich nicht möglich.

Für an die Gebäude angebaute Terrassen und Balkone darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundfläche in einer Größenordnung überschritten werden, die Bauteiltiefen von bis zu 2,0 m auf bis zu 50 % der jeweiligen Fassadenlänge ermöglicht. Diese Überschreitung wird zugelassen, da alle Bauteile als individuelle Freibereiche die Wohnqualität auch in den oberen Geschossen sichern.

Zusätzlich zu den nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen Überschreitungen darf die Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO weiter über-

schritten werden. Die Maßobergrenze der BauNVO wird durch die Festsetzungen gesichert. Aufgrund der für die vorgesehene Dichte der Baugebiete nachzuweisenden Stellplätze nach Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim b. München kann sich die Notwendigkeit ergeben, dass Teilbereiche zweigeschossig geplant werden oder Duplex-Parker zu Einsatz kommen müssen. Es wird angestrebt auf Grundlage eines Mobilitätskonzeptes den geforderten Stellplatzschlüssel zu verringern.

#### Geschossfläche (GF), Geschossflächenzahl (GFZ)

Da sich qualitätsvolles Wohnen auch durch ein gut nutzbares Angebot an Nebenräumen auszeichnet und um Anreize zur Realisierung solcher Angebote zu schaffen, ist eine Überschreitung der festgesetzten Geschossflächen für Flächen für Nebenräume, wie z.B. Kinderwagen-, Rollatoren-, Fahrradabstell-, Gemeinschafts- und Müllräume zulässig. Dies ist insoweit möglich, da diese Nutzungen keinen Bedarf an z.B. Infrastruktur, Stellplätzen und Freiflächen auslösen. In der Satzung zugelassene Überschreitungen für ins Gebäude integrierte Fahrradstellplätze sichern eine gute und bewohnerfreundliche Erreichbarkeit und eine hohe Akzeptanz für das Fahrrad. Die ausgewiesenen Bauräume erlauben die Ausschöpfung der insgesamt auf 6 % beschränkten Geschossflächenüberschreitung.

Von der Möglichkeit gemäß § 21 a Abs. 4 BauNVO gebäudeintegrierte Zu- und Ausfahrten zu Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen bei der Ermittlung der Geschossflächen auszunehmen wird Gebrauch gemacht.

Zur Sicherung der Freiraumqualität werden die dem gesamten Gebiete dienenden Trafoplanlagen überwiegend in gebäudeintegrierte Traforäumen oder in einzuhausenden Nebenlagen festgesetzt. Für in die Gebäude integrierte Traforäume kann die Geschossfläche in begrenztem Umfang überschritten werden, da diese infrastrukturelle Nutzung keinen weiteren Bedarf an z.B. Infrastruktur, Stellplätzen und Freiflächen auslösen.

Für den Fall, dass angesichts der Erfordernisse, die sich aus der bestehenden Schallsituation ergeben, verglaste Vorbauten zum Schutz von Freibereichen notwendig werden, sind diese nicht auf die Geschossfläche gem. BauNVO anzurechnen. Die betroffenen Fassadenbereiche, für die schalltechnische Maßnahmen notwendig sind, werden derzeit durch das schalltechnische Gutachten ermittelt.

Für das festgesetzte Nutzungsmaß wurde zum einen die ausreichende Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen und Erholungsflächen sowie die Bewältigung des dadurch ausgelösten Verkehrsaufkommens untersucht und nachgewiesen.

#### Flächen für den Gemeinbedarf

Die Regelung zum Maß der baulichen Nutzung für die Flächen für den Gemeinbedarf werden auf die Festsetzung der Geschossfläche (GF) und Grundfläche (GR) sowie auf die hinsichtlich der Abstandsflächen abwägungsrelevante maximal zulässige Wandhöhe beschränkt.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Die für die Abstandsflächenbetrachtung relevante maximal zulässige Wandhöhe wird je Bauraum festgesetzt. Die Wandhöhe ist definiert als Maß vom unteren Höhenbezugspunkt innerhalb der einzelnen Baugebiete bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dach-

haut bei geneigten Dachformen oder dem oberen Abschluss der Wand inklusive Attika bei Flächdächern.

Gebäudeteile mit unterschiedlichen Wandhöhen bzw. Vollgeschossen und Gebäudeteile für die zwingende Festsetzungen zur Höhe aufgrund des Schallschutzes notwendig sind, werden durch Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung voneinander unterschieden. In Bereichen in denen straßenbegleitende Bebauung die dahinter liegende Bebauung vor Straßenverkehrslärm schützt, wird zusätzlich für Bauteile für die drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt sind, dieses Höchstmaß als zwingend zu errichten festgesetzt. Für Bauteile, für die vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt sind, hingegen wird die schalltechnisch notwendige Gebäudehöhe als Mindestmaß gesichert. Insgesamt wird somit das der schalltechnischen Untersuchung unterstellte städtebauliche Konzept ausreichend gesichert.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Für die Überschreitung der Obergrenzen liegen folgende städtebauliche Gründe vor:

- Beitrag zur Befriedigung des hohen Bedarfs an Wohnbauflächen .
- Städtebaulich prägnanter Entwurf, um ein attraktives Quartier von hoher Identität und die gewünschten Verbindung der beiden Ortsteile zu schaffen.
- Freihalten der Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße St 2082 von Bebauung
- Notwendige kompakte Anordnung der Bauflächen für ein Quartier mit kurzen Wegen für Fußgänger und Radverkehr sowie zu Gunsten der Schaffung öffentlicher Grünflächen für das neue Quartier und das bestehende Umfeld, die an die bestehenden Wegeverbindungen anbinden.
- Schaffung von wohnnaher soziale Infrastruktur für das Quartier und die Gemeinde.
- Für Hausgruppen und Doppelhäuser werden wirtschaftliche Grundstücksgrößen vorgeschlagen.
- Ausbau und Ergänzung des Straßensystems mit beidseitigen Fuß- und Radwegen und qualitätvoller Grünausstattung.
- Um die freiräumlichen Qualitäten des neuen Ortsparks einem möglichst großen Anteil der Wohnbevölkerung direkt zukommen lassen zu können, wird für die Bauquartiere, die direkt am Ortspark liegen, eine höhere Dichte vorgeschlagen, die durch die direkte Lage am Park ausgeglichen werden kann.
- Die festgesetzte Dichte (GRZ und GFZ), ist städtebaulich und der Situation angemessen und entspricht der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.



Trotz der Überschreitungen der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, da durch folgende Festsetzungen ein Ausgleich sichergestellt wird:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Bauräume um gut nutzbare, qualitätsvolle Freiflächen in den Baugebieten zu erreichen.
- Durch die Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze überwiegend unterirdisch entstehen vom motorisierten Individualverkehr frei gehaltene ruhige und durchgrünte Bereiche und die Bebauung gliedernde Freiflächen.
- Die für diese Anlagen festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten sind so bemessen, dass die Versiegelung auf das minimal notwendige Maß begrenzt wird und gleichzeitig eine zeitgemäße Nutzung der Grundstücke möglich ist.
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung durch Festsetzung maximal zulässiger Wandhöhen zur Sicherstellung einer guten Belichtung und Belüftung, sowie der Einhaltung der Abstandsflächen gegenüber der umgebenden Nachbarschaft und überwiegend auch untereinander.
- Innerhalb des Planungsgebietes sichert ein differenziertes Freiraumkonzept die Qualität der Freiräume. Eine ausreichende Versorgung an Freiflächen wird durch die öffentliche Grün- und private Freiflächen, gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen in den Wohngebieten, private Wohnungsgärten und die öffentlich zugängliche Platzfläche vor dem Gymnasium sichergestellt.
- Zur Staatsstraße St 2082 wird ein ausreichender Abstand eingehalten und die Ortsränder werden gegenüber dem Landschaftsraum eingegrünt.
- Festsetzungen zur Grünordnung sichern Art, Qualität und Dichte der Neubepflanzung sowie Dachbegrünung.
- Minimierung des Umfangs an öffentlichen Verkehrsflächen auf das verkehrstechnisch sinnvolle Maß, wobei der Führung des Radverkehrs innerhalb und abseits der Straßen eine hohe Bedeutung eingeräumt wird. Die Ausgestaltung berücksichtigt auch landwirtschaftliche Verkehre.

Detaillierte Untersuchungen zu Lärmimmissionen sowie eine Sicherstellung der ausreichenden Besonnung und Belichtung in Bereichen in denen die Bstandsflächen nicht eingehalten werden können zeigen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der Überschreitung erfüllt werden. Auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Überschreitung des Nutzungsmaßes nicht erkennbar. Eine gute Erschließung des Planungsgebietes und die verträgliche Bewältigung des Neuverkehrs sind geprüft und nachgewiesen. Öffentliche Belange stehen den Überschreitungen nicht entgegen.

Die Anforderungen von § 17 Abs. 2 BauNVO für eine Überschreitung der Obergrenzen in § 17 Abs. 1 BauNVO werden demzufolge erfüllt.

### **5.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen definiert.

In Bereichen in denen Baugrenzen oder Baulinien mit der Straßenbegrenzungslinie zusammenfallen, entfällt gemäß 6.2. PlanZV die Straßenbegrenzungslinie. Das Heranreichen der Bebauung an die Straßenverkehrsfläche ist gemäß § 23 BauNVO auch ohne eine Regelung zum Grenzanbau zulässig. Baugrenzen dürfen in diesen Bereichen nicht überschritten werden.

Die Festsetzung von Baulinien erfolgt nur zur Sicherung der stadträumlichen wichtigen Bauflucht in Verlängerung der Hauptstraße. Diese dürfen nur durch Kellerlichtschächte und untergeordnete Vordächer überschritten werden, um eine klare räumliche Fassung zu erreichen. In weiten Bereichen sind zudem aufgrund der Lärmbelastung die Freibereiche zu schützen, sodass sich hier eher eingezogene Loggien statt Balkone als Freibereiche eignen. Alternativ zu untergeordneten Vordächern ist ein witterungsgeschützter Hauseingang auch durch das Abrücken des Erdgeschosses möglich. Zudem können durch ein Abrücken des Erdgeschosses von der Baulinie witterungsgeschützte Bereiche für das Abstellen von Fahrrädern, für das Aufstellen von Mülltonnen am Tag der Abholung etc. geschaffen werden. Hierfür sind 3,0 m ausreichend. Da die darüber liegenden Geschosse an die Baulinie gebaut werden müssen ist die stadträumlich wichtige Gebäudeflucht ausreichend gesichert.

Zur Sicherung des von der Gemeinde gewünschten Anteils an Reihen- und Doppelhäusern setzt der Bebauungsplan offene Bauweise fest und schlägt Grundstücksteilungen vor. Die festgesetzten Bauräume besitzen allesamt eine Länge von nicht mehr als 50,0 m. Allein der westlichste Bauraum im Reinen Wohngebiet WR 1(1) ist mit 53,5 m geringfügig länger. Für diesen wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

In den Baugebieten mit offener und abweichender Bauweise dürfen die Baulinien zu den seitlichen vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen nicht überschritten werden. Ansonsten werden Regelungen zur Überschreitung für an die Gebäude gebaute Bauteile getroffen, die ausreichend große wohnungsbezogene Freiräume (Balkone, Terrassen, Terrassentrennwände, Gartenschränke und Wintergärten) erlaubt und gleichzeitig sichern, dass ausreichend Freiflächen für die Begrünung und Bepflanzung von Überbauung frei bleiben. In Verbindung mit Terrassen werden zum gegenseitigen Schutz der Einheiten Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m zugelassen. In Verbindung mit den Terrassentrennwänden sollen raumhaltige Gartenschränke ermöglicht werden, um den Ansprüchen der Nutzer an die Unterbringung von Gartengeräten gerecht zu werden und ein ruhiges Erscheinungsbild der Anlagen zu erreichen. Für Wintergärten, Terrassentrennwände und Gartenschränke wird aus Gründen der Rechtseindeutigkeit seitlicher Grenzanbau zugelassen.

Für die Baugebiete ohne offene und abweichende Bauweise werden vergleichbare Regelungen getroffen. Dabei werden die besonderen Anforderungen des Geschosswohnungsbaus berücksichtigt. So werden z.B. Terrassen im Einzelnen und in ihrer Gesamtheit geregelt. Die Baugrenzen an Stirnseiten dürfen aufgrund der in diesen Bereichen vorhandenen räumlichen Enge nicht überschritten werden. Zum Park hin soll der durch die Bauräume räumlich definierte Abstand zum Park hin durch auskragende Bauteile nicht weiter reduziert wird.

Um die großflächigen Tiefgaragen im Bereich von Geschosswohnungsbau und Gemeinschaftstiefgaragen im Bereich von Hausgruppen und Doppelhäusern Belichten und Belüften zu können wird i.V.m. den Regelungen zu einem ausreichenden Schutzabstand von

Öffnungen für die Entlüftung der (Gemeinschafts-)Tiefgaragen, zugelassen, dass solche Bauteile auch außerhalb von Bauräumen angeordnet werden dürfen. Zur Sicherung der Nutzbarkeit der Freiflächen wird gleichzeitig festgelegt, dass diese Anordnung nur zulässig ist, wenn die Bauteile bündig mit dem anschließenden Gelände realisiert werden.

### Höhenentwicklung

Für die festgesetzten, abwägungsrelevanten Wandhöhen je Bauraum wird im Plan mindestens ein unterer Höhenbezugspunkt je Baugebiet bzw. Teilbaugebiet festgesetzt. Für den Fall von bewegtem Gelände ergeben sich z.T. mehr als einen Höhenbezugspunkt. Für diese Fälle stellt die Satzung den Bezug zu den einzelnen Bauräumen und deren Wandhöhe her. Die Höhe des unteren Höhenbezugspunkts (im Metern über NN) für die jeweils zulässige Wandhöhe wird aus der Höhenlage der Gehwegaussenkante der an die Baugebiete angrenzenden Straßenverkehrsflächen ermittelt. Diese wurden durch ein Ingenieurbüro im Rahmen der Vorplanung zu den Erschließungsflächen ermittelt.

Der obere Höhenbezugspunkt der festgesetzten Wandhöhe ist für die unterschiedlich zugelassenen Dachformen unterschiedlich. Der Bezug wird aus Gründen der Rechtssicherheit über die Satzung geregelt. Bei Flachdächern bezieht sich die Wandhöhe auf die Oberkante der Attika, für geneigte Dächer ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut maßgeblich.

### Barrierefreie Erschließung und bedarfsgerechte Nutzung der Baugebiete

Um das Planungsgebiet verkehrstechnisch und barrierefrei anschließen zu können und gleichzeitig eine sinnvolle Ver- und Entsorgung (insbesondere Entwässerung) zu gewährleisten, sollen die Erschließungsstraßen im Grundsatz entsprechend der im Plan hinweislich dargestellten Höhenbezugspunkte in einem gleichmäßigen gut nutzbaren Gefälle realisiert werden. Diese wurden durch ein Ingenieurbüro im Rahmen der Vorplanung zu den Erschließungsflächen ermittelt. In der Detailplanung ist die DIN 18040 Teil 3 zu beachten, diese lässt z.B. für die Wasserführung Kanten bis ca. 2,0 cm zu.

Um die Baugebiete höhengleich und somit barrierefrei an die neuen Erschließungsstraßen anbinden zu können werden entsprechende Geländeanpassungen zugelassen. Barrierefreiheit spielt für die Akzeptanz und die Nachhaltigkeit einer Planung eine entscheidende Rolle.

Der Anschluss des Planungsgebiets an die umgebenden Quartiere soll ebenfalls höhengleich erfolgen.

Für die Querung der Staatsstraße St 2082 hingegen sind Brückenbauwerke vorgesehen. Für die bedarfsgerechte Nutzung für Fußgänger und z.T. Fahrradfahrer sind zur Überwindung der notwendigen Höhenunterschiede Rampenbauwerke notwendig. Die für diese Bauwerke notwendigen Geländeanpassungen werden im Bebauungsplan zugelassen. Die im Plan im Bereich der Brückenbauwerke hinweislich dargestellten Höhenbezugspunkte wurden durch ein Ingenieurbüro im Rahmen der Vorplanung zu den Ingenieurbauwerken ermittelt.

Um ausreichend Planungsspielräume für die Detailplanung der Straßen und Ingenieurbauwerke zu haben werden geringfügige Abweichungen zugelassen.

#### 5.4. Abstandsflächen und Belichtung

In der Planzeichnung werden für die Bauteile Bauräume, Wandhöhen sowie die maximale Anzahl der Geschosse festgesetzt. Diese Festsetzungen stellen die maximal mögliche Bebauung des Planungsgebiets dar.

Der Nachweis der Abstandsflächen wird auf Grundlage der ausgewiesenen Bauräume und der zulässigen Wandhöhe als Höchstmaß geführt. Hinsichtlich der zulässigen Geschossfläche sind die festgesetzten Bauräume ausreichend großzügig dimensioniert. Insbesondere hinsichtlich der ausgewiesenen Bauräume ist darauf hinzuweisen, dass diese durch ihre Tiefen großzügige Spielräume für die Ausgestaltung der Gebäude besitzen.

Die gesetzlichen Vorgaben zu den Tiefen der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) finden grundsätzlich keine Anwendung, da durch die Festsetzungen im Bebauungsplan die Abstandsflächentiefen abschließend definiert sind (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO). Dennoch werden diese zur Überprüfung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse hilfsweise betrachtet, aufgrund der Festsetzungen von Reinen Wohngebieten und Flächen für den Gemeinbedarf beträgt die Mindestabstandsfläche H mindestens jedoch 3,0 m. Die Mindestabstandflächentiefe von 3,0 m wird im gesamten Vorhabengebiet eingehalten. Ebenso die Belichtung unter einem Einfallswinkel von mindestens 45° bezogen auf die Brüstungsoberkante des Erdgeschosses.

Für die sich zwischen den Gebäuden ergebenden Abstandsflächenunterschreitungen kann die Verkürzung der Mindestabstandsfläche H durch den Bebauungsplan aber aus folgenden Gründen zugelassen werden.

Die Abstandsflächen nach außerhalb des Plangebiets fallen zum Teil auf öffentliche Straßenverkehrsflächen und Grünflächen. Deren Mitten werden überall eingehalten. Ausgenommen hiervon ist die Überschreitung der Straßenmitte des Hausener Holzwegs im Bereich des Reinen Wohngebietes WR 12(1). Einschränkungen ergeben sich nicht, da der Bebauungsplan Nr. 12/I westlich an den Hausener Holzweg öffentliche Grünfläche und Gemeinschaftsanlage Stellplätze/Garagen festsetzt.

Aus städtebaulichen und immissionsschutztechnischen Gründen werden die gem. Art. 6 BayBO vorgesehenen Abstände an bestimmten Stellen innerhalb und zwischen unterschiedlichen Baugebieten bzw. Teilbaugebieten unterschritten. Je nach Baukörperkonfiguration und Nutzung der festgesetzten Bauräume kann es deshalb vorwiegend an den Stirnseiten, für die z.T. aus immissionstechnischen Gründen Baulinien festgesetzt werden müssen zu Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO kommen. Zur Sicherung von einer hohen Wohnqualität sollten Grundrisse so organisiert werden, dass Wohnungen nicht ausschließlich über diese Bereiche belichtet werden, sondern zur Belichtung notwendige Fenster auch an anderen Fassaden, d.h. an Fassaden, die nicht von Abstandsflächenverkürzungen betroffen sind, besitzen.

Um größere Gestaltungsspielräume in den Gebäudekubaturen zu ermöglichen, z.B. durch Höhenstaffelungen nach oben) werden insbesondere in den Teilbaugebieten des WR 11 die Bauräume so großzügig ausgewiesen, dass die Abstandsflächen zum Innenhof hin theoretisch überschritten werden. Da bei der Realisierung der Gebäude innerhalb eines Bauraumgefüges die Eigentümer selbst verpflichtet eine ausreichende Besonnung nachzuweisen kann dieser Spielraum im Bebauungsplan eingeräumt werden. Im Rahmen ei-

ner Detailuntersuchung wurde der Nachweis geführt, dass die zulässige Geschossfläche so angeordnet werden kann, dass eine ausreichende Besonnung nachgewiesen werden kann.

Um mögliche Konflikte zwischen unterschiedlichen Baugebieten und zwischen Teilbaugebieten erkennen und ggf. lösen zu können, wird für die Baugebiete bzw. für Teilbereiche der Baugebiete WR 12(1), WR 12(2), WR 12(3), WR 14(1), WR 15 im Zusammenhang mit der Fläche für den Gemeinbedarf 7 sowie WR 16 im Zusammenhang mit der Fläche für den Gemeinbedarf 6 werden Besonnungsstudien empfohlen. Entsprechend deren Ergebnisse können die Bauräume zur Sicherung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität optimiert werden.

Die Situierung von baulichen Anlagen, die außerhalb der Bauräume zulässig sind, wie Balkone, Glasvorbauten, Wintergärten etc. sind nur unter Beachtung der Abstandsflächen zulässig, um eine räumliche Enge zwischen den Gebäuden zu vermeiden.

### **5.5.Bauliche Gestaltung, Dachgestalt**

#### **Der Bebauungsplan besitzt hinsichtlich der baulichen Gestalt und der Dachgestalt geringen Regelungsumfang.**

Um dennoch eine hohe Gestaltqualität zu sichern wird von der Möglichkeit gebrauch gemacht detaillierte Regelungen über den städtebaulichen Vertrag zu treffen. Zwischen Gemeinde und Eigentümern werden deshalb umfängliche Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag getroffen. So verpflichten sich die Eigentümer, ein Beratergremium für alle Vorhaben (Bebauung, Nebenanlagen, Freiflächen) auf Baugrundstücken im Geltungsbe- reich einzurichten. Das Beratergremium trifft Regelungen zu gewünschten Qualitäten (z.B. Farbgestaltung, Materialwahl, Freiflächengestaltung) der baulichen und freiraumplanerischen Gestaltung. Als Grundlage für die Bewertung der Vorhaben dienen dem Beratergremium vorgeschriebene Planungsunterlagen (z.B. Fassadenschnitt, Ansichten, Materialkonzept, Modell) in entsprechend beurteilungsfähigem Maßstab. Somit wird ermöglicht, dass unterschiedliche Architekturen zu insgesamt abwechslungsreichen Quartieren führen.

Für die Bereiche in denen Reihen- und Doppelhausbebauung realisiert werden, werden für aneinander gebaute Häuser innerhalb eines Bauraums Mindestregelung festgesetzt. Diese betreffen die für Reihenhausbauung wesentlichen Gestaltungselemente Wandhöhe, die Dachform und die Dachneigung.

Für die Gebäude die als Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) realisiert werden wird als Dachform Flachdach festgesetzt. Diese Gebäude begleiten die Haupteinfahrungsstraße des Plangebietes und sorgen für ein ruhiges Erscheinungsbild. Zudem liegt ein Großteil dieser Häuser am Ortspark an dem auch die gemeindlichen Gebäude mit ebenfalls Flachdächern liegen. Auch in Richtung Ortspark ergibt sich somit ein harmonisches Erscheinungsbild trotz unterschiedlicher Nutzungen. Eine Begrünung der Flachdächer wird festgesetzt. Die Ausbildung von Dachterrassennutzungen soll jedoch ermöglicht werden. Die Begrünung der Dachflächen ist aus ökologischen Gründen, wie der Staubbindung, dem Wasserrückhalt sowie der positiven Auswirkungen auf das örtliche Mikroklima erforderlich und stellt eine wesentliche Vermeidungsmaßnahme dar.

Um den Anteil nutzbarer Freiflächen im künftigen Quartier zu erhöhen und eine hohe Wohnqualität zu erreichen, wird die Möglichkeit eingeräumt, Teile der Dachflächen als private sowie gemeinschaftlich nutzbare Freibereiche in Form von Dachterrassen und Dach-

gärten zur Erzeugung von Nutz- und Kulturpflanzen zu gestalten. Zur weiteren Sicherstellung der oben genannten ökologischen Erfordernisse wird für diese nutzbaren Freibereiche auf mindestens 40% ihrer Fläche eine intensive Begrünung, sowie ihr Anteil an der gesamten Dachfläche auf 50% begrenzt.

Um die Nutzung der Dachflächen zu ermöglichen sind Brüstungen, Geländer und Absturzsicherungen notwendig. Diese sind nicht in der für die Gebäude zulässigen Wandhöhen und somit auch nicht hinsichtlich möglicher Abstandsflächen berücksichtigt. Sie werden in ihrer Höhe separat geregelt. Durch das Abrücken von der Innenkante der Attika um das Maß ihrer Höhe wird sichergestellt, dass diese Bauteile keine Auswirkungen auf die im Bebauungsplan abgewogenen Abstandsflächen haben.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie auf Gebäudeteilen mit einer festgesetzten Wandhöhe von maximal 3,6 m sind nutzbare Freibereiche nicht zulässig, um negative gestalterische Einflüsse auf die angrenzenden öffentlichen Räume zu vermeiden. Diese Dächer sind, ebenso wie die Einhausung von Tiefgaragenrampen extensiv zu begrünen.

Für die anderen Bereiche sollen vielfältige Dachlandschaften möglich sein, durch die unterschiedliche Quartiere und unterschiedliche Atmosphären gestaltet werden können. Die Beschränkung der Dachneigung auf maximal 40° soll Dachneigungen ausschließlich auf das in der Gemeinde übliche Maß beschränken.

Um negative gestalterische Einflüsse auf die angrenzenden Wohngebiete und die angrenzenden öffentlichen Räume zu vermeiden, werden Dachaufbauten und technische Anlagen in ihrer Zweckbestimmung, Lage und Größe beschränkt; dabei wird entsprechend der Dachform differenziert. Alle Festsetzungen zielen auf ein qualitätsvolles, ruhiges Erscheinungsbild der Gebäude, insbesondere aber der Dachlandschaft, und auf das Freihalten von Flächen für die Dachbegrünung ab, ohne jedoch die notwendigen technischen Anlagen, wie z. B. Be- und Entlüftung, zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Gebäude in Frage zu stellen. Zudem sichern die Regelungen ausreichende Möglichkeiten, Dachflächen individuell oder gemeinschaftlich nutzen zu können, indem Brüstungen, Geländer und Absturzsicherungen oberhalb der festgesetzten Wandhöhe ebenso zugelassen werden wie Dachaufstiege.

Als Beitrag zur Erreichung der ökologischen Zielsetzungen sind technische Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. Solarzellen) ohne Flächenbegrenzung allgemein zulässig. Die Begrünung von Flachdächern ist auch unterhalb von Solaranlagen vorzusehen, insbesondere da durch ihre kühlende Wirkung deren Effektivität erhöht wird.

Um die Fassaden von Antennen und Satellitenanlagen freizuhalten und somit eine qualitätsvolle Fassadengestaltung zu gewährleisten, sind diese nur auf Dachflächen zulässig.

#### Nebenanlagen

Private Stellplätze werden gemäß aktueller Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim auf Privatgrundstück nachgewiesen. Ausgenommen hiervon sind Besucherstellplätze, die als öffentliche Stellplätze innerhalb der neu geplanten bzw. neu gestalteten Erschließungsstraßen in einer Größenordnung von 10% der für Mehrfamilienhäuser nachzuweisenden Stellplätze, untergebracht werden.

In Bereichen mit vorgeschlagener Grundstücksteilung für Reihenhauses- und Doppelhaus-

bebauung werden die Stellplätze z.T. auch auf Privatgrund untergebracht. Alternativ ist die Unterbringung innerhalb von Gemeinschaftsanlagen vorgesehen. Bei oberirdischen Stellplätzen ist in beiden Fällen ein Stellplatz von den zwei, je Reihenhäuser und Doppelhäuser nachzuweisenden Stellplätzen offen zu errichten. Bei der Realisierung von Carports und Garagen ist ein ausreichender Abstand zur Erschließung vorzusehen.

In den anderen Bereichen sind private Stellplätze unterirdisch in (Gemeinschafts-) Tiefgaragen unterzubringen. Die Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen zu den Baugebieten erfolgt im Plan über die entsprechenden Planzeichen. Dies ermöglicht eine sinnvolle und wirtschaftliche Errichtung von kompakten Gemeinschaftsanlagen. Im Bereich von Reihenhäuserbebauung mit Gemeinschaftstiefgarage erfolgt die Zufahrt über eine nicht in Gebäude integrierte Rampe, für die im Plan eine Fläche festgesetzt wird. Die Höhe der einzuhausenden Rampe wird zum Schutz der angrenzenden Freiflächen und Gebäude auf das baulich notwendige Maß von 3,5 m beschränkt.

Damit die angestrebte Qualität der Frei- und Erholungsflächen und eine weitestmögliche Begrünung und Bepflanzung gewährleistet ist, sind in allen Baugebieten Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in die Gebäude zu integrieren, soweit die Satzung nicht ausdrücklich andere Regelungen zulässt. Ziel der Festsetzung ist eine konsequente Freihaltung der Garten-, Freiraum und Innenbereiche der Baugebiete von höheren Einbauten, überdachten Anlagen u.ä., um die Gestaltung und Nutzbarkeit dieser Freiflächen nicht einzuschränken.

Von der Regelung ausgenommen sind Nebenanlagen für nicht überdachte Fahrradabstellplätze, Aufstellflächen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag, Nebenanlagen und Spielgeräte der Kindertageseinrichtung sowie Kinderspielplätze. Hiermit wird der Notwendigkeit derartiger Anlagen außerhalb der Gebäude Rechnung getragen.

Notwendige Notausgänge aus Gemeinschaftstiefgaragen sind in den Baugebieten außerhalb der Bauräume zulässig in denen diese aufgrund des städtebaulichen Konzepts innerhalb der Bauräume aufgrund der zu beachtenden maximalen Lauflängen nicht untergebracht werden können.

Zur Unterbringung von Gartengeräten innerhalb der Wohnungs- und Hausgärten sind Gartenschränke und Gartengerätehäuser zulässig. Die Begrenzung der Grundfläche trägt einer Reduzierung der Versiegelung sowie einer angemessenen Nutzbarkeit der Wohnungsgärten und Terrassen Rechnung. Die Vorgaben zur Anordnung an den Terrassentrennwänden oder innerhalb der Flächen Nebenanlagen für Gartengeräte dienen einem ruhigen Erscheinungsbild innerhalb des Quartiers sowie einer angemessenen Nutzbarkeit der Wohnungsgärten.

Anlagen zur Sammlung und Abholung anfallender Abfälle und überdachte Fahrradstellplätze sind grundsätzlich in die Bauräume oder Tiefgaragen zu integrieren, um die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts zu gewährleisten, ein ruhiges und hochwertiges Erscheinungsbild des künftigen Quartiers zu erreichen und eine hohe Qualität und Nutzbarkeit der Freiflächen sicherzustellen. In Bereichen in denen dies mit dem städtebaulichen Konzept und der Gestaltung der Freiflächen verträglich ist, werden zusätzlich Flächen für Nebenanlagen für Müll (MH) und Fahrradstellplätze zur Errichtung von eingehausten und überdachten Nebenanlagen für Müllsammelstellen bzw. Fahrradstellplätzen angeboten, um auf die einzelnen räumlichen Anordnungen in der Objektplanung optimal reagieren zu

können.

Aufstellflächen für den Tag der Abholung sind ohne Überdachung und Einhausung in dem dafür notwendigen Umfang zulässig. Im Sinne einer hohen Qualität der Freianlagen sind eingehauste Nebenanlagen für Müll gemäß den Festsetzungen zu begrünen. Im Sinne eines ruhigen Erscheinungsbildes werden Regelungen im städtebaulichen Vertrag zur teilbaugiebtsweise einheitlich zu gestaltende Nebenanlagen für Müll und Fahrradstellplätze getroffen. Um ein ruhiges Erscheinungsbild des Quartiers sicherzustellen werden Nebenanlagen in der Höhe beschränkt und müssen mit einem Flachdach oder einem flach geneigtem Dach ausgeführt werden.

Außerhalb der Gebäude festgesetzte Trafoanlagen sind zur Sicherstellung eines ruhigen Erscheinungsbildes des Quartiers einzuhausen.

### **5.6. Werbeanlagen**

Aufgrund der Festsetzung von ausschließlich Reinen Wohngebieten und Flächen für den Gemeinbedarf kann davon ausgegangen werden, dass Werbeanlagen nur eine untergeordnete Rolle spielen werden. Dennoch werden im Bebauungsplan für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbeanlagen grundsätzlich zu unterbinden. Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und den Standort von Unternehmen kenntlich machen. Sie sollen das städtebauliche und freiraumplanerische Erscheinungsbild nicht stören und sich in Umfang, Form und Farbgebung der Architektur anpassen.

Um nicht gewünschte Fernwirkungen zu vermeiden sind Werbeanlagen nur bis zu der Brüstungsoberkante des 1. Obergeschosses zulässig und dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

Mit der Beschränkung auf Firmenlogos und Firmennamen, die nur am Ort der Leistung zulässig sind, wird der Umfang grundsätzlich auf ein verträgliches Maß reduziert.

Lichtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung und blendfreier Anordnung zulässig. Angesichts der überwiegenden Wohnnutzung ist Lichtwerbung in der Nachtzeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr abzuschalten. Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtungen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung sowie sich bewegendes Werbeanlagen sind wegen ihrer zu großen Dominanz im Straßenraum und der daraus resultierenden Unruhe ausgeschlossen. Darüber hinaus sind Skybeamer, Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen auf Grund ihrer störenden Wirkung auf die weitere Umgebung des Planungsgebietes unzulässig.

### **5.7. Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländemodellierungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen werden zur Sicherung eines landschaftsgerechten Erscheinungsbildes und des ortstypischen Charakters sowie zur Einhaltung eines offenen Charakters der Freiflächen grundsätzlich ausgeschlossen.

Aufschüttungen müssen im Nahbereich der Staatsstraße St 2082 zugelassen werden, um sowohl die notwendige Lärmschutzmaßnahme parallel der Staatsstraße realisieren zu



können, wie auch die drei neuen Brückenbauwerke, die zukünftig die beiden Ortsteile Heimstetten und Kirchheim miteinander verbinden. Für beide unterschiedlichen Arten von Ingenieurbauwerke wurden durch ein Ingenieurbüro im Rahmen einer Vorplanung die notwendigen Höhen ermittelt bis zu denen Aufschüttungen zugelassen werden. Die Höhe der Lärmschutzmaßnahme ergibt sich aus dem Immissionstechnischen Gutachten und sichert den ausreichenden Schutz ebenerdiger privater Freiflächen. Zudem sollen für den Ortspark Gestaltungsspielräume in Richtung Staatsstraße St 2082 eröffnet werden, die im Rahmen des Wettbewerbs zur Landesgartenschau qualitätvolle Gestaltungsvorschläge ermöglichen.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf 2 mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung wurde bereits ein Realisierungswettbewerb für den Hochbau und die Freianlagen durchgeführt. Die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit soll in den Festsetzungen des Bebauungsplans in ihren Grundzügen berücksichtigt werden. Der Entwurf sieht im Bereich des Rathauses mit Bürgersaal und Bibliothek eine topographische Überformung des bestehenden Geländes vor, die durch das Preisgericht entsprechend gewürdigt wurde und in den Festsetzungen zu zulässigen Aufschüttungen berücksichtigt wird. Zur Heimstettner Straße ist eine ebene Platzfläche vorgeschlagen, die aufgrund des dort vorhandenen Gefälles im nördlichen Bereich höhengleich an die Straße anschließt und einen barrierefreien Zugang ermöglicht. Im südlichen Bereich hingegen liegt der Platz deutlich über dem Straßenniveau und ermöglicht eine Zufahrt zur Tiefgarage unterhalb des Platzniveaus.

Die zulässige Aufschüttung im Reinen Wohngebiet WR 14 (1) erlaubt einen städtebaulich verträglichen Anschluss an die Heimstettner Straße. Gleichzeitig stellt die Beschränkung auf 1,6 m bezogen auf den festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt sicher, dass die gas-gefüllte 110 KV-Leitung entlang der Heimstettner Straße weniger als 3,0 m überdeckt wird.

Zudem werden Aufschüttungen zur Geländemodellierung in Verbindung mit Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m zugelassen um attraktive Spielangebote zu ermöglichen.

Im Bereich der Reinen Wohngebiete WR 11(1) mit WR 11(3) und WR 12 wird zur Abgrenzung gegenüber der öffentlichen Grünfläche, die gegenüber der Hauptstraße und deren Verlängerung sowie gegenüber dem Hausener Holzweg tiefer liegt eine Sockelmauer zugelassen. Damit soll an dieser für die öffentliche Nutzung des Ortspark wichtigen und sensiblen Stelle eine hochwertige gestalterische Lösung ermöglicht werden, deren genaue Ausgestaltung im Wettbewerb zur Landesgartenschau gefunden werden soll.

Um die Pflanzung von Großbäumen auch in unterbauten Bereich zu ermöglichen und so eine größere Flexibilität in der Gestaltung der Freianlagen einzuräumen, werden zu diesem Zweck Aufschüttungen von bis zu 0,5 m zugelassen. Dabei ist eine Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> einzuhalten, um eine entsprechende Qualität des Baumstandortes sicherzustellen.

Um Gestaltungsmöglichkeiten in Hinblick auf die Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück zu ermöglichen, werden Abgrabungen für Sickermulden bis zu einer Tiefe von 0,5 m zugelassen.

In der Ausgleichsfläche A1 wird eine Aufschüttung entlang der Staatsstraße mit einer Höhe von bis zu 2,0 m gegenüber der südlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche zugelassen, um zum Einen eine Abschirmung gegenüber der Staatsstraße zu erreichen und zum Anderen südexponierte Lagen entsprechend den Habitatansprüchen des Idas- Bläulings zu erhalten.

Zulässige Geländemodellierungen erlauben auch den höhengleichen und barrierefreien Anschluss der einzelnen Baugebiete an die geplanten Erschließungsstraßen.

## **5.8.Verkehr**

### **5.8.1.Neues Erschließungskonzept**

Dem Verkehrsmodell wurde das neue Erschließungskonzept zu Grunde gelegt. Im westlichen Teil der Ortsentwicklung ist eine neue Straßenverbindung vom Heimstettener Moosweg südlich der St 2082 zur Ludwigstraße vorgesehen. Von dieser neuen Straße zweigen Stichstraßen als Straßenverkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich ab, die die Reinen Wohngebiete im Westen erschließen. Die Hauptstraße soll von der bestehenden Einmündung der Heimstettner Straße nicht mehr wie im Bestand kurvig geführt werden, sondern in gerader Linie orthogonal auf die verlängerte Ludwigstraße treffen. Im Bereich der Trasse der bisherigen Hauptstraße soll dann ein Fuß- und Radweg geführt werden.

Ein weiterer Anschluss im Bereich der Ein-/Ausfahrt Staatsstraße verbindet die verlängerte Ludwigstraße westlich des Ortsparks mit der Heimstettner Straße östlich des Ortsparks. Die Baugebiete WR 12 und WR 13 im Süden werden über den Hausener Holzweg erschlossen, der für diese Funktion entsprechend als Straßenverkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich mit einer Breite von ca. 11,0 m ausgebaut wird. Das Baugebiet WR 14 im Nordosten wird mit einer Stichstraße (Breite 10,25 m) an den Knotenpunkt Heimstettner Straße/ Südrampe von der St 2082 angebunden. Die Baugebiete WR 15 und WR 16 werden ebenfalls über eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich erschlossen. Die Baugebiete WR 17 und WR 18 sowie die Fläche für den Gemeinbedarf 7 am östlichen Rand werden vom Schlehenring aus erschlossen, der um einen östlichen Grünstreifen und einen Gehweg erweitert wird.

Alle Straßenverkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich werden im Ausbau höhengleich und als Mischfläche ausgeführt, um die gewünschte Verkehrsberuhigung und eine hohe Aufenthalts- und Gestaltqualität zu erreichen. Möglich ist eine solche Ausführung aufgrund der geringen Verkehrsbelastung dieser Flächen.

Im Bereich der offenen und abweichenden Bauweise werden zur Sicherung der Erschließung der zur Teilung vorgeschlagenen Grundstücke öffentlich gewidmete Eigentümerwege festgesetzt.

### **5.8.2.Knotenpunkt Kirchheimer Oval**

Der Knotenpunkt St 2082 / Heimstettener Moosweg, das sogenannte „Kirchheimer Oval“, ist ein maßgebender Erschließungsknotenpunkt für die geplante Entwicklung, aber auch bereits im Bestand für die beiden Ortsteile Kirchheim und Heimstetten. Ein Umbau im Zuge der Baumaßnahmen zu einem lichtsignalgeregelten Knotenpunkt ist auf Grundlage von verschiedenen durchgeführten Untersuchungen angezeigt und beschlossen. Für die vorliegende Planung, die dem Bebauungsplan zugrunde gelegt wird wurde mit den aus

dem aktuellen Verkehrsmodell ermittelten Bemessungsverkehrsstärken die Leistungsfähigkeit überprüft mit dem Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit nach dem Umbau zur Signalregelung auch in den untersuchten Varianten gegeben mit ausreichend Kapazitätsreserven:

In der Frühschpitze wird die Qualitätsstufe C erreicht, womit der Knotenpunkt leistungsfähig ist und noch über Reserven verfügt. Auch in der Spätschpitze ist der Knotenpunkt leistungsfähig mit Qualitätsstufe C.

Ein neues Brückenbauwerk führt Fußgänger und Radfahren verkehrssicher über die Staatsstraße St 2082.

#### **5.8.3. Knotenpunkt Verlängerung Ludwigstraße / Ein-/Ausfahrt Staatsstraße St 2082**

Durch die Verbindung der Rampe der Staatsstraße mit den Neubaugebieten des Projekts Kirchheim 2030 verlagert sich die Ost-West-Querung von der bisherigen Hauptstraße nach Norden. Davon betroffen ist die Anbindung von Heimstetten an die Staatsstraße, sowie auch die Verbindung zwischen den Ortsteilen Heimstetten und Kirchheim über die Hauptstraße. Neben den Verlagerungen der Verkehrsströme von der alten auf die neue Straße kommt es auch zu Verlagerungen von Verkehrsströmen im weiteren Umfeld innerhalb von Kirchheim und Heimstetten. So steigt die Belastung auf der durchgebundenen Heimstettner Straße und auf dem Heimstettener Moosweg, nimmt jedoch ab auf der verbleibenden Hauptstraße und auf der nördlichen Heimstettner Straße. Die für den Anschluss gewählte Ausbauvariante „Kleiner Kreisverkehrsplatz“ kann den Verkehr leistungsfähig abwickeln und stellt für Busse des ÖPNV eine weitere Wendemöglichkeit dar. Beschleunigungsspuren auf beiden Seiten verbessern die Auffahrt auf die Staatsstraße St 2082.

Die derzeit zulässige Geschwindigkeit von 70 km/h auf der Staatsstraße wurde allen Planungen und Gutachten unterstellt, eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h wurde in Aussicht gestellt.

#### **5.8.4. Projektbedingte/ Projektursächliche Verkehrsentwicklung**

Zusätzlich zur allgemeinen Verkehrsentwicklung wurden die Verkehre, die sich aus den Planungen zur Ortsentwicklung Kirchheim 2030 (Prognose-Planfall) ergeben, mit einbezogen. Der Prognose-Planfall enthält die geplanten Neubaugebiete und die veränderte Straßenführung entsprechend dem Strukturkonzept Kirchheim 2030. Die Maßnahmen der Ortsentwicklung Kirchheim werden zusätzlich zu den im Prognose-Nullfall beschriebenen Entwicklungen der Siedlungsstruktur angesetzt. Das heißt, dass die Bevölkerungszunahme durch die Ortsentwicklung zusätzlich zu dem beschriebenen Bevölkerungswachstum von ca. + 13 % hinzukommt. Es ist nochmals festzustellen, dass dieser relativ hohe Ansatz aus verkehrlicher Sicht das „worst-case“-Szenario darstellt, da das Wachstum der Gemeinde und damit auch des Verkehrsaufkommens als sehr hoch angesetzt wird.

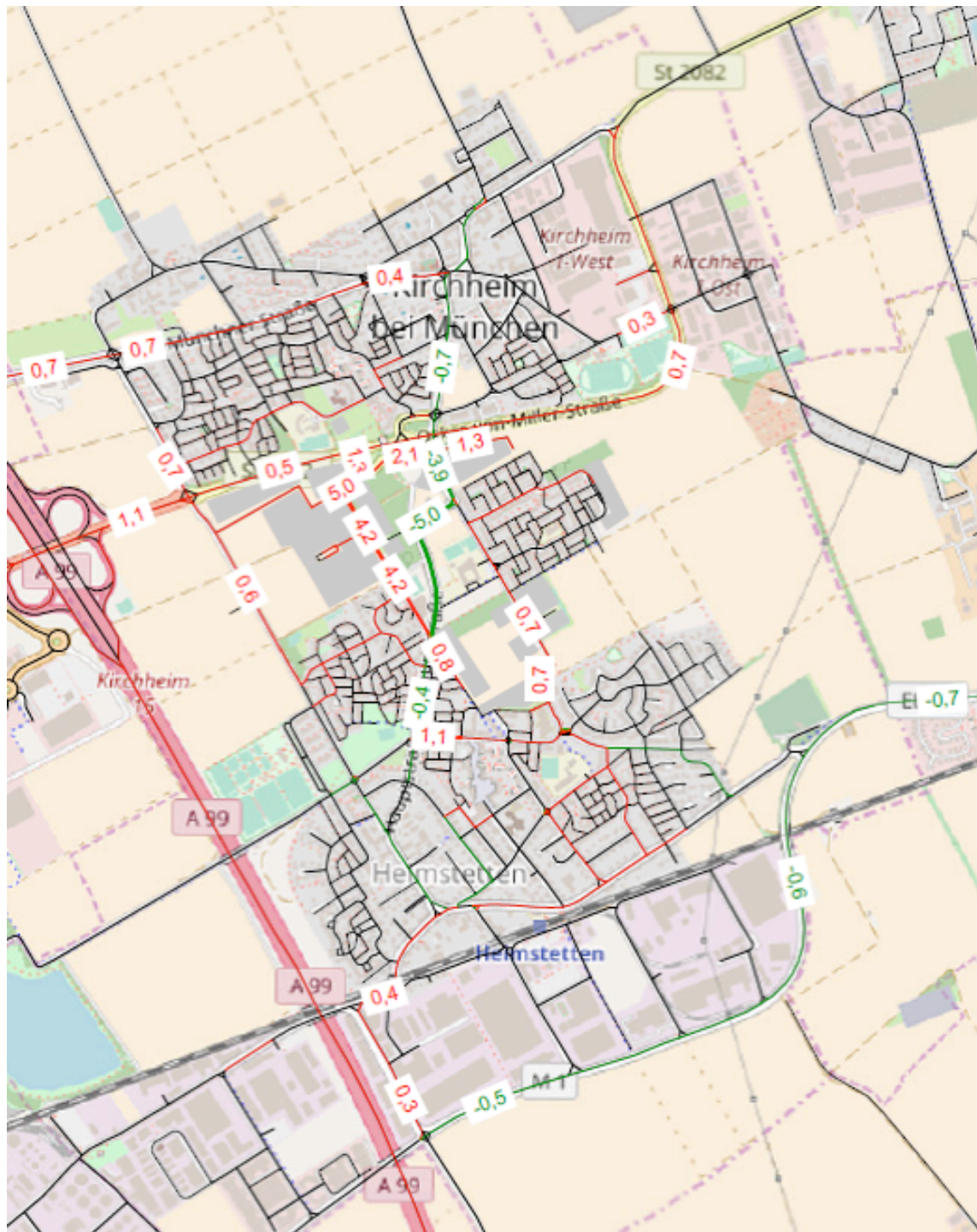
Grundlage für die Verkehrserzeugung sind Angaben aus der Fachliteratur nach dem Verfahren nach Dr. Bosserhoff<sup>1</sup> sowie die Kennwerte aus der Haushaltsbefragung Kirchheim von 2015. Bei Angaben zur Bevölkerungsdichte wurde auf Erfahrungswerte der Gemeinde Kirchheim aus in den vergangenen Jahren entstandenen Neubaugebieten (Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser), die zumeist höher liegen als die Standardwerte der Literatur, zurückgegriffen.

*HINWEIS: Das Verkehrsgutachten wird derzeit aktualisiert, relevante Änderungen der Verkehrsströme sind nicht zu erwarten.*



Planfall (Verkehrsmengenentwicklung inklusive der Planung)





Differenzdarstellung zum Nullfall (Verkehrsmengenänderungen aufgrund der Planung)

Der Neuverkehr, der aus dem Gebiet herausgeht, also Verkehr ohne den Binnenverkehr beträgt dementsprechend 5.800 Kfz-Fahrten/ Tag. Daraus wird deutlich, dass Kirchheim 2030 selbst nur jeweils geringfügige Verkehrssteigerungen verursacht. Der Neuverkehr macht sich insbesondere auf den neuen Strecken zwischen dem Heimstettener Moosweg und der Ludwigstraße bemerkbar. Durch die Verlegung der Hauptstraße verlagern sich ca. 5.000 Kfz-Fahrten am Tag auf die neue Hauptstraße und die Ludwigstraße. Der Neuverkehr fällt mit zunehmender Entfernung weniger stark aus: am Heimstettener Moosweg mit rund 600 Fahrzeugen, an der südlichen Heimstettner Straße mit rund 700 Fahrzeugen auf 24 Stunden.

Der durch die Planung verursachte Neuverkehr hat zur Folge, dass teilweise andere Verkehre aufgrund der stärkeren Auslastung auf andere Routen ausweichen, und sich somit Verkehrsstärken weiter nach außen verlagern. So verlagern sich z.B. großräumigere Verkehrsströme in Ost-West-Richtung auf parallele Routen, wie z.B. die Autobahn A94. Ähnliches gilt für die Staatsstraße St 2082, auf der die Verkehrssteigerungen durch den Neuverkehr aus Kirchheim dazu führen, dass großräumigere Verkehre aus dem Bereich der Landkreise Ebersberg und Erding von und nach München sich auf andere, großräumigere Route verlagern. Die Steigerung fällt dementsprechend nicht so stark aus, da die Auslastung bereits sehr hoch ist.

|                                 | Bestandsbe-<br>lastung in<br>Kfz/24h | Pro-<br>gnose-<br>Nullfall<br>in Kfz/<br>24h | Verkehrs-<br>mengen<br>Zunahme<br>gegenüber<br>Bestand | Pro-<br>gno-<br>se-Pl-<br>anfall<br>in Kfz/<br>24h | Verkehrs-<br>mengen<br>Zunahme<br>gegenüber<br>Nullfall |
|---------------------------------|--------------------------------------|--|--|--|---|
| Staats-<br>straße               |                                      |  |  |  |   |
| westlich<br>Kirchhei-<br>mer Ei | 27.200                               | 30.600                                       | + 3.400  | 31.700   | + 1.100   |
| östlich<br>Kirchhei-<br>mer Ei  | 20.900                               | 22.900                                       | + 2.000  | 23.400   | + 500   |
| Heimstet-<br>tener<br>Moosweg   |                                      |  |  |  |   |
| nördlich<br>Kirchhei-<br>mer Ei | 5.400                                | 7.000  | + 1.600  | 7.700  | + 700   |
| südlich<br>Kirchhei-<br>mer Ei  | 7.800                                | 8.000  | + 200  | 8.700  | + 700   |
| Hauptstra-<br>ße                |                                      |  |  |  |   |
| südlich<br>Heimstett-           | 5.100                                | 5.000  | - 100  |  | - 5.000   |

|                       |       |       |         |       |         |
|-----------------------|-------|-------|---------|-------|---------|
| ner Straße            |       |       |         |       |         |
| südlich Ludwigstraße  | 6.500 | 6.000 | - 500   | 5.600 | - 400   |
| Ludwigstraße          |       |       |         |       |         |
| nördlich Hauptstraße  | -     | -     | -       | 5.000 | + 5.000 |
| südlich Hauptstraße   | -     | -     | -       | 4.200 | + 4.200 |
| Heimstettener Straße  |       |       |         |       |         |
| nördlich Staatsstraße | 3.800 | 5.100 | + 1.300 | 4.300 | - 700   |
| südlich Staatsstraße  | 6.700 | 9.200 | + 2.500 | 5.400 | - 3.900 |
| südlich Hauptstraße   | 3.600 | 5.300 | + 1.700 | 5.400 | + 700   |
| Südlich Schlehenring  | -     | 4.000 | + 4.000 | 4.700 | + 700   |
| Hausener Holzweg      |       |       |         |       |         |
|                       | -     | -     | -       | 800   | + 800   |

*HINWEIS: Das Verkehrsgutachten wird derzeit aktualisiert, relevante Änderungen der Verkehrsströme sind nicht zu erwarten.*

Diese Zahlen berücksichtigen dabei zusätzliche Verkehrsberuhigungsmaßnahmen wie Kreisverkehre, Verengungen und Temporeduzierungen noch nicht. Hier können erhebliche Effekte erzielt werden. Gleiches gilt für die angestrebte Erhöhung des Rad- und ÖPNV-Anteils am Verkehr insgesamt.

### Alternativenbetrachtung

Nicht zuletzt wurde eine Reihe von Planfall-Varianten zu Umfahrungsstraßen berechnet. Maßnahmen wie die Ost- oder Westtangente werden zusätzlich zur Ortsentwicklung angesetzt. Wie bereits in der Verkehrsbefragung ermittelt, fällt der Durchgangsverkehr durch Kirchheim und Heimstetten in Nord-Süd-Richtung relativ gering aus. Dies findet sich auch in der Wirkung der Umfahrungsstraßen in Nord-Süd-Richtung (Osttangente und Westtangente) wieder. Diese Nord-Süd-Umfahrungen haben nur einen relativ geringen Einfluss auf die Verkehrsstärken der innerörtlichen Straßen Kirchheims. Die Wirkung dieser Umfahrungen kommt hauptsächlich dem Umfeld von Kirchheim zugute. Es wird deutlich, dass es in allen untersuchten Fällen in Kirchheim nur zu punktuellen Entlastungen in einem geringen Maße kommt, die Tangenten aber jeweils vor allem aus dem Umland erheblichen Verkehr anziehen. Auf das im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachtende Erschließungssystem der Planung und dessen Verkehrsbelastung haben die Varianten keine relevanten verkehrlichen Auswirkungen und können deshalb in der weiteren Betrachtung außer Acht gelassen werden.

### **5.8.5. Mobilitätskonzept**

Derzeit wird ein Mobilitätskonzept für das Planungsgebiet erarbeitet mit dem Ziel durch unterschiedliche Mobilitätsbausteine (z.B. Angebote für Car-Sharing, Fahrradverleih, Lastenfahrräder, u.ä.) den Modal Split positiv in Richtung Umweltverbund zu verschieben und die Nachfrage nach Stellplätzen zu verringern. Ergebnisse, die Eingang in das Bauleitplanverfahren haben könnten liegen derzeit noch nicht vor.

## **5.9. Stellplätze**

### **5.9.1. Kfz-Stellplätze**

Stellplätze für Kfz-Fahrzeuge sind gemäß der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim b. München nachzuweisen (siehe hierzu auch Punkt 5.10 Nebenanlagen). Abweichend von der Stellplatzsatzung ist für den Anteil an preisgebundenen Wohnraum in Mehrfamilienhäusern von 20% der festgesetzten Geschossfläche ein reduzierter Stellplatznachweis von einem Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Ebenso müssen für Mehrfamilienhäuser keine Stellplätze für Besucher auf Privatgrundstück nachgewiesen werden. Für Besucher stehen, durch den Ausbau des Straßennetzes, ausreichend Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

### **5.9.2. Fahrrad-Stellplätze**

Die Zahl der notwendigen Fahrradabstellplätze ergibt sich aus der Stellplatz- und Fahrradsatzung für die Gemeinde Kirchheim b. München. In Hinblick auf die Minimierung der Versiegelung und der Beeinträchtigung der Freifläche sind die erforderlichen Nebenanlagen für Fahrradabstellplätze zu 50% in den Gebäuden anzuordnen.

§ 13 gibt Regelungen zur Anordnung und Beschaffenheit der Fahrradstellplätze vor. Dabei sind die gemäß Satzung notwendigen Fahrradstellplätze zu mindestens 50% innerhalb der Gebäude oder in Tiefgaragen nachzuweisen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Grundstücksflächen nur in verträglichem Maße durch Fahrradabstellplätze beeinträchtigt werden und ihre Funktion als begrünte Flächen für die Erholung der Bewohnerinnen und Bewohner gewährleistet bleibt.

Weitere Fahrradabstellplätze können auch außerhalb der Gebäude angeordnet werden. Um einen hohen Nutzkomfort für diese zu gewährleisten, und um Qualitätseinschränkungen in den gemeinschaftlich nutzbaren Freianlagen zu verhindern, werden auf die Bereiche der Gebäudezugänge verteilte Fahrradstellplätze festgesetzt.



Darüber hinaus können Fahrradabstellplätze in gemeinschaftlich nutzbaren, überdachten Sammelabstellanlagen angeordnet werden.

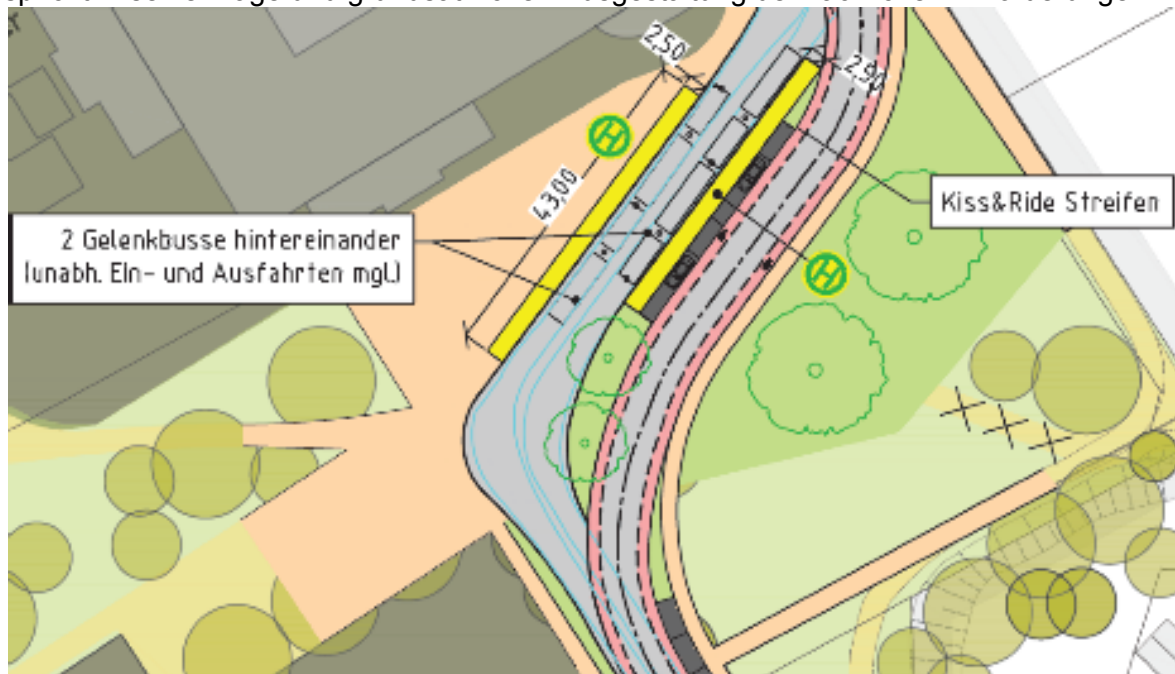
Fahrradabstellplätze für Nichtwohnnutzungen sollen auch vorzugsweise ebenerdig angeordnet werden, um leichte Zugänglichkeit gewährleisten zu können. Insbesondere bei Fahrradabstellanlagen für die Kindertageseinrichtungen soll bei der Dimensionierung berücksichtigt werden, dass auch ausreichend Platz für mehrere abgestellte Fahrradanhänger vorhanden ist.

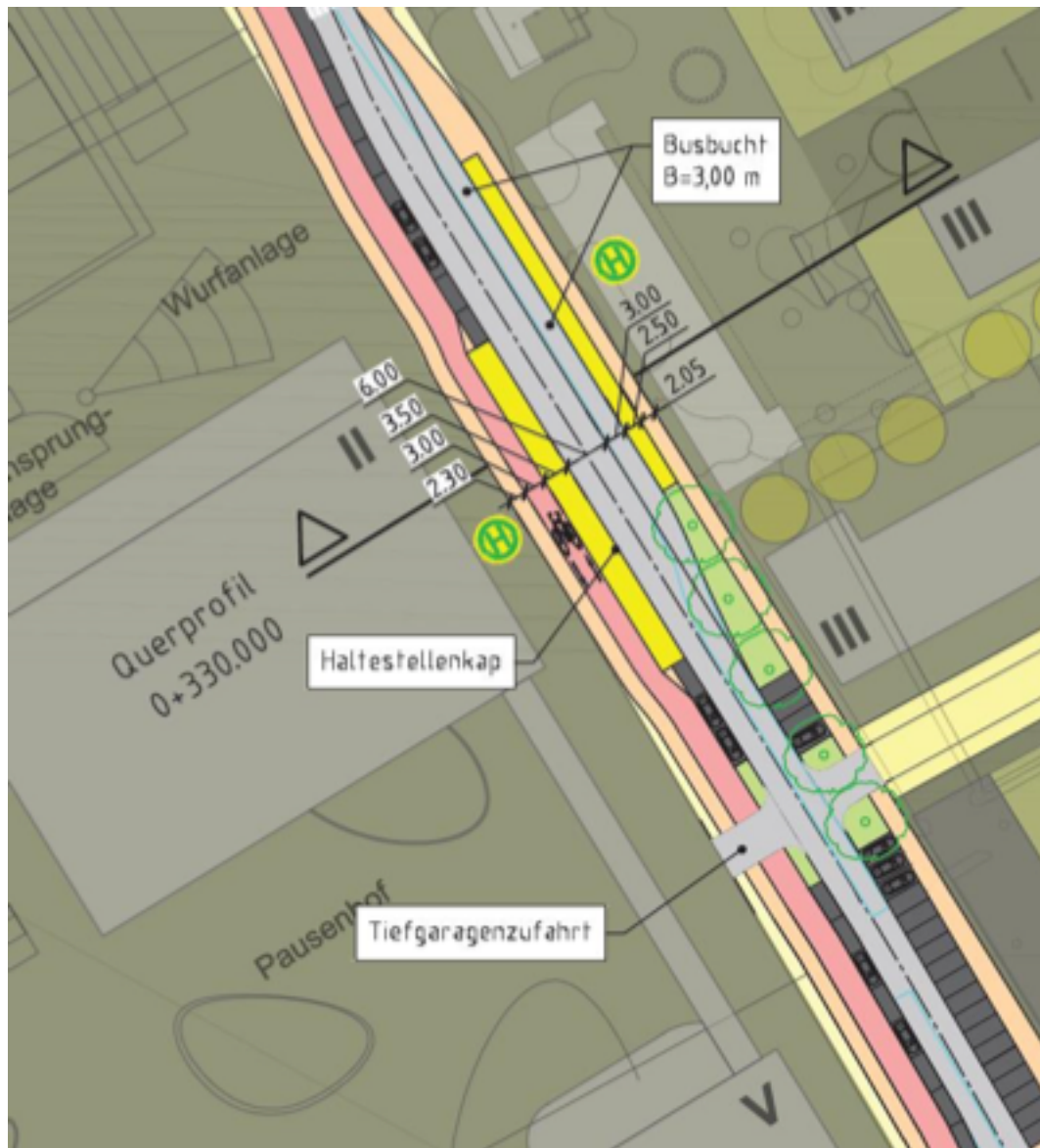
### 5.9.3.ÖPNV

Im Ortsgebiet verkehren die Buslinien 262 und 263. Die Linie 263 im 10-Minuten-Takt. Zu Schulbeginn und -ende gibt es zusätzlich Verstärkungsfahrten. Die Linie 463 bedient ausschließlich schulrelevante Fahrten von Norden kommend entlang der Heimstettner Straße, wendet am derzeitigen Wendekreis und fährt wieder nach Norden ab.

Ziel der Planung ist, sowohl das östliche als auch das westliche Planungsgebiet an das Busnetz anzuschließen. Dabei besteht die Möglichkeit, die Linie 263 zukünftig über die Heimstettner Straße – Räterstraße – Zugspitzstraße verkehren zu lassen und die Linie 262 von Heimstetten Süd über die Bahnhofstraße – Hauptstraße zukünftig im Osten des Planungsgebietes weiter über die Ludwigstraße und den Kreisels an der Zu- / Abfahrtsrampe zur Staatsstraße nach Kirchheim zu führen.

Für den Bushalt im Bereich des neuen Gymnasiums wurde eine Alternativbetrachtung durchgeführt. Der Bushalt der dem Bebauungsplan zu Grunde liegt wurde in Abstimmung mit der MVG und weiteren Fachdienststellen durch ein Ingenieurbüro erarbeitet und entspricht in seiner Lage und grundsätzlichen Ausgestaltung den fachlichen Anforderungen.







## 5.10. Verkehrsflächen

### 5.10.1. Straßen

Die Höhenlage der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Straße sowie Fuß- und Radweg, sowie die Höhenlagen der Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden durch untere Höhenbezugspunkte in Metern über Normalnull dargestellt. Diese definieren die Höhe der Fahrbahnoberkante und wurden im Rahmen der Vorplanung der Erschließung durch ein Ingenieurbüro ermittelt.

Zur Sicherung einer geordneten Verkehrsabwicklung zu den Baugebiet und (Gemeinschafts-) Tiefgaragen sowie zu den Stellplätzen und gemeinschaftlichen Stellplatzanlagen werden zugunsten einer größeren Flexibilität in der Hochbauplanung keine Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt. Dies erfordert bei der Realisierung von Straßenausbau und Hochbau eine intensive Abstimmung, da die Erschließungsstraßen in den Zu- und Ausfahrtsbereichen entsprechend ausgestaltet werden müssen, z.B. frei von öffentlichen Längsstellplätzen und Baumpflanzungen, abgesenkter Bordstein zu Auffahrt auf das Grundstück.

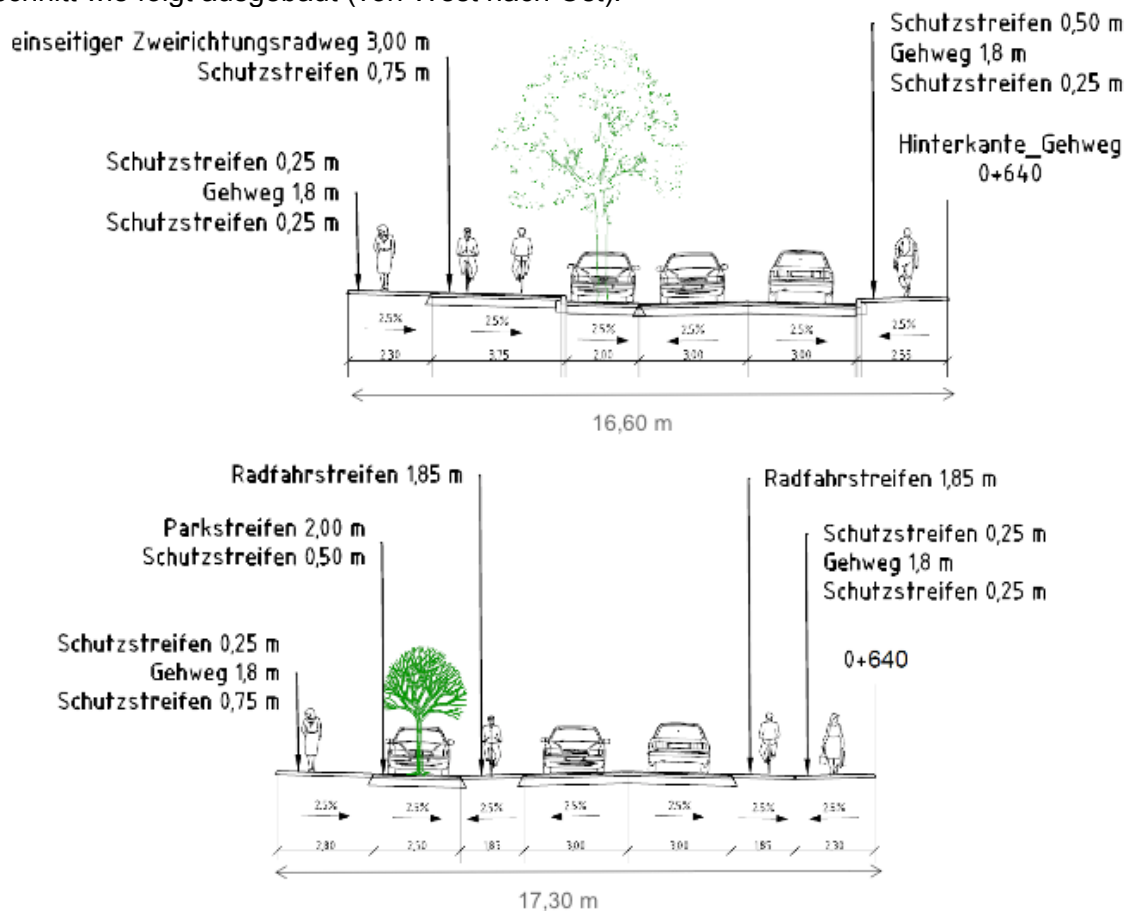
#### Ludwigstraße (Tempo 30) (Planstraße 1 und 2)

Innerhalb einer Fahrbahnbreite von insgesamt 7,50 m liegen zwei 1,50 m Fahrradschutz-

streifen. Bei Begegnungsverkehren von Lkw's oder Bussen darf der Schutzstreifen überfahren werden. Nach einem von Bäumen überstellten Parkstreifen von jeweils 2,50 m in den die Besucherstellplätze als Längsstellplätze integriert sind folgt ein Gehweg mit 2,80 m. Er bietet somit ausreichend Raum für das Nachrüsten mit Ladesäulen für Elektroautos. Der gesamte Querschnitt ist mit 18,10 m festgesetzt. Hinsichtlich des Schutzes von Fahrradfahrern besteht die Möglichkeit, die Parkfläche durch Belagswechsel entsprechend zu markieren und somit einen Schutzstreifen für öffnende Türen zu erhalten. Westlich des WR 6 werden statt beidseits Längsstellplätzen westlich der Fahrbahn Senkrechtparker angeboten.

Heimstettner Straße (Tempo 30)

Der Umbau der Heimstettner Straße wird nach einer Variantenprüfung im Regelquerschnitt wie folgt ausgebaut (von West nach Ost):



Nach einem Gehweg mit einer Gesamtbreite von 2,30 m verläuft auf der Seite der öffentlichen Einrichtungen ein Zweirichtungsradweg mit einer Breite von 3,75 m. Nach Längsstellplätzen mit Baumgraben (Breite 2,0 m) und einer 6,0 m breiten Fahrbahn liegt auf der östlichen Seite ein ca. 2,5 m breiter Fußweg. Westlich des neuen Gymnasiums werden Senkrechtparker geplant, um das Stellplatzangebot (auch für Kiss & Ride) zu ergänzen.

## Schlehenring

Im Bereich der vom Bebauungsplan betroffen ist wird die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche vorgesehen, um einen 2,0 m breiten Pflanzstreifen mit Längsstellplätzen und um einen 2,25 m breiten funktionsgerechten Fußweg.

**5.10.2.Fuß- und Radwege:**

Im Hinblick auf die Querschnitte der Fuß- und Radwege im Ortspark wird für den in der Planzeichnung festgesetzten Hauptweg eine für Fußgänger und Radfahrer ausreichende Breite von 6,0 m festgesetzt. Diese Breite entspricht auch der übergeordneten Verbindungsfunktion dieses Wegs, die auch in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt ist. Weitere Wegeverbindungen im öffentlichen Park sind möglich und sollen über den Wettbewerb zur Landesgartenschau ermittelt werden.

Die bestehende Brücke über die Staatsstraße St 2082 im Bereich des Ortsparks ist aufgrund ihrer derzeit zu geringen Breite nur für Fußgänger nicht aber für Radfahrer geeignet. Die Zuwegung wird in der Planzeichnung dennoch als Fuß- und Radweg festgesetzt. Dies ermöglicht für die Zukunft einen funktionsgerechten Ausbau im Falle einer Brückensanierung.

Fuß- und Radwege die der überörtlichen Verbindung dienen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Alle weiteren Fuß- und Radwege werden hinweislich dargestellt, um einen sinnvollen Planungsspielraum für die Realisierung zu gewähren.

**5.10.3.Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich**

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich wird in den Bereichen des Erschließungssystems vorgesehen in denen aufgrund der geringen Verkehrsbelastung und der untergeordneten Erschließungsfunktion ein höhengleicher Straßenausbau ohne Trennung der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer möglich ist. Dies sind der Hausener Holzweg und die neuen Erschließungen der westlichen und östlichen Wohnquartiere.

Hausener Holzweg

Aufgrund seiner untergeordneten Erschließungsfunktion kann der Hausener Holzweg als Verkehrsberuhigte Verkehrsfläche festgesetzt werden. Als höhengleiche Mischfläche ausgebaut kann er mit einer Breite von ca. 11,2 m die Funktionen Fahrspur, Radfahrer und Fußgänger aufnehmen. Zudem können einige Besucherstellplätze angeboten werden. Der Hausener Holzweg endet in einem flächenoptimierten Wendebereich (gem. Anlage E.4.5.3. TÜV).

Erschließung östliche Baugebiete

Aufgrund der untergeordneten Erschließungsfunktion können auch diese neuen Erschließungen als Verkehrsberuhigte Verkehrsfläche festgesetzt werden. Als höhengleiche Mischfläche ausgebaut werden Besucherstellplätze im rückwärtigen Bereich kompakt angeordnet. In diesem Bereich ist aus das Wenden für z.B. Müllfahrzeuge möglich.

Erschließung westliche Baugebiete

Aufgrund der untergeordneten Erschließungsfunktion kann auch diese neuen Erschließungen gegenüber dem neuen Gymnasium als Verkehrsberuhigte Verkehrsfläche festgesetzt werden. Diese endet in einem Wendebereich.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche

Diese Festsetzung sichert die derzeitige Nutzung dieser Fläche als öffentliche Parkfläche für Bewohner und Besucher.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Eigentümerwege

Diese Festsetzung erfolgt in den Baugebieten in denen durch die Realteilung der Grundstücke im Zusammenhang mit der Festsetzung von offener und abweichender Bauweise sowie Hausgruppen und Doppelhäusern die Erschließung der vorgeschlagenen Grundstücke nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 zu gewährleisten ist. Die Eigentümerwege werden öffentlich gewidmet.

**5.10.4. Feuerwehrrrettung**

Aufgrund der überwiegend festgesetzten Geschossigkeit von maximal zwei bzw. drei Vollgeschossen kann für einen Großteil der Gebäude, der 2. Rettungsweg über tragbare Leitern sichergestellt werden. Im Bebauungsvorschlag sind die Gebäude mit einer Lauflänge von maximal 50,0 m ausgehend von öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigte Bereiche, Eigentümerwege) zu erreichen. Liegen Zugänge zu den Gebäuden oder für die Anleitung notwendige Gebäudeteile mehr als 50,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind Zufahrten und Bewegungsflächen auf dem privaten Grundstück entsprechend der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen.

Die Erreichbarkeit für die Rettung mit Hubwagen wird nur in den Bereichen notwendig mit mehr als drei Vollgeschossen. Dies ist der Fall für Gebäude bzw. Gebäudeteile entlang der Ludwig- und der Heimstettner Straße. An der Ludwigstraße können die Gebäude mit einem Abstand von 9,0 m zur Fahrbahnaußenkante angeordnet werden, sodass eine Anleitung von der Fahrbahn aus möglich ist. Im WR 14(1) wird die Feuerwehrrrettung aufgrund der Freiraumgestaltung und der Orientierung der Wohnungen in den Innenbereich über den Innenhof erfolgen müssen.. Im Reinen Wohngebiet WR 16 kann die Anleitung von Osten notwendig werden. Dies ist dem Abstand der Baulinie von der Fahrbahnaußenkante von über 9,0 m und der in diesem Bereich notwendigen Grundrissorientierung nach Osten geschuldet.

**5.11. Dienstbarkeitsflächen**Gehrechte

Die innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 11 und WR 12 festgesetzten Gehrechte sichern die Durchlässigkeit von großen Baugebieten sowie von Baugebieten, die direkt am Park liegen, für Fußgänger abseits der sonstigen öffentlichen Fuß- und Radwege. Sie sichern somit eine hohe Qualität des Plangebiets und die Zielsetzung der kurzen Wege und der guten Erreichbarkeit der gemeinschaftlichen Nutzungen.

Leitungsschutzzonen und –rechtsflächen

In Abstimmung mit den Spartenträgern wurde für die grundsätzliche Leistungsführung der einzelnen Sparten ein gemeinsames Konzept vereinbart. Die entsprechenden Leitungen werden überwiegend in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen (inkl. Fuß- und Radwegen) geführt. Einige Leitungen liegen im Bereich von öffentlichen Grünflächen, queren den neuen Ortspark oder gemeindliche Gemeinbedarfsflächen. In diesen Bereichen wird in der Planzeichnung eine hinweisliche Leitungsschutzzone eingetragen, die bei der Begrünung und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen zu beachten ist. In wenigen Teilbereichen queren bestehende Leitungen Reine Wohnbaugebiete. In diesen Bereichen sichert ein Leitungsrecht die Erreichbarkeit für die jeweiligen Spartenträger. Für Reparatur- und Wartungsarbeiten können die privaten Baugebiete betreten werden.



Grundsätzlich werden die Leitungsschutzzonen und –rechtsflächen durch die Ausweisung von Bauräumen für Gebäude und Tiefgaragen) und die Regelungen zu Nebenanlagen von Über- und Unterbauungen frei gehalten. Im WR 14 (1) wird die Überschüttung dieser Flächen auf die absolute Höhe von 515,0 müNN und somit auf eine Gesamtüberdeckung von weniger als 3,0 m beschränkt.

#### **5.12.Festsetzungen zur Grünordnung, Ausgleichsflächen und CEF-Maßnahmen**

Zur dauerhaften Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung und zur Umsetzung einer hohen Qualität in Bezug auf Umfang und Art der Bepflanzung, werden im Bebauungsplan Festsetzungen für die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie die Baugrundstücke getroffen. Die Gemeinde Kirchheim möchte durch die Festsetzungen für die nicht überbauten Grundstücksteile sicherstellen, dass sie gärtnerisch gestaltet werden und damit zu einem attraktiven Quartiersbild sowie zu einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität beitragen.

Notwendige Zugänge und Zufahrten sowie Aufstellflächen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen, um der funktionsgemäßen Nutzung der Baugrundstücke sowie der Anfahrbarkeit durch Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge Rechnung zu tragen. Zur Sicherstellung einer entsprechenden Durchgrünung und um eine durchgängige und ruhige Gestaltung zu erzielen, gelten die jeweils angrenzenden Festsetzungen der Grünordnung auch auf nicht bebauten Freiflächen innerhalb der Bauräume.

Alle Baugebiete sind als Rasen-, Wiesen-, oder Pflanzflächen zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dies sichert eine angemessene Durchgrünung, welche je nach den gestalterischen Anforderungen durch entsprechende Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen bzw. die privaten Freiflächen weiter differenziert wird.

Mit den Festsetzungen zur Pflanzdichte, der Mindestgröße, Pflanzqualität und notwendiger durchwurzelbarer Fläche soll eine angemessene Durchgrünung und eine nachhaltige Standortqualität für die Pflanzung gesichert werden. In Hinblick auf die Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild, eine nachhaltige Standortqualität sowie aus ökologischen Gründen (Nutzbarkeit für heimische Tierarten) sollen für die Bepflanzung zu einem überwiegenden Anteil heimische und standortgerechte Arten Verwendung finden. Geeignete Arten sind in Artenlisten in den Hinweisen aufgeführt.

Die Decken von Tiefgaragen sind gem. §14 Abs. 5 außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen mindestens 0,80 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Damit werden die vorgesehenen Baumpflanzungen langfristig gesichert, ohne die Tiefgaragen hinsichtlich ihrer Lage und Fläche einzuschränken. Für über die Gebäudetiefe hinausreichende Tiefgaragenrampen wird Reduzierung auf 0,50 m zugelassen, da es sich nur um einen kleinräumigen Bereich handelt und so ein gestalterisches Abzeichnen der Rampen im Freiraum vermieden werden kann.

Die Veränderung der Wasserbilanz gegenüber dem unbebauten Zustand soll möglichst gering gehalten werden. Dazu dienen die Vermeidung unnötiger Versiegelung, der Rück-

halt und die Versickerung sowie die Verdunstung über die Pflanzflächen. Befestigte Freiflächen sind daher nur in dem Umfang zulässig, wo sie für eine funktionsgerechte Nutzung der Grundstücke erforderlich sind. Wenn funktional möglich, sind sie versickerungsfähig herzustellen. Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Bauflächen ist auf eigenem Grundstück und soweit die einschlägigen technischen Regelwerke dies zulassen oberflächlich und möglichst breitflächig zu versickern, um eine möglichst naturnahe Behandlung des Wassers und Zufuhr zum Grundwasser sicherzustellen.

In Hinblick auf eine hochwertige Grünausstattung und hohe ökologische Funktionalität des künftigen Quartiers und Ortsparks legt die Gemeinde Kirchheim hohen Wert auf die öffentlichen Grün- und Straßenräume. Aus diesem Grund sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen straßenbegleitend mit standortgerechten, heimischen großen und mittelgroßen Bäumen zu bepflanzen.

Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen werden für den Schulbetrieb nötige Sport-, Funktions- und Stellplatzflächen von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

Um eine angemessene Ausstattung in den öffentlichen Grünflächen zu ermöglichen sind Spielplätze für alle Altersgruppen zulässig. Bei etwa 3.200 zukünftig neuen Einwohnern ist mit einer Größenordnung von 7.200qm Spielfläche zu rechnen, deren möglichst ausgewogene Verteilung und thematische Ausrichtung im Zuge der Objektplanung zu klären ist. Die nach BayBO nachzuweisenden Spielflächen für Kleinkinder und Kinder sind zusätzlich auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

In den Reinen Wohngebieten soll für die Aussenanlagen, als direktes Wohnumfeld der zukünftigen Bevölkerung des Quartiers, eine angemessenen Durchgrünung und eine hohen Qualität in Bezug auf Umfang und Art der Bepflanzung erreicht werden.

Mit den Festsetzungen zur Pflanzdichte und Mindestgröße zu pflanzender Gehölze in den jeweiligen Baugebieten soll ein Mindestmaß an Durchgrünung und eine nachhaltige Standortqualität für die Pflanzung gesichert werden. Dabei wird zwischen privaten Wohnungs- und Hausgärten bei Reihenhäusern, und gemeinschaftlich genutzte Freiflächen bei Geschosswohnungsbau unterschieden, um den unterschiedlichen Nutzungen gerecht zu werden. Zur Sicherstellung einer größtmöglichen naturräumlichen Funktionalität wird für die zu pflanzenden Gehölze ein Anteil an heimischen Laubbäumen von 50% festgesetzt. Darüber hinaus sind zur individuellen Gestaltung auch andere Arten möglich. Dabei sei hier auf die Möglichkeit hingewiesen auch einen Anteil heimischer Nadelgehölze zu pflanzen, da diese für viele Vogelarten im Winter wichtigen Schutz bieten.

Aufgrund der hohen Dichte in den Baugebieten mit Geschosswohnungsbau werden dort flächenmäßige Einschränkungen für private Gärten zugunsten großzügiger, gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen getroffen. So wird sichergestellt dass genügend gemeinschaftlich nutzbare private Freiflächen mit Spieleinrichtungen und Aufenthalts- und Bewegungsbereichen zur Verfügung gestellt werden.

Im Reinen Wohngebieten WR 1 sind den öffentlichen Straßenflächen zugewandte Nebenanlagen um eine Pflanzfläche von min 1,0 m Tiefe von den öffentlichen Straßenflächen abzurücken und die den öffentlichen Flächen zugewandten (Garagen-)Wände zu bepflanzen.



zen und zu beranken. Damit soll gegenüber dem Quartierseingang nahen öffentlichen Raum ein ruhiges und qualitätsvolles Erscheinungsbild gewährleistet werden.

Die Fläche zwischen den Reinen Wohngebieten WR 2(3), WR 3(2), WR 4 und WR 5 auf der westlichen Seite und WR 7, WR 8, WR 9 und WR 10(2) auf der östlichen Seite ist im städtebaulichen Konzept von übergeordneter Bedeutung und soll der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund ist diese als öffentlich nutzbarer Grünzug mit mittleren und großen Bäumen zu begrünen und zu bepflanzen.

#### Naturschutzfachlicher und forstrechtlicher Ausgleich

Für den aus der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung erforderlichen Ausgleich sollen neben Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen auch Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) innerhalb des Quartiers realisiert werden. Eine Fläche im Nordosten des Geltungsbereichs zwischen dem Wohngebiet WR 14 und der Staatsstraße 2082 wird im Bebauungsplan als Ausgleichsfläche festgesetzt. Aufgrund der Lage innerhalb der Beeinträchtigungszone der St 2082 kann diese Fläche nur mit dem Faktor 0,5 als Ausgleichsfläche angerechnet werden. Die anrechenbare Flächengröße der internen Ausgleichsfläche beträgt 2.623 m<sup>2</sup> (s. Umweltbericht).

Gemäß Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung verbleibt ein externe Ausgleichsbedarf von 17,5ha (s. Anlage).

Für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen wird derzeit ein Pflege- und Entwicklungsplan erstellt sowie ein Monitoring-Konzept erarbeitet. Der Ausgleichsbedarf im Umfang von 17,5 ha wird auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erbracht. Die Gemeinde Kirchheim hat auf gemeindeeigenen Flächen bereits Ausgleichsmaßnahmen geplant und überwiegend auch bereits umgesetzt (s. Umweltbericht und Anlagen).

Weitere externe Ausgleichsflächen werden von Seiten der Bauträger und der privaten Grundeigentümer nachgewiesen. Hier laufen derzeit noch Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Da es sich bei den überplanten Flächen teilweise um Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes handelt, bedürfen unvermeidbare Eingriffe einer Rodungsgenehmigung und müssen mit einem Faktor von 1:1 ausgeglichen werden. Gemäß den Ermittlungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg sind im Plangebiet insgesamt 65.200 m<sup>2</sup> als Waldflächen im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes einzustufen. Ein Erhalt von Waldflächen ist gemäß dem aktuellen Planungsstand voraussichtlich nicht möglich, so dass entsprechende Ersatzaufforstungsflächen im Umfang von 65.200 m<sup>2</sup> nachzuweisen sind. (s. Umweltbericht und Anlagen).

Die Ersatzaufforstungsflächen können unter bestimmten Voraussetzungen auch als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen angerechnet werden, sofern die waldbaulichen Ziele mit den naturschutzfachlichen Zielen in Einklang gebracht werden können. Hierzu ist eine enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten erforderlich. Da bei einer sachgerechten Waldbewirtschaftung bereits von einem Laubbaum-Anteil von 40 % auszugehen ist, kann nur maximal 60 % der

Erstaufforstungsfläche gleichzeitig als naturschutzrechtlicher Ausgleich angerechnet werden. (s. Umweltbericht und Anlagen).

### CEF-Maßnahmen

Gemäß dem Artenschutzbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Bio-Büro Schreiber 2018) sind CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erforderlich. Die Wirkung der festgesetzten Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung und durch Monitoring nach EU-Leitfaden (KOM 2007) zu überwachen. (s. saP und Umweltbericht).

### **5.13.Immissionsschutz**

In einer schalltechnischen Untersuchung (M+P Bericht Nr. 710-5467, April 2018) wurden die Auswirkungen durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005 bzw. den jeweiligen Regelwerken beurteilt.

*HINWEIS: Das Lärmgutachten wird derzeit auf Basis des aktualisierten Verkehrsgutachten überarbeitet. Zudem werden vorgenommene Einzeluntersuchungen in den Bericht integriert. Die Einzeluntersuchungen werden den Verfahrensunterlagen beigelegt.*

#### **5.13.1.Verkehrslärm**

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu der angrenzenden Staatsstraße St 2082 treten hohe bis sehr hohe Verkehrslärmpegel im Plangebiet auf. Im Nahbereich der weiteren Hauptverkehrsstraßen (Planstraßen, Heimstettner Straße) ist ebenfalls mit hohen Verkehrslärmimmissionen zu rechnen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete von 50/40 dB(A) Tag/Nacht werden im gesamten Plangebiet nicht eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59/49 dB(A) Tag/Nacht) werden größtenteils eingehalten. Entlang der Hauptverkehrsstraßen und im Einwirkungsbereich der Staatsstraße St 2082 werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags/nachts überschritten. Im gesamten Plangebiet sind keine gesundheitsgefährdenden Lärmpegel (>70/60 dB(A)) vorhanden.

### Maßnahmen zum Verkehrslärm

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Auf die Verkehrslärmbelastung reagiert die Bebauung bereits durch eine entsprechende Anordnung der Baukörper in geeigneter Weise. Durch die Abschirmwirkung der Gebäude entlang der Erschließungsstraßen werden dahinter ruhige/lärmabgeschirmte Bereiche geschaffen, die für die Ausweisung von Wohngebieten uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Durch die Staatsstraße St 2082 im Norden sowie den Durchgangsverkehr im Plangebiet unterliegen die Gebäude entlang der Hauptverkehrsstraßen hohen Verkehrslärmpegeln, so dass für die exponierten Baukörper ein Schallschutzkonzept vorzusehen ist, um

im gesamten Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Eine Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Gebäude entlang der Erschließungsstraßen ist bei verhältnismäßigen Wandhöhen nicht sinnvoll bzw. praktisch nicht umsetzbar und auch aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar, zumal die Überschreitungen mit baulichen Maßnahmen an den Gebäuden hinreichend gelöst werden können und eine ausreichende Versorgung mit lärmgeschützten Freiflächen gewährleistet ist. An den Fassaden der Gebäude mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A) Tag/Nacht) sind neben einem ausreichenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile zusätzlich eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung bzw. andere geeignete Einrichtungen zur fensterunabhängigen Belüftung notwendig. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die durch eine geeignete Grundrissorientierung über ein Fenster an einer lärmgeschützten Fassadenseite belüftet werden können, kann auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere geeignete Belüftungssysteme verzichtet werden.

#### Schutzbedürftige Freiflächennutzungen

Im Einwirkungsbereich der Staatsstraße St 2082 ist eine geschützte Freiflächenversorgung im WR 1 ohne aktive Schallschutzmaßnahme nicht möglich, so dass hier neben den passiven baulichen Maßnahmen zudem eine Schallschutzkonstruktion vorgesehen sind.

Für den Schutz der Freiflächen im Einwirkungsbereich der Staatsstraße St 2082 wird eine aktive Schallschutzmaßnahme entlang der Staatsstraße mit einer Absoluthöhe von 518 m ü. NN (westlicher Teil) bzw. mit einer Absoluthöhe von 517 m ü. NN festgesetzt. Durch die Abschirmwirkung dieser Schallschutzanlage wird im ebenerdigen Freiraum südlich davon der Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags eingehalten, ein Verkehrslärmpegel, der in Reinen Wohngebieten (WR) als Grenze für gesundes Wohnen gilt.

Bei der Errichtung von Außenwohnbereichen (Privatgärten, Terrassen, Dachterrassen, offene Balkone/ Loggien, usw.) entlang der Hauptverkehrsstraßen (Planstraßen, Heimstettener Straße) sowie im Einwirkungsbereich der Staatsstraße St 2082 mit Beurteilungsspegeln größer 59 dB(A) tags sind aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Loggien-/Balkonverglasungen; Aufpunkthöhe 2 m über OK Nutzfläche) vorzusehen.

#### Neubau von öffentlichen Straßen

Die Beurteilung des Neubaus von Straßen erfolgt anhand der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete (59/49 dB(A) Tag/Nacht) treten lediglich innerhalb des eigenen Bebauungsplangebietes im Bereich der Planstraße 2 und der Anbindung an St 2082 auf. Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans werden bereits entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, so dass etwaige passive Schallschutzmaßnahmen im Zuge eines Anspruchs auf Lärmvorsorge dem Grunde nach, entsprechend der Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV), bereits durch die Bauleitplanung hergestellt werden.

Außerhalb des Plangebiets werden durch den Straßenneubau in der Nachbarschaft die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zuverlässig eingehalten werden. Schallschutzmaßnahmen bzw. ein Anspruch auf Lärmvorsorgemaßnahmen resultiert damit aus dem Neubau von Straßen nicht.

Aufgrund der Öffnung der Ludwigstraße als Durchgangsstraße entsteht durch die wesentliche Änderung gemäß der 16. BImSchV ebenfalls keine Betroffenheit.

#### Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft

Die schalltechnischen Auswirkungen des Planvorhabens auf die betroffene Nachbarschaft wurden im schalltechnischen Gutachten im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Verkehrslärms von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern die Grenzwerte von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht sind. Das Planvorhaben führt zum einen durch den Ziel-/Quellverkehr und den Straßenneubau sowie zum anderen durch Fassaden- und Wandreflexionen und Gebäudeabschirmungen aufgrund der Planbebauung zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft.

An den Gebäuden in der Nachbarschaft des Plangebietes werden die Immissionsgrenzwerte eingehalten. Somit entsteht kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen.

#### **5.13.2. Anlagenlärm**

Aufgrund von Gewerbelärmimmissionen (>50/35 dB(A) tags/nachts) aus bestehenden Gewerbenutzungen sowie aus zukünftigem Anlagenlärm sind Maßnahmen an den Plangebäuden gemäß der TA Lärm vorzusehen.

Aufgrund des Anlagenlärms von außerhalb des Plangebiets kommt es durch den angrenzenden Bauhof und die Freiwillige Feuerwehr nördlich der Staatstraße St 2082 ~~an dem~~ im WR 14 zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete (50/35 d(A) Tag/Nacht) im Nachtzeitraum.

Bedingt durch die Nutzungen des Rathauses und Bürgersaals (Anlagenlärm aus dem Plangebiet) kommt es an der West- und Südfassade des Plangebäudes im WR 14(1) zu Überschreitungen der TA Lärm für Reine Wohngebiete (50/35 d(A) Tag/Nacht) im Tag- und Nachtzeitraum.

#### Maßnahmen gegen Anlagenlärm

Die Richtwertüberschreitungen durch den angrenzenden Bauhof und die Freiwillige Feuerwehr betreffen ausschließlich den Nachtzeitraum. Deshalb werden die notwendigen Maßnahmen im Bebauungsplan konkret auf nachts schutzbedürftige Räume von Wohnungen (Schlaf- und Kinderzimmer) beschränkt. Entlang der betroffenen Fassaden dürfen keine Immissionsorte von nachts schutzbedürftigen Räumen nach TA Lärm entstehen. Dies sind lüftungstechnisch notwendige (öffnbare) Fenster von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 von Wohnungen (Schlaf- und Kinderzimmer oder ähnliches), sofern diese nicht durch spezielle Schallschutzkonstruktionen mit einer Mindestdtiefe von 0,5 m vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern geschützt werden. Zudem ist zum Schutz der dahinterliegenden Gebäude ein gebäudehoher Lückenschluss der Randbebauung erforderlich.

Im WR 14(1) treten Richtwertüberschreitungen durch die Nutzungen des Rathauses und Bürgersaals im Tag- und im Nachtzeitraum auf. Somit kommen neben einer strikten Grundrissorientierung (z.B. Laubengangerschließung an den lärmexponierten Seiten; An-

ordnung von Räumen, die von den lärmabgewandten Fassadenseite her belüftet werden können und deren Fenster in Richtung der Lärmquelle deshalb nicht geöffnet werden müssen) baulich-technische Maßnahmen in Frage (vorgesetzte Schallschutzfassade, Gebäudeeigenabschirmungen, Prallscheiben, verglaste Loggien, Wintergartenkonstruktionen, Festverglasungen, mehrschalige Wandkonstruktionen usw.), so dass 0,5 m vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Räume die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm und das Spitzenpegelkriterium zuverlässig eingehalten werden.

#### Anlieferungen im Plangebiet

Im Plangebiet werden sich zukünftig öffentliche Gebäude wie das Rathaus und der Bürgersaal, die Grund- und Mittelschule und das Gymnasium befinden. Eine Anlieferung durch Lkws oder Sprinter ist nur im Tagzeitraum (6-22 Uhr) zulässig.

#### Haustechnische Anlagen im Plangebiet

Die Planungen sehen einige Gebäude vor, bei denen möglicherweise haustechnische Anlagen installiert werden. Die zukünftigen Anlagen sind gemäß dem Stand der Lärmminde- rungstechnik auszuführen. Bei einer Außenaufstellung der Geräte ist ein schalltechnischer Nachweis hinsichtlich der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu führen.

#### Tiefgaragen im Plangebiet

Zur Lärmvorsorge wird zudem festgesetzt, dass sämtliche Tiefgaragenrampen innerhalb des Planungsgebietes eingehaust oder in die Gebäude integriert ausgeführt werden müssen. Bei deren baulicher Ausführung muss zudem der Stand der Lärmminde- rungstechnik (z.B. lärmarmes Garagenrolltor, Regenrinnenabdeckung usw.) beachtet werden. Im Sinne einer Optimierung sollte in diesem Nahbereich auf die Errichtung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern nachts schutzbedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) verzichtet werden. Alternativ können baulich-technische Maßnahmen (Schallschutzvorbauten und fensterunabhängige Wohnraumbelüftung) umgesetzt werden. Diese Optimierungsmöglichkeiten haben als Empfehlungen informativen Charakter, Festsetzungen werden nicht getroffen.

#### **5.13.3.Sportanlagenlärm**

Im geplanten Ortspark befindet sich die Grund- und Mittelschule von Kirchheim mit einigen Sportflächen. Die weitere Planung sieht eine Verlegung des Gymnasiums vom Standort östlich der Heimstettner Straße zum Standort westlich der Heimstettner Straße vor. Im Zuge der Verlegung sind weitere Sportflächen und Turnhallen geplant.

#### Maßnahmen zum Sportanlagenlärm

Neben den Festsetzungen zum Immissionsschutz, die ein gesundes Wohnen und Arbeiten sicherstellen und Lärmkonflikte zwischen benachbarten Baugebieten lösen, werden nachfolgende Hinweise gemacht:

- Im gesamten Plangebiet sind keine gesundheitsgefährdenden Lärmpegel (>70/60 dB(A)) vorhanden.
- Eine außerschulische Nutzung der Sportanlagen ist vsl. im Tagzeitraum von 17 Uhr bis 21Uhr zulässig.

- Eine Nutzung der oberirdischen Parkplätze der Grund-/Mittelschule ist im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) vsl. nicht zulässig.
- Eine Anlieferung der Schulen und des Rathauses/Bürgersaal ist vsl. nur im Tagzeitraum (6-22 Uhr) zulässig.
- Haustechnische Anlagen sind gemäß dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen; bei einer Außenaufstellung der Geräte ist ein schalltechnischer Nachweis zu führen.

#### **5.14.Ver- und Entsorgung, Strom-, Wasserversorgung, Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien**

##### **5.14.1.Entwässerung Niederschlagswasser / Versickerung von Oberflächenwässern**

Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwässer) ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige unterirdische Versickerung über (Mulden-)Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten. Das Arbeitsblatt der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) Nr. 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

Für die Straßenentwässerung ist eine Versickerung über Rigolen vorgesehen.

##### **5.14.2.Ver- und Entsorgung**

In Abstimmung aller Sparten Träger wurde für die grundsätzliche Leistungsführung der einzelnen Sparten nach einer Alternativenprüfung ein gemeinsames Konzept vereinbart. Die entsprechenden Leitungen werden überwiegend in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen (inkl. Fuß- und Radwegen) geführt. Einige Leitungen liegen im Bereich von öffentlichen Grünflächen, queren den neuen Ortspark oder gemeindliche Gemeinbedarfsflächen. In diesen Bereichen wird in der Planzeichnung eine hinweisliche Leitungsschutzzone eingetragen, die bei der Begrünung und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen zu beachten sind. In wenigen Teilbereichen queren bestehende Leitungen Reine Wohnbaugebiete. In diesen Bereichen sichert ein Leitungsrecht die Erreichbarkeit für die jeweiligen Sparten Träger. Für Reparatur- und Wartungsarbeiten können die privaten Baugebiete betreten werden. Mit einer geplanten zeitlichen Umsetzung in den Jahren 2020 bis 2025 und einem jährlichen Einwohnerwachstum von ca. 500 Einwohnern ist in der Kontingentermittlung der Ver- und Entsorgung München Ost (VE/MO) berücksichtigt und unter derzeitig aktuellen Belastungen der Kläranlage Neufinsing gesichert.

##### **5.14.3.Energieversorgung**

Ein Anschluss an die AFK-Geothermie wurde geprüft und ist im Rahmen der vorgesehenen zeitlichen Entwicklung und unter den derzeitig vorhandenen Kapazitäten möglich. Für den Fall das der Anschluss vom Anbieter angeboten wird soll ein Anschluss erfolgen. Auch ein Anschluss an die Fernwärme ist möglich.



### 5.15.Örtliche Bauvorschriften

Flachdächer sind ab einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 10 cm zu begrünen. Ausgenommen sind die Flächen für notwendige technische Anlagen oder Dachfenster. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit Dachbegrünung zu kombinieren.

Eine Teilnutzung der Flachdächer mit Dachterrassen wird zugelassen (bis Zahl %).

Absturzsicherungen um die benutzbaren Bereiche sind transparent auszubilden und mindestens 2,0 m von der äußeren Dachkante zurückzusetzen.

### 5.16.Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Bayerische Denkmalliste siehe Punkt 2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter im Umweltbericht

## 6. FLÄCHENANGABEN

|                                | Grundstücksgröße<br>(bei RH-Gebieten<br>kleinste Grund-<br>stücksgröße) | GF gemäß<br>Satzung | restulierende<br>GFZ je<br>Grundstück | zulässige<br>GR je<br>Grundstück<br>gem. § 19<br>Abs. 2<br>BauNVO in<br>m <sup>2</sup> | GRZ gemäß<br>§ 19 Abs. 2<br>BauNVO incl.<br>Überschrei-<br>tungs-<br>möglichkeiten<br>nach § 3 der Sat-<br>zung |
|--------------------------------|---|---------------------|---------------------------------------|--|---|
| <b>Reine Wohnge-<br/>biete</b> |   |                     |                                       |  |   |
| <b>WR 1(1)*</b>                | 141   | 3.960               | 0,94                                  | 78/95  | 0,63  |
| <b>WR 1(2)*</b>                | 141   | 2.508               | 0,94                                  | 78/95  | 0,63  |
| <b>WR 2(1)</b>                 | 3.433   | 3.760               | 1,10                                  | 1.465  | 0,48  |
| <b>WR 2(2)*</b>                | 160   | 2.706               | 0,30                                  | 81   | 0,58  |
| <b>WR 2(3)*</b>                | 160   | 5.478               | 0,60                                  | 81   | 0,58  |
| <b>WR 3 (1)</b>                | 2.308   | 2.480               | 1,07                                  | 1.005  | 0,50  |
| <b>WR 3(2)*</b>                | 180   | 1.980               | 0,92                                  | 81   | 0,52  |
| <b>WR 3(3)*</b>                | 155   | 1.452               | 0,85                                  | 81   | 0,60  |
| <b>WR 4*</b>                   | 180   | 2.376               | 0,60                                  | 81   | 0,52  |
| <b>WR 5*</b>                   | 132   | 4.950               | 1,14                                  | 81   | 0,70  |
| <b>WR 6</b>                    | 8.361   | 7.460               | 0,89                                  | 3.640  | 0,50  |
| <b>WR 7</b>                    | 5.750   | 6.540               | 1,14                                  | 2.575  | 0,50  |
| <b>WR 8</b>                    | 2.840   | 2.600               | 0,92                                  | 1.095  | 0,43  |
| <b>WR 9</b>                    | 7.826   | 7.220               | 0,92                                  | 3.035  | 0,43  |
| <b>WR 10(1)</b>                | 2.362   | 2.980               | 1,20                                  | 1.020  | 0,50  |
| <b>WR 10(2)*</b>               | 168   | 792                 | 0,89                                  | 81   | 0,55  |
| <b>WR 11(1)</b>                | 3.559   | 4.350               | 1,20                                  | 1.790  | 0,54  |
| <b>WR 11(2)</b>                | 8.197   | 8.700               | 1,08                                  | 3.510  | 0,47  |
| <b>WR 11(3)</b>                | 3.512   | 4.350               | 1,20                                  | 1.755  | 0,55  |
| <b>WR 12</b>                   | 13.061  | 14.010              | 1,07                                  | 5.705  | 0,49  |

|  |        |        |      |       |      |
|--|--------|--------|------|-------|------|
| <b>WR 13</b>                                       | 2.354  | 2.010  | 0,85 | 835   | 0,40 |
| <b>WR 14(1)</b>                                    | 13.148 | 10.900 | 0,83 | 3.865 | 0,33 |
| <b>WR 14(2)*</b>                                   | 154    | 2.772  | 0,86 | 81    | 0,60 |
| <b>WR 14(3)*</b>                                   | 154    | 1.056  | 0,86 | 81    | 0,60 |
| <b>WR 15</b>                                       | 4.347  | 4.840  | 1,11 | 1.820 | 0,48 |
| <b>WR 16</b>                                       | 5.703  | 5.480  | 0,96 | 2.505 | 0,49 |
| <b>WR 17*</b>                                      | 156    | 4.620  | 2,12 | 78    | 0,58 |
| <b>WR 18*</b>                                      | 156    | 924    | 0,85 | 78    | 0,58 |
| *Baugebiete mit offener oder abweichender Bauweise |        |        |      |       |      |

|                                       |                |       |  |       |  |
|---------------------------------------|----------------|-------|--|-------|--|
| <b>Gemeinbedarfs-<br/>flächen</b>     |                |       |  |       |  |
| <b>Fl.für d. Gemein-<br/>bedarf 1</b> | 4.679          | 1.125 |  | 1.125 |  |
| <b>Fl.für d. Gemein-<br/>bedarf 2</b> | 19.456         |       |  |       |  |
| <b>Fl.für d. Gemein-<br/>bedarf 3</b> | 34.236         |       |  |       |  |
| <b>Fl.für d. Gemein-<br/>bedarf 4</b> | 34.178         |       |  |       |  |
| <b>Fl.für d. Gemein-<br/>bedarf 5</b> | 9.436          | 5.500 |  | 4.000 |  |
| <b>Fl.für d. Gemein-<br/>bedarf 6</b> | 6.155          |       |  |       |  |
| <b>Fl.für d. Gemein-<br/>bedarf 7</b> | 3.135          | 1.460 |  | 815   |  |
| <b>Summe</b>                          | <b>252.531</b> |       |  |       |  |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Öffentliche<br/>Verkehrsflächen</b>  |           |
| Straßenverkehrsfläche öffent-<br>lich, F+R                                    | 12.650 m2 |
| Straßenverkehrsfläche öffent-<br>lich, Planstraße                             | 60.860 m2 |
| Straßenverkehrsfläche bes.<br>Zweckbestimmung öffentlich,<br>V                | 11.400 m2 |
| Straßenverkehrsfläche bes.<br>Zweckbestimmung öffentlich,<br>Fußgängerbereich | 3.471 m2  |
| Straßenverkehrsfläche bes.<br>Zweckbestimmung P                               | 1.055 m2  |
| Straßenverkehrsfläche privat E  | 5.560 m2  |



|   |                |
|---|----------------|
| <b>Summe Verkehrsflächen</b>  | <b>94.996</b>  |
| <b>Öffentliche Grünflächen</b>  |                |
| Öffentliche Grünflächen   | 111.810        |
| Fläche für Lärmschutz: ökologisch landschaftsgerecht zu bepflanzen und zu begrünen (gemäß 6.3 der Planzeichengende) | 11.323         |
| Ausgleichsfläche  | 6.350          |
| <b>Summe Grünflächen</b>  | <b>129.483</b> |
| <b>Flächen für Wertstoffsammelstellen</b>   | <b>320</b>     |
| <b>Fläche Geltungsbereich</b>   | <b>476.950</b> |

### 6.1.Wohneinheiten / Einwohner / Stellplätze

|  | <b>GF (in m<sup>2</sup>)</b> | <b>WE/Häuser</b> | <b>EW</b> | <b>Kfz.-Stpl.</b>  |
|--|------------------------------|------------------|-----------|--|
| <b>Mehrfamilienhäuser<br/>davon Seniorenwohnen</b> | 87.750<br>5.500              | 1.139            | 2.278     | 1.732  |
| <b>Einfamilienhäuser</b>                           | 35.502                       | 231 Häuser       | 770       | 462  |
| <b>Besucherstellplätze im<br/>öff. Straßenraum</b> |                              |                  |           | 173 (mind. 10 %<br>der für Mehrfamilienhäuser nachzuweisenden Stellplätze) |
| <b>Summe</b>                                       | 128.752                      |                  |           | <b>2.367</b>   |

Anlagen

1. Umweltbericht
2. Eingriffs-Ausgleichs Bilanz
3. Ausführungsplanung Ausgleichsflächen A01 bis A06
4. Abstandsflächenplan
5. Vermaßungsplan
6. Besonnungsstudien?
7. Stellplatzbilanz?
8. Gutachten....