

Gemeinde

# Kirchheim b. München

Lkr. München

Bebauungsplan

## **Nr. 79-1/K, 1. Änderung (vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB)**

für das Gebiet □Ecke Dorfstraße / Estermannweg□

umfassend das Grundstück  
Estermannweg 4 (Fl.Nr. 26/2 Gemarkung Kirchheim) sowie  
Teilbereiche der Verkehrsflächen Fl.Nr. 49/4  
(Estermannweg) und Fl.Nr. 99 (Dorfstraße)

Planfassung vom

01.06.2019  
30.03.2020

Planfertiger

Richard Baumann  
Architekt und Stadtplaner SRL  
Fliederstraße 7, 82237 Wörthsee

## **Begründung:**

Inhalt

1	Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation
2	Planungsanlass und Planungsziele
3	Bestand und städtebauliche Situation
4	Plangebiet und Flächenbilanz
5	Art der Nutzung
6	Maß der Nutzung
7	Bauweise
8	Bauliche Gestaltung
9	Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Garagen
10	Verkehrsflächen
11	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung
12	Schallschutz
13	Ver- und Entsorgung
14	Auswirkungen und Umsetzung der Planung
15	Planfertiger

Anhang 1

## 1. Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation

Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79-1/K für das Gebiet "Ecke Dorfstraße / Estermannweg" wurde vom Gemeinderat am 12.03.2019 gefasst, es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan: Entstehen sollen Wohnnutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

Die Verfahrensdurchführung für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79-1/K erfolgt gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, die betreffenden Vorgaben des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind erfüllt. Die Schwellenwerte in § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 und 2 BauGB werden nicht überschritten. Durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben zugelassen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach landesrechtlichen Vorschriften unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim war das Plangebiet bisher als Dorfgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde entsprechend angepasst.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Belange der Umwelt nicht nachhaltig berührt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79-1/K umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Kirchheim

Flurstück 26/2 sowie Teilbereiche der Flurstücke 49/4 und Fl.Nr. 99.

Er wird umgrenzt

- im Norden von der Dorfstraße;
- im Osten und Süden vom Grundstück Erdinger Straße 7 (Fl.Nr. 24)
- und im Westen vom Estermannweg.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 79 der Gemeinde Kirchheim. Der Bebauungsplan Nr. 79-1/K, 1. Änderung ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle vorherigen Bebauungspläne.

Der Gemeinderat hat am 06.05.2019 den Notarvertrag für einen "Grundstückstausch" mit dem Eigentümer des Flurstücks 26/2 genehmigt. Hierbei erhält der vorgenannte Eigentümer eine Teilfläche des Straßengrunds Estermannweg (Fl.Nr. 49/4) und tritt dafür eine Teilfläche seines Grundstücks Fl.Nr. 26/2 zugunsten der Dorfstraße Fl.Nr. 99 an die Gemeinde Kirchheim ab. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79-1/K

war demgemäß gegenüber dem bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 79-1/K anzupassen.

## 2. Anlass und Ziele

Mit dem "ursprünglichen" Bebauungsplan Nr. 79-1/K wurde im Wesentlichen das Ziel verfolgt, die durch den Abbruch des Gebäudes der ehemaligen Brennerei im Jahr 2013 entstandenen ortsplanerischen Defizite einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen – das Anwesen Estermannweg 4 war im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 79 mit dem Hinweis als "historisch wesentlicher Bestandteil der Dorfstraße / Brennerei" dargestellt. Die im Anschluss an das Bauleitplanverfahren vorgelegten Konzepte zur Objektplanung entsprachen nicht den Vorstellungen der Gemeinde Kirchheim – die städtebaulichen und ortsgestalterischen Ziele der Gemeinde konnten nicht erfüllt werden.

Das dem vorliegenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept wurde in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Infrastruktur und Umwelt vom 11.12.2018 positiv bewertet. Bzgl. einer Umsetzung dieser Konzeption ist der Bebauungsplan entsprechend anzupassen – Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79-1/K. Mit dem beabsichtigten Vorhaben ändert sich die Art der Nutzung – Wohnen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO – nicht.

Zwischen der Gemeinde Kirchheim und dem Maßnahmenträger wird entsprechend den Regularien zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag geschlossen um die Planungsziele und Rahmenbedingungen abzusichern.

## 3. Bestand und städtebauliche Situation

### 3.1 Lage im Ort

Das Plangebiet befindet im alten Ortskern von Kirchheim. Es ist über die Münchner Straße und die Heimstettner Straße an den überregionalen Verkehr angebunden.

Private und öffentliche Versorgungseinrichtungen sind im Plangebiet in unmittelbarer Umgebung vorhanden – Pfarrkirche, Post, Rathaus, Banken, Ärzte, Kindergarten St. Andreas, Krippe / Großtagespflege, Ladengeschäfte und Gastronomie. In näherer Umgebung befinden sich die Grundschule Martin-Luther-Straße, Spielplatz Wasserturmstraße, Sportgelände "KSC" und das Einkaufszentrum Am Brunnen. Das Gymnasium Kirchheim sowie die Grund- und Mittelschule sind fußläufig in 10 Minuten erreichbar.

### 3.2 Vegetation

Das "Altgrundstück Brennerei" war weitestgehend versiegelt. Entsprechend stellt sich das Anwesen nach dem erfolgten Abbruch in 2013 heute nahezu

vollständig vegetationslos als „Brachfläche“ dar.

### 3.3 Nutzungs- und Baustruktur, Umgebung

Der historische Ortskern in unmittelbarer Umgebung ist geprägt durch bestehende – bereichsweise auch umgewidmete – landwirtschaftliche Anwesen, Friedhof und Dorfkirche sind in „Sichtweite“. Es ist weitestgehend ein intaktes Ensemble „Dorfgebiet“ mit der entsprechend gemischten Nutzungsstruktur in der näheren Umgebung (Wohnen, Geschäfte, Läden, Betriebe, Landwirte, Gastronomie, Verwaltung etc.).

### 3.4 Beschaffenheit des Gebietes

Das Gelände weist ein leichtes, nicht entwurfsbestimmendes Gefälle von Nordwest nach Südost auf. Infolge des Abbruchs Bestand ist der ursprüngliche Geländeverlauf kaum mehr vorhanden („Baugrube“). Mit der geplanten Maßnahme soll dieser weitestgehend wiederhergestellt werden.

Gem. Bodengutachten vom 22.07.2015 folgen unter den bereichsweisen noch vorhandenen Auffüllungen aus sandigen und schwach schluffigen Kiesen, die lagenweise geringe Anteile an Ziegel enthalten, gewachsene Kiese. Diese sind dicht bis sehr dicht gelagert und gut tragfähig.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Bodendenkmal D-1-7836-0463, „Untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsstelle im Bereich des Altortes von Kirchheim-Hausen“. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG). Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Das Grundstück wurde am 10.07.2018 durch ADP (Archäologische Dienstleistungen Pütz) aus Aschheim besichtigt. Im betreffenden Kurzbericht wird ausgeführt, dass Spuren älterer Bebauung wohl bereits beim Bau der mittlerweile abgerissenen Brennerei zerstört wurden. Gem. Bodengutachten vom 22.07.2015 wird die Gründungstiefe des abgerissenen Altbestandes mit 5 Metern unter Gelände angegeben – diese wird mit der beabsichtigten Maßnahme nicht mehr erzielt, der Aushubbereich wurde bereits wieder bis auf ca. 3 Meter unter Gelände mit Kies verfüllt.

### 3.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die vorhandenen Ortsstraßen – Estermannweg und Dorfstraße – gesichert.

## 4. Plangebiet und Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,1 Hektar.

Die Ermittlung der städtebaulichen Nutzungswerte und Flächenbilanzen ist in Tabellenform im **Anhang 1** dargestellt.

Spielplatzkontingentierung:

Die Maßnahme stellt auf die Realisierung von Wohnnutzung ab, entsprechend wird auf dem Baugrundstück eine Spielplatzanlage festgesetzt für 0-6 jährige Kinder in einer Mindestgröße von 48 m<sup>2</sup>. Ausgehend von ca. 1.046 m<sup>2</sup> BGF ermittelt sich die erwartete Nettowohnfläche mit ca. 800 m<sup>2</sup>. Bei einem Ansatz von 1,5 m<sup>2</sup> Spielfläche je 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche errechnen sich 48 m<sup>2</sup> Spielplatzgröße.

## 5. Art der Nutzung

Wie bereits unter Ziffer 1 und 2 beschrieben, handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan: Entstehen sollen Wohnnutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Zwischen der Gemeinde Kirchheim und dem Maßnahmenträger wird entsprechend den Regularien zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag geschlossen um die Planungsziele und Rahmenbedingungen abzusichern.

## 6. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird festgesetzt durch die Ausweisung der zulässigen Grundfläche für Haupt- und Nebenanlagen, der Zahl der Vollgeschosse, der höchst zulässigen Wand- und Firsthöhe sowie Dachneigung.

Die höchst zulässige Wandhöhe von 7,75 Meter bei drei zulässigen Vollgeschossen orientiert sich annähernd an der vormaligen □städtebaulichen Dominante Brennereigebäude□ Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe wurde auf OKF Erdgeschoss als Maß ü.NN abgestellt.

### 6.1 Festsetzungssystematik Grundflächen:

Festgesetzt wird für das Baugrundstück eine maximal zulässige Grundfläche. Diese beinhaltet auch die Grundflächen der baulichen Anlagen, die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, z.B. Terrassen oder Balkone.

Die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die Anlagen gem. §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird für das Baugrundstück eigenständig erfasst und begrenzt.

Damit ist für das Bauquartier die zulässige Grundfläche und die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die Anlagen gem. §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO quantitativ eindeutig definiert. Die betreffenden Summen sind im **Anhang 1** tabellarisch dargestellt.

## 6.2 Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung:

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sind weitestgehend gewahrt. Eine geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 (incl. Anlagen gem. § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO) ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz zulässig.

## 6.3 Höhenlage baulicher Anlagen:

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe wurde auf OKF Erdgeschoss als Maß ü.NN abgestellt. Das Plangebiet wurde vermessungstechnisch aufgenommen.

## 7. Bauweise

Zulässig ist nur offene Bauweise.

Abstandsflächen: Es gelten die Abstandsflächenvorschriften gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Abweichende Festsetzungen wurden nicht getroffen.

## 8. Bauliche Gestaltung

Die betreffenden Festsetzungen stellen auf eine ☐zurückhaltende☐ Ausprägung der Bebauung ab auf Grundlage des dem vorliegenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegenden Konzepts, das in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Infrastruktur und Umwelt der Gemeinde Kirchheim vom 11.12.2018 positiv bewertet wurde.

## 9. Stellplätze und Garagen

Der Stellplatznachweis ist gem. den Richtzahlen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim in der jeweils gültigen Fassung zu führen. Oberirdisch wurden 7 Stellplätze ausgewiesen, diese dienen v.a. als Besucherparker. Im Übrigen wird der Stellplatznachweis in einer Tiefgarage geführt.

## 10. Verkehrsflächen

Mit der Planung ist - auch i.Z. mit dem ☐Flächentausch☐ (geringfügige Verschmälerung des Estermannweges und geringfügige Verbreiterung der Dorfstraße) - keine Neubewertung der bestehenden Verkehrsanlagen verbunden.

In Anbetracht der geringen Größe des Plangebiets und der entsprechend beschränkten Bebauungsmöglichkeit ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine deutliche Zunahme des Verkehrsaufkommens.

## 11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung

Im vorliegenden Verfahren wird von einer Umweltprüfung und der Aufstellung eines Umweltberichts abgesehen. Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Die Planungsmaßnahme findet in einem komplett überbauten Gebiet □ □Baugrube□nach Abriss des Brennereigebäudes - statt.

Eine Indikation, dass mit der Planung artenschutzrechtliche Belange (Anhang IV Arten der FFH-RL, saP) berührt werden, liegt nicht vor. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass Anhang IV-Arten vertreten sind und diese durch das Vorhaben erheblich in ihrer lokalen Population beeinträchtigt sind.

Das grünordnerische Konzept sieht Baumpflanzungen im Bereich der Erschließungsstraßen vor. Unbefestigte Flächen sowie Tiefgaragen sind zu begrünen, Freiflächen mit Laubbäumen oder Obstbäumen (Hochstamm) zu bepflanzen.

Gem. Bodengutachten vom 22.07.2015 wurden relativ hoch anstehende Grundwasserspiegel festgestellt □ MW bei knapp 4 Meter unter Gelände und HHW bei ca. 2 Meter unter Gelände. Um diesbezüglichen Konflikten mit der Gründung bzw. der Ausbildung des Tiefgaragenbauwerks vorzubeugen wurde in Festsetzung A 7.3 eine erforderliche Absenkung der Decken von Tiefgaragen auf (lediglich) 0,6 Meter zugelassen. Bei Baumpflanzungen auf der Tiefgarage muss die Absenkung im Pflanzbereich wenigstens 1,2 Meter betragen um auskömmliche Wachstumsvoraussetzungen sicher zu stellen.

## 12. Schallschutz

Bzgl. der Belange des Schallschutzes wurden entsprechende Hinweise unter Ziffer B 4. aufgenommen.

## 13. Ver- und Entsorgung

Bei dem vormals bebauten Grundstück kann die äußere Erschließung als gesichert betrachtet werden.

Die Belange der Wasserwirtschaft wurden in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der gKu VE München-Ost mit Sitz in Poing. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Kanalnetz (Trennsystem) der gKu VE München-Ost, dieses dient ausschließlich der Aufnahme von Schmutzwasser. Hinweis: Auf den Flächen von Tiefgaragen können keine Kanäle und Wasserleitungen ver-

legt werden. Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gesichert, die Abfallbeseitigung (Hausmüll) durch die Müllabfuhr der Gemeinde Kirchheim. Der mögliche Anschluss an das sich im Aufbau befindliche Fernwärmenetz (Geothermie) ist insbesondere hinsichtlich der Verfügbarkeit bei der konkreten Objektplanung im Einzelnen zu prüfen.

## 14. Auswirkungen und Umsetzung der Planung

Die Gemeinde erwartet durch die Maßnahme die Behebung der durch den Abbruch des markanten Brennereigebäudes im historischen Ortskern von Kirchheim ausgelösten städtebaulichen Defizite i.S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Ausweisung von 15 Wohneinheiten dient der Linderung des dringenden Wohnraumbedarfs.

Die Umsetzung der Planung wird zeitnah erfolgen.

## 15. Planfertiger

Die Ausarbeitung der vorliegenden Planunterlagen gemäß den gemeindlichen Beschlüssen und der Konzeption des Massnahmenträgers erfolgt durch das Büro Richard Baumann Architekt und Stadtplaner SRL.

Gemeinde: Kirchheim, den 30.03.2020

[illegible]

(Maximilian Bötl, Erster Bürgermeister)



# Anhang 1 ☐

## Städtebauliche Nutzungswerte

Bauquartier	GR max. zulässig (m <sup>2</sup> )	GR §19 Abs. 4 S. 1 BauNVO (m <sup>2</sup> )	GR Summe (m <sup>2</sup> )	BGF Summe (m <sup>2</sup> )
	430	470	900	1.046
<b>Summe</b>	<b>430</b>	<b>470</b>	<b>900</b>	<b>1.046</b>

Gesamtaufstellung Grundflächen	Teilflächen (m <sup>2</sup> )
Plangebiet (m <sup>2</sup> ): <b>BBL ca. gem. Katasterauszug Fl.Nr. 26/2 und Flächentausch Fl.Nr. 99 und 49/4 (je Teilflächen)</b>	1.045
abzgl. öff. Verkehrsflächen (m <sup>2</sup> ) Teilfl. Fl.Nr. 26/2 zu Fl.Nr. 99	-16
resultierendes Nettobauland (m <sup>2</sup> ): <b>NBL ca.</b>	1.029
Summe GR max. zulässig	430
Summe GR für Anlagen gem. §19 Abs. 4 S. 1 BauNVO	470
GR gesamt	900
<b>resultierende GRZ: GR gesamt / NBL: 900 / 1.029</b>	<b>0,87</b>
<b>GRZ zulässig gem. §19 Abs. 4 S. 2 BauNVO</b>	<b>0,8</b>
<b>resultierende GRZ I: GR max. zulässig / NBL: 430 / 1.029</b>	<b>0,42</b>
<b>GRZ zulässig im WA gem. §17 Abs. 1 BauNVO</b>	<b>0,4</b>

Gesamtaufstellung Bruttogeschossflächen	Teilflächen (m <sup>2</sup> )
Plangebiet (m <sup>2</sup> ): <b>BBL ca. gem. Katasterauszug Fl.Nr. 26/2 und Flächentausch Fl.Nr. 99 und 49/4 (je Teilflächen)</b>	1.045
abzgl. öff. Verkehrsflächen (m <sup>2</sup> ) Teilfl. Fl.Nr. 26/2 zu Fl.Nr. 99	-16
resultierendes Nettobauland (m <sup>2</sup> ): <b>NBL ca.</b>	1.029
Summe BGF max. zulässig	1.046
<b>resultierende GFZ: BGF max. zulässig / NBL: 1.046 / 1.029</b>	<b>1,02</b>
<b>GFZ zulässig im WA gem. §17 Abs. 1 BauNVO</b>	<b>1,2</b>