

Bebauungsplan Nr. 99/K

„Westlich der Flurstraße“

Kirchheim bei München

Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Grünordnungsplanung

Verfasser und Architekt:

**ANGER
GROH**

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

Fassung vom 14.10.2019

1. Anlass

Im Auftrag der Gemeinde Kirchheim bei München soll in Kirchheim für die Grundstücke mit den Flurnummern TF 82, 82/7, TF 232 und TF 233 ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Architekturbüro Anger Groh Architekten aus Erding wurde mit der Planung beauftragt. Grund für das Planungsverfahren ist der dringende Bedarf und die Nachfrage nach Grundstücken für Familien. Mit der Aufstellung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung von 9 Einfamilienhäusern und 2 Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Gleichzeitig soll für den im Umgriff befindlichen Grünstreifen entlang der Flurstraße (Straßenbegleitgrün) eine städtebauliche Ordnung festgesetzt werden.

Das Grundstück mit der Flurnummer 82 an der Flurstraße befindet sich derzeit im Gemeindebesitz. Es wurde der Gemeinde von einem Privateigentümer mit der Prämisse, darauf bis 2020 Baurecht zu schaffen, verkauft. Diese Regelung wurde im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Der südliche Grundstücksteil mit der jetzigen Flurnummer 82/7 wurde im Zuge der Grundstücksveräußerung aus dem Grundstück herausgelöst und ist im Privatbesitz verblieben. Auf beiden Grundstücken sollen neue Doppel-, Einzelhäuser und Hausgruppen entstehen, um dem enormen Siedlungsdruck, der seit geraumer Zeit auf die Gemeinde im Osten von München einwirkt, wirksam zu begegnen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Plan wird im verkürzten Verfahren nach § 13b BauGB erstellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Eine redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt nach Abschluss des Verfahrens.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach §13b BauGB werden hier erfüllt:

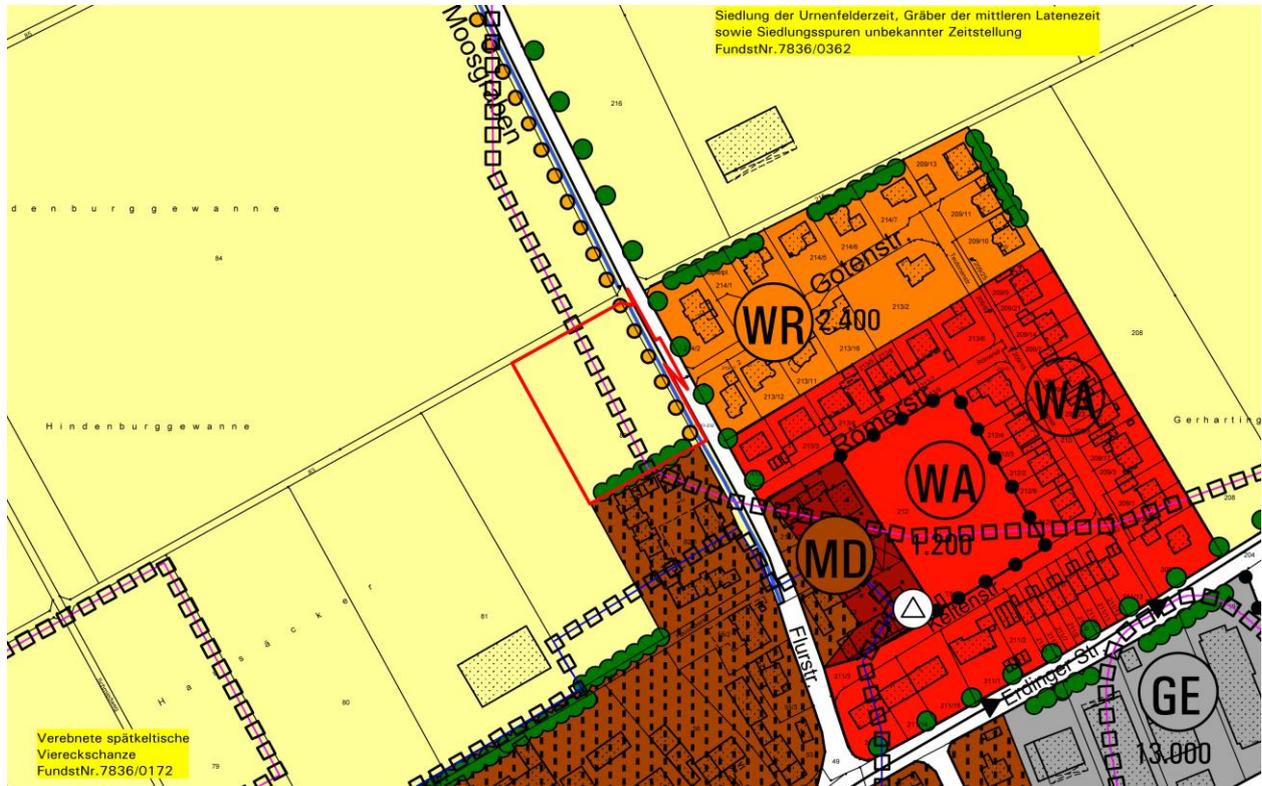
- das Plangebiet schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile von Kirchheim an: Siedlungen von Pappelweg und Gotenstraße.
- Es handelt sich ausschließlich um die Gebietskategorie WA, Allgemeines Wohngebiet.
- das Verfahren wurde vor dem 31.12.2019 förmlich eingeleitet.
- Die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² ist gegeben, da der Gesamtumgriff eine Fläche unter 10.000 m² aufweist.

3. Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche derzeit als landwirtschaftliche Fläche mit Ortsrandeingrünung nördlich der Siedlung Pappelweg dargestellt.

Parallel zur Flurstraße verläuft ein Bach, der allerdings vor Ort nicht mehr nachzuweisen ist. Die Flurstraße fungiert zudem als zentrale Fußwegachse im Ort. Durch die Ausweisung von Gehwegen soll diese Achse gestützt werden.

Der östliche Bereich der Siedlungsfläche ist Teil eines großräumigen Bodendenkmals. Bauarbeiten im Geltungsbereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Auf diesen Umstand wird in der Planung detailliert hingewiesen.



Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Umgriffs (rote Umrandung), ohne Maßstab

4. Städtebauliche Erforderlichkeit und Bedarf

Die Gemeinde möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Schaffung von Wohnraum fördern, da die Gemeinde sich anhaltend großem Siedlungsdruck ausgesetzt sieht. Der Bedarf und die Nachfrage in dieser Hinsicht sind seit langer Zeit ungebrochen hoch.

Das Grundstück eignet sich aufgrund seiner Lage an der bestehenden Flurstraße gut zur Bebauung. Die Nordgrenze des Areals schließt mit der vorhandenen Bebauungsgrenze des Wohngebiets Gotenstraße und westlich mit der Westgrenze der Siedlung am Pappelweg ab. In diesem Zusammenhang kann von einer Ortsabrundung gesprochen werden, da das neue Bau- feld auf zwei Seiten Linien bestehender Ortsränder aufnimmt und die bestehenden Siedlungen fortsetzt.

5. Lage und Bestand

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Kirchheim bei München. Das flache Gelände westlich der Flurstraße wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Südlich grenzt

die Reihenhaussiedlung des Pappelwegs, östlich die Einfamilienhausbebauung der Gotenstraße an.

Östlich der Flurstraße begrenzt ein parallel zur Straße verlaufender Grünstreifen, der als öffentliches Straßenbegleitgrün mit definierten öffentlichen Parkplätzen und Zufahrten erhalten bleiben soll, das zu bebauende Feld. In diesem Streifen verläuft derzeit eine oberirdische Leitung der Telekom, die mit der Umgestaltung des Straßenbegleitgrüns mittels Erdkabel unter die Erde verlegt werden soll.

Im Norden und Westen des Gebietes liegen landwirtschaftliche Flächen, die auch weiterhin als solche genutzt werden. Die Bauwerber werden im Plan unter C.13 ausdrücklich auf mögliche Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen aus der Feldbewirtschaftung hingewiesen. Nördlich des Umgriffs befindet sich östlich der Flurstraße in etwa 290 m Entfernung eine Kartoffelhalle, in westlicher Richtung kann es langfristig zur Errichtung eines Bullenmaststalls auf Flurnummer 81 an der Schranerstraße kommen. Auf mögliche Immissionen, die mit diesen landwirtschaftlichen Betrieben in Zusammenhang stehen, wird unter B.8 Immissionsschutz und C.23 eingegangen.

Der Geltungsbereich umfasst **insgesamt 5.821 m²** und teilt sich wie folgt auf:

Bauparzellen auf Flurnummer 82/7: gesamt ca. 1492 m²

Parzelle 1: ca. 234 m²

Parzelle 2: ca. 135 m²

Parzelle 3: ca. 174 m²

Parzelle 4: ca. 318 m²

Parzelle 5: ca. 241 m²

Gemeinsames Erschließungsgrundstück: ca. 315 m² (anteilig ca. 63 m² pro Parzelle)

Abgekoppelte Grundstücke für Parkflächen, etc. : insges. ca. 75 m²

Bauparzellen auf Flurnummer 82:

Parzelle 6: ca. 1.174 m²

Parzelle 7: ca. 393 m²

Parzelle 8: ca. 525 m²

Parzelle 9: ca. 446 m²

Parzelle 10: ca. 446 m²

- ca. 555 m² für öffentliche Flächen im Bereich der Flurstraße (Straßenfläche, öffentliche Zufahrten, öffentliche Parkplätze, Straßenbegleitgrün)
- ca. 403 m² für die neu zu errichtende Stichstraße
- ca. 387 m² für öffentliche Grünflächen.



Luftbild mit dargestelltem Umgriff, ohne Maßstab

6. Verkehr

Die neue Bebauung wird innerörtlich über die Flurstraße erschlossen. Die südlichen Bauparzellen auf Flurnummer 82/7 (Parzellen 1 bis 5) werden über eine gemeinsame Zufahrt an die Flurstraße angebunden. Über eine Erschließungsfläche (Planzeichen A.05) wird eine private innere Erschließung der Bauparzellen erfolgen. Diese Fläche muss mit Geh- und Fahrrechten sowie Leitungsrechten belastet werden, um die Erschließung der rückwärtigen real geteilten Baugrundstücke zu gewährleisten.

Die Grundstücke Nr. 6 bis 10 werden über eine neue von der Flurstraße nach Westen hin abzweigende öffentliche Stichstraße erreicht. Dabei ist das Grundstück Nr. 6 über Zufahrten direkt an die Flurstraße und zusätzlich auf der Nordseite an die Stichstraße angebunden.

Die neu entstehende Stichstraße erschließt im Wesentlichen die Grundstücke Nr. 6 bis 10 sowie die entstehende öffentliche Grünfläche südlich von Grundstück Nr. 7.

Eine Wendemöglichkeit ist in der Stichstraße durch die Verbreiterung vorgesehen. Auf der asphaltierten Straßenfläche ist ein Wendekreis mit 12,8 m Durchmesser möglich. Durch die Anatomie des Wendeplatzes (ca. 11 m x 17 m) im westlichen Bereich ist zudem ein bequemes Wenden für PKWs möglich. Rückwärtsfahren ist nur in geringem Maße erforderlich. Eine vollwertige Wendefläche für Großfahrzeuge bietet der Wendeplatz nicht. Aufgrund der geringen Länge und einer Straßenbreite von mind. 5,5 m können Rettungsfahrzeuge sowie andere Großfahrzeuge notfalls ohne zu Wenden rückwärts auf die Flurstraße zurückstoßen.

Auf einen Gehweg wird aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens in der Stichstraße verzichtet. Ein festgesetztes Sichtdreieck erleichtert aus dem Baugebiet ausfahrenden Autofahrern die Sicht in die Flurstraße (Schenkellängen von 30 m).

Das Straßenbegleitgrün westlich der Flurstraße wird in großen Teilen als Grünfläche erhalten und nimmt 9 öffentliche Parkplätze auf.

7. Art der baulichen Nutzung:

Das Plangebiet wird als WA – Allgemeines Wohngebiet – ausgewiesen. Das **Allgemeine Wohngebiet** dient gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Es kommt dem aktuell sehr großen Bedarf im Münchner Umfeld nach ortsnahen Baugrundstücken, insbesondere für Familien, nach.

Da der übergangsweise eingeführte §13b BauGB in erster Linie die Schaffung von Wohnraum fördern soll, werden die Nutzungen nach §4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausdrücklich für das Plangebiet ausgeschlossen. Somit wird der Ausnahmecharakter von § 13b BauGB gewahrt, denn bei den ausgeschlossenen Nutzungen handelt es sich um Nutzungen, die nicht vornehmlich dem Wohnen dienen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

8. Maß der baulichen Nutzung:

Für alle Bauräume für Hauptgebäude wurde eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt. Diese muss die Fläche des Hauptgebäudes inklusive Terrassenflächen beinhalten. Für Anlagen im Sinne von §19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Fläche von 80% bzw. 60% der Baugrundstücksfläche überschritten werden. Der unter B.2.1 festgesetzte Faktor ist mit der jeweiligen Grundstücksfläche zu multiplizieren. Man erhält die Summe aller möglichen versiegelten Flächen (festgesetzte Grundfläche für Hauptgebäude + Flächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO). Zieht man die Grundfläche für das Hauptgebäude vom Ergebnis

ab, erhält man die zulässigen Überschreitungen für Flächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, die auf dem jeweiligen Baugrundstück möglich sind.

$\begin{array}{l} \text{Grundstücksgröße} \\ \text{in m}^2 \end{array} \times \begin{array}{l} \text{festgesetzter Faktor} \\ \text{(s. B.2.1)} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Summe aller mögl. versiegelter Flächen} \\ \text{in m}^2 \end{array}$
$\begin{array}{l} \text{Summe aller mögl. versiegelter Flächen} \\ \text{in m}^2 \end{array} - \begin{array}{l} \text{Grundfläche (f. Hauptgebäude)} \\ \text{in m}^2 \end{array} = \begin{array}{l} \text{mögliche Fläche für Anlagen im Sinn} \\ \text{von § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO} \\ \text{in m}^2 \end{array}$

In WA1 und WA2 ist mit 0,8 ein höherer Faktor festgesetzt worden als in WA3. Das hat den Hintergrund, dass aufgrund innerer Erschließungen bei Doppelhaus, Hausgruppe oder Mehrfamilienhäusern der Anteil an versiegelten oder teilversiegelten Flächen höher ist, als bei den Einfamilienhäusern in WA3, die direkt an der öffentlichen Straße anliegen und außerdem nur für eine Wohnung Stellplätze nachweisen müssen.

Bei Hausgruppen und Doppelhäusern entstehen bei Realteilung zum Teil sehr kleine Baugrundstücke, da die Flächen für Garagen und nachzuweisende Stellplätze, sowie die Flächen für eine gemeinsame Erschließung mehrerer Häuser z.T. auf separaten Flurnummern zu liegen kommen. Diese Flächen sind dem Hauptgrundstück bei der Berechnung der zulässigen Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundfläche zuzuschlagen, um eine Berechnung zu erhalten, die den Vorgaben der §§ 17 und 19 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete sinngemäß entspricht.

Darüber hinaus wird die Dichte der Bebauung über die Festlegung von engen Baugrenzen, maßvolle Überschreitungsmöglichkeiten und Festsetzungen zu Wandhöhen und Dachneigungen gesteuert (s. auch Punkte 9. und 10.).

Rechenbeispiele zu Grundfläche und Überschreitungsregel:

a. Parzelle 2 als kleinste Parzellen in WA1:

Grundstücksfläche: 135 m² + 47 m² (abgekoppelte Fläche m. Parkflächen) + 63 m² (Erschließungsfläche anteilig)

= 245 m² (gesamt)

Festgesetzte Grundfläche: 100 m²

Grundflächennachweis:

Einfamilienhaus gem. Baugrenzen: 81,40 m²

Terrasse: 12 m² (Balkon über Terrasse, kein Erker mögl.)

Gesamte Grundfläche: 93,4 m² → **Grundfläche von 100 m²** ist eingehalten.

Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche: Faktor 0,8

Garage (abgekoppeltes Grundstück): 3 m x 6 m = 18 m²

Nachzuweisender Stellplatz (abgekoppeltes Grundstück): 15 m²

Gartenhaus o.ä.: 2,5 m²

Gemeinschaftliches Erschließungsgrundstück (anteilig): 63 m²

Überschreitungen der Grundfläche gesamt: **98,5 m²**

191,9 (Summe Grundfläche u. Überschreitungen) / 245 m² (Summe aller Grundstücksflächen) = 0,78 → **GRZ von 0,8** ist eingehalten.

b. Parzelle 6 in WA2:

Grundstücksfläche: **1.174 m²**

Festgesetzte Grundflächen: 180 m² + 285 m² = 465 m²

Grundflächennachweis **beim Bau von 5 Wohnungen:**

Grundflächen gem. Baugrenzen: 220 m² + 141 m² = 361 m²

Terrasse: 5 x 12 m² (Balkon über Terrasse) = 60 m²

Erker o.ä.: 5 x 1,5 m x 3,0 m = ca. 22,5 m²

Gesamte Grundfläche: 443,5 m² → **Grundfläche von 465 m²** ist eingehalten.

Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche: Faktor 0,8

Tiefgarage mit Zufahrt und Treppenaufgang außerhalb von Hauptgebäuden: ca. 330 m²

5 Gartenhäuser o.ä.: 5 x 2,5 m² = 12,5 m²

Zuwegungen: ca. 75 m²

Überschreitungen der Grundfläche gesamt: **417,5 m²**

861 (Summe Grundflächen u. Überschreitungen) / 1.174 m² (Grundstücksfläche) = 0,73
→ **GRZ von 0,8** ist eingehalten.

c. Parzelle 7 als kleinste Parzellen in WA3: ca. 393 m² Grundstücksfläche

Festgesetzte Grundfläche: 135 m²

Grundflächennachweis:

Einfamilienhaus gem. Baugrenzen: 110 m²

Terrasse: 12 m² (Balkon über Terrasse)

Erker o.ä.: 1,5 m x 3,0 m = 4,5 m

Gesamte Grundfläche: 126,5 m² → **Grundfläche von 135 m²** ist eingehalten.

Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche: Faktor 0,6

Garage m. Vorplatz: 3 m x 12 m = 36 m²

Nachzuweisender Stellplatz: ca. 15 m²

Gartenhaus o.ä.: 5 m²

Zuwegung: 15 m²

Überschreitungen der Grundfläche gesamt: ca. 71 m²

197,5 (Summe Grundfläche u. Überschreitungen) / 393 m² (Grundstücksfläche) = 0,5 →

GRZ von 0,6 ist eingehalten.

9. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise. Es werden Baugrenzen sowohl für die Hauptgebäude, als auch nur für Garagen, Carports bzw. zusätzlich Tiefgaragenabfahrten festgesetzt. Um individuelle Gestaltungskonzepte zu fördern und nicht über die Maßen einzuschränken, sollen hier maßvolle Überschreitungen der eng gesetzten Baugrenzen möglich sein (B.3.3 bis B.3.8). Die genannten Überschreitungen sollen dabei keine Abstandsflächen nach BayBO auslösen. Die Regelungen zur Errechnung der Grundfläche sind auch für Bauteile außerhalb der Baugrenzen anzuwenden.



Lageplan mit Bebauungsplan-Umgriff, ohne Maßstab

10. Bauliche Nutzung und Gestaltung

Allgemein sollen für sämtliche Hauptgebäude Satteldächer festgesetzt werden, wie sie dem vorherrschenden Erscheinungsbild der Umgebung entsprechen. Außerdem wird die Ausrichtung der Dachflächen durch vorgeschriebene Firstrichtungen vorgegeben, so dass eine geordnete Dachlandschaft entsteht. Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf den Dächern können wirtschaftlich eingesetzt werden.

Wandhöhen: Die Wandhöhen wurden für die südlichen und zentralen Parzellen in WA1 und WA2 mit 6,15 m über Straßenniveau festgelegt. Das entspricht einer zweigeschossigen Bauweise + nutzbarem Dachgeschoss. In der Umgebung findet man ähnliche Wandhöhen vor. Im Gegensatz zu diesen Parzellen, die zu bestehenden Siedlungen orientiert sind, wollte man die nördlichen zum Feld gelegenen Parzellen in WA3 aufgrund der Ortsrandlage mit einer Wandhöhe von 5,4 m bewusst niedriger halten. Ausgleichend ist hier eine höhere Dachneigung bis 40° möglich.

Da es sich im Bereich der Flurstraße um ebenes Gelände handelt, hat man sich entschlossen den Bezug der Wandhöhe auf das zugehörige Straßenniveau zu legen. Während der Aufstellung des Plans liegt noch keine Straßenplanung mit Höhennivellierung vor. Aufgrund des ebenen Geländes stellt diese Festsetzung kein Risiko dar, selbst wenn das zugehörige Straßenniveau, wie z.B. bei den Parzellen 4 und 5, gut 40 m entfernt liegt.

In Anlehnung an Art. 21 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TREN OG) ist die Verwendung von Dachdeckungen aus Kupfer und Blei auf Hauptgebäuden grundsätzlich ausgeschlossen.

11. Stellplätze und Garagen

Für jede Wohnung ist nach den Vorgaben der Stellplatz- und Fahrradsatzung der Gemeinde Kirchheim b. München die entsprechende Zahl von Stellplätzen nachzuweisen. Garagen und Carports und oberirdische Teile von Tiefgaragenabfahrten(nur auf Baugrundstück Nr. 6) müssen in den Baugrenzen platziert werden. Weitere Stellplätze können als offene Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen auf den Baugrundstücken errichtet werden. Gleiches gilt für unterirdische Teile von Tiefgaragen. Um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten, müssen die Oberflächen offener Stellplätze und Zufahrten so hergestellt werden, dass anfallendes Niederschlagswasser versickern kann. Diese Flächen dürfen maximal teilversiegelt werden.

Auf Baugrundstück Nr. 6 sind eine Tiefgarage oder alternativ oberirdische Stellplätze vorgesehen. Die Bauräume für Garagen wurden so gestaltet, dass beide Varianten möglich sind. Dies hat den Hintergrund, dass die Wohnungsgrößen bzw. deren Anzahl abhängig vom konkreten Bedarf geplant werden sollen. Je nach Anzahl nachzuweisender Stellplätze wird man sich für eine Tiefgarage oder den Bau ausschließlich oberirdischer Stellplätze entscheiden. In der Planzeichnung ist ein Bebauungsvorschlag mit Tiefgaragenzufahrt dargestellt.



Bebauungsvorschlag für Grundstück Nr. 6 mit ausschließlich oberirdischen Garagen und Parkplätzen bei Errichtung von 5 Wohnungen über 59 m².

Auf Baugrundstück Nr. 6 muss kein Vorbereich von 3 m zum öffentlichen Straßenraum eingehalten werden. Dies wird zum einen damit gerechtfertigt, dass die betreffenden Garagen, Stellplätze an der Stichstraße in einem Bereich liegen, der keinerlei Durchgangsverkehr (Sackgassensituation) aufweist. Zudem liegen lediglich 4 Einfamilienhäuser und in Teilen die beiden Mehrfamilienhäuser der Stichstraße an. Das heißt, auch die Zahl der Anlieger ist gering. Aufgrund der kurzen Länge der Sackgasse ist zudem von einer niedrigen Anfahrtsgeschwindigkeit auszugehen.

Der Bauräume sind 50 cm von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt, so dass ein aus der Garage oder aus dem Parkplatz ausfahrendes Fahrzeug von Verkehrsteilnehmern wahrgenommen werden kann.

Im Bereich der Flurstraße ist ein Vorbereich nicht zwingend notwendig, da hier die Zufahrt im Straßenbegleitgrün, dessen Breite über 5 m beträgt, den Vorbereich ersetzt.

Auf diese Weise können sinnvoll Flächen eingespart werden und die Versiegelung reduziert werden.

12. Einfriedungen

Die Gemeinde Kirchheim bei München verfügt betreffend Einfriedungen über eine eigene Satzung: Erlass örtlicher Bauvorschriften (Einfriedungen). Die Anwendung dieser Satzung wird im Bebauungsplan angeordnet.

13. Versorgung und Entsorgung

13.1 Regenwasser

Die Münchner Schotterebene eignet sich sehr gut, um Wasser zu versickern. Deshalb ist vorgesehen, Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Privatflächen auf dem eigenen

Grundstück zu versickern. Dies kann mittels Rigolen- oder Muldenversickerung, Zisternen o.ä. bewerkstelligt werden.

Vollversiegelte Flächen wurden durch Festsetzungen auf ein Mindestmaß reduziert (z.B. wasserdurchlässige Bodenpflasterungen für Parkflächen). Neue versiegelte öffentliche Flächen, hier die neu entstehende Stichstraße, und die bisher noch nicht an das System angeschlossenen Bereiche der Flurstraße, werden im Rahmen der Straßensanierung und der Erschließung des neuen Baugebiets an das vorhandene öffentliche Kanalsystem (Trennsystem) der Gemeinde Kirchheim angeschlossen.

13.2 Schmutzwasser

Unterhalb der Flurstraße wird das bestehende Kanalsystem nach Norden erweitert, um die Abwässer der neu entstehenden Bebauung aufzunehmen. Die Schmutzwässer müssen an das auf dem Grundstück neu zu errichtende Kanalsystem angeschlossen werden.

13.3 Stromversorgung

Die elektrische Stromversorgung im Plangebiet ist gesichert. Die Anschlüsse der Gebäude sollen über Erdkabel erfolgen. Für anfallende Erd- und Pflanzarbeiten ist das „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu beachten.

14. Bestandsaufnahme und Erläuterung der Grünordnung

14.1 Rechtliche Grundlagen

Bestandteile der Planung: Die Grünordnung wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden im Satzungstext, Festsetzungen (B.7) des Bebauungsplans eingearbeitet.

Durch das vereinfachte Verfahren für diesen Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB werden weitere Bestandteile wie Umweltbericht, Abhandlung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

14.2 Bestandsaufnahme

14.2.1 Bestand

Das ca. 5.821 m² große Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Kirchheim. Der Planungsabschnitt liegt auf einem ebenen Gelände und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Mit der Umsetzung dieses Bauabschnitts wird die bestehende Siedlungseinheit in Richtung Nord-Westen erweitert. Im Osten wird das Gelände von der Flurstraße als bestehende Siedlungsstraße begrenzt. Südlich grenzt die Reihenhaussiedlung des Pappelwegs, östlich die Einfamilienhausbebauung der Gotenstraße an.

Der nördliche Ortsrand von Kirchheim weist eine heterogene Bebauung auf. Eine durchgehende, eingewachsene Eingrünung ist nicht vorhanden. Die Bebauung geht nahezu unmittelbar in die ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft über.

An der Flurstraße verläuft ein unregelmäßiger öffentlicher Grünstreifen, der in Teilen erhalten werden soll.

Außer direkt an der Flurstraße befinden sich im gesamten Gelände keine Bestandsbäume.

14.2.2 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000) und nationalem Recht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Schutzgebiete.

Aufgrund der Entfernung des geplanten Bebauungsgebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Weitere Schutzgebiete z. B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.

14.2.3 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sind keine kartierten Biotope vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Nr. 99K Westlich der Flurstraße" sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BAYNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen vorhanden. (laut FIN-Web)

14.2.4. Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung zu den europarechtlichen Vorschriften (FFH- und Vogelschutzrichtlinie) durch das Landschaftsarchitekturbüro Längst und Voerkelius („Einschätzung des Vorkommens von Feldbrütern“ vom 20.07.2018) durchgeführt. Es konnten keine gefährdeten Arten im Plangebiet nachgewiesen werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) ist deshalb nicht erforderlich. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

14.3. Planung

14.3.1 Erläuterung der Grünordnung

Durch die Festsetzung einer Baumreihe entlang der Flurstraße und mehreren Einzelbäumen auf den Grundstücken, sowie den Strauchgruppen nördlich und westlich, ist eine Durch- und Eingrünung des geplanten Wohngebietes gegeben.

Die Ortsrandbegrünung gewährleistet eine bessere Einbindung in die Landschaft und dient dazu Lärm- und Staubemissionen abzupuffern.

Am südlichen Ende der Stichstraße entsteht eine extensiv zu pflegende, öffentliche Grünfläche mit Strauchgruppen in einer Wiese (B 7.5).

Alle öffentlichen Grünflächen sind mit autochthonem Regio-Saatgut anzusähen und naturnah zu pflegen. (siehe Grünordnerische Festsetzungen B.7).

Dadurch werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BauGB § 1 (6) Nr. 7) berücksichtigt.

14.3.2 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Arten und Lebensräume durchgeführt:

- Pflanzung von heimischen Sträuchern
- Pflanzung einer Baumreihe entlang der Flurstraße
- Verbot einer Einzäunung am westlichen Rand der öffentlichen Grünfläche
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen, durch Anwendung der Kirchheimer Einfriedungssatzung.
- Aufwertung durch Steigerung des Brut- und Nahrungsangebots für Arten, die in Gebäuden, Bäumen, Hecken oder Säumen leben und/oder brüten

Für das Schutzgut Wasser werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Festsetzung der Befestigung von Stellflächen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise
- Oberflächen aus Kupfer und Blei sind unzulässig.
- Unverschmutztes Regenwasser soll auf den Grundstücken rückgehalten und versickert werden.

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Boden durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Bebauung siedlungsabrundender Flächen. Die Haupterschließungsstraße (Flurstraße) ist bereits vorhanden.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild werden minimiert durch:

- Ausweisung von neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:

- textliche grünordnerische Festsetzungen
- extensiv gepflegte öffentliche Grünfläche als Rückzugsmöglichkeit sowie als zusätzliches Brut- und Nahrungsangebot

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

Die Eingriffe werden durch die Vermeidungsmaßnahmen und die Festsetzungen in der Grünordnung minimiert bzw. ausgeglichen.

Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

15. Weitere Auswirkungen**15.1 Auswirkungen auf die Forstwirtschaft**

Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB auf die Belange der Forstwirtschaft wurden durch die Verfasser und die Gemeinde geprüft. Forstwirtschaftliche Flächen sind von der Maßnahme nicht betroffen.

15.2 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB, Belange der Landwirtschaft, wurden durch die Verfasser und die Gemeinde geprüft. Die Baugrundstücke sind bisher zum größten Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt. Unter Abwägung aller öffentlichen Interessen, soll in diesem Fall einer Wohnbebauung Vorrang gegeben werden, da der Siedlungsdruck auf die Gemeinden seit Jahren ungebrochen hoch. Zudem ist die fußläufige Erreichbarkeit des Ortskerns gegeben und die erschließende Flurstraße bereits vorhanden.

15.3 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden wurden durch die Verfasser und die Gemeinde Kirchheim geprüft. Die vorliegende Planung trägt zum schonenden Umgang mit Grund und Boden bei, aus folgenden Gründen:

- Da es sich bei vorliegender Planung aufgrund des Siedlungsdrucks um sehr dringend benötigte Siedlungsflächen handelt, würden auch an anderer Stelle Flächen versiegelt werden.
- Neubauf Flächen zerstören keine natürlichen Grünflächen, sondern bereits durch Menschen intensiv genutztes Terrain (landwirtschaftliche Fläche).
- Im Plangebiet werden Grünflächen ausgewiesen, bestehende naturnahe Vegetationsflächen weitgehend erhalten.

- Beläge offener Parkflächen und Zufahrten dürfen nicht vollversiegelt hergestellt werden.

15.4 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird in mehreren Punkten Rechnung getragen (BauGB §1a Abs. 5):

- Die Planung der Häuser wurde so angelegt, dass sich durch die Orientierung der Dachflächen in allen Fällen sehr gute Voraussetzungen für eine aktive Sonnenenergienutzung ergeben. Photovoltaik- und Kollektorflächen in den Dachflächen sind aus diesem Grunde ausdrücklich erlaubt. Aus Gründen des Ortsbilds sind Aufständereien auf den festgesetzten Satteldachflächen nicht zulässig.
- Da es sich beim Plangebiet um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, müssen keine neuen naturnahen Flächen herangezogen und zu Bauland umgenutzt werden.
- Es soll eine Wohnbebauung mit Durchgrünung entstehen. Die festgesetzten Maßnahmen unter B.7.1 bis B.7.6 sollen dies fördern. Eine neu entstehende öffentliche Grünfläche trägt zudem zum Klimaschutz bei. Der bestehende Grünstreifen entlang der Flurstraße (Flur-Nr. 232 TF) wird weitweitgehend erhalten.

Verschlechterungen für Klima und Umwelt sind nicht zu erwarten.

15.5 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Doch befindet sich das Plangebiet zum großen Teil innerhalb des Bodendenkmals D-1-7836-0489: „Siedlung der Urnenfelderzeit und Körpergräber der mittleren Latènezeit“ (östlicher Teilbereich des Umgriffs, s. Foto). Da sich das Denkmal über die Abgrenzung der bereits bekannten Denkmalfäche hinaus auch in den westlichen Planbereich erstrecken könnte, ist im gesamten Planungsumgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Das bedeutet, dass im gesamten Plangebiet Bodeneingriffe jeglicher Art einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG bedürfen. Die Erlaubnis kann die Notwendigkeit einer konservatorischen Überdeckung des Bodenmaterials oder einer archäologischen Ausgrabung beinhalten.



Lage des kartierten Bodendenkmals mit Darstellung des Planungsumgriffs (blau), ohne Maßstab

16. Immissionsschutz

Aufgestellt:

Maximilian Böttl
1. Bürgermeister
Gemeinde Kirchheim bei München

Alexander Groh
Dipl.-Ing. Architekt
ANGER | GROH | ARCHITEKTEN