



## **GEMEINDE KIRCHHEIM B. MÜNCHEN**

### **1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 87/H „HEIMSTETTEN WEST“**

**für den Bereich südöstlich der Josefstraße**

## **BEGRÜNDUNG**

Architekten:

dipl.ing. rudi & monika sodomann  
aventinstraße 10, 80469 münchen  
tel. 089/295673, fax. 089/2904194

Fassung vom 15.01.2007

## **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87/H „Heimstetten West“, Gemeinde Kirchheim Begründung**

### **1) Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Der Bebauungsplan Nr. 87/H, welcher seit dem Jahr 2000 rechtskräftig ist, sieht für den in Rede stehenden Änderungsbereich eine Bebauung mit Hausgruppen und Doppelhäusern vor. Da die Vermarktung der größeren Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes auf Grund der daraus resultierenden Grundstückspreise sehr schwierig ist, wurde vom Grundeigentümer bei der Gemeinde der Antrag gestellt, einen Teilbereich des Bebauungsplanes zwischen Josefstraße, Schorsch- Meier-Straße und Christl-Cranz-Straße unter Beibehaltung des städtebaulichen Grundstruktur zum Zwecke der Nachverdichtung zu ändern.

Da die Gemeinde an einer zügigen Entwicklung des Baugebietes interessiert ist, hält sie es für erforderlich, diesem Änderungswunsch nachzukommen. Aus diesem Grund fasste der Gemeinderat am 08.05.2006 den Beschluss, den Bebauungsplan in vorgenannten Bereichen zu ändern.

### **2) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Einklang mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes, welcher den Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet vorsieht. Eine Änderung der Nutzung ist nicht beabsichtigt.

### **3) Vorgenommene Änderungen**

#### *3.1 Zeichnerische Änderungen*

Die nachstehenden Änderungen wurden vom Planverfasser auf Grundlage eines Bebauungsentwurfes des Architekten Elsner, Ingolstadt, vorgenommen, dessen Baukonzept Grundlage für den Änderungsbeschluss der Gemeinde war.

In den Bauräumen 39 und 40 des rechtskräftigen B-Plans, für die eine Hausgruppe mit 6 Wohneinheiten und ein Doppelhaus festgesetzt sind, sollen künftig 2 Hausgruppen mit jeweils 6 Wohneinheiten festgesetzt werden.

Die Garagen werden den Reihenhäusern auf der Nordostseite direkt paarweise zugeordnet. Ein offener Stellplatz wird neben der Garage ausgewiesen. Der lt. Satzung erforderliche Besucherstellplatz kann im Stauraum der Garagen nachgewiesen werden.

Das nördliche Eckgrundstück des Bauraums 41 wird etwas kleiner, der nördlich daran anschließende Gehweg wird zu Gunsten des Baugrundstücks bei Bauraum 37 und 38 nach Süden verschoben. Da durch diese Maßnahme die bereits verlegten Infrastrukturleitungen im Käthe-Krauß-Weg auf privatem Grund zu liegen kämen, müssen Kanal und Stromleitung im geänderten Bereich verlegt werden.

Der Weg zwischen Bauraum 36 und 37 wird etwas breiter, so dass der kleine Platz in Quartiersmitte auch weiterhin auf kurzem Weg mit Pflegefahrzeugen erreicht werden kann.

Die Bauräume 37 und 38, für die der rechtskräftige Bebauungsplan bisher Doppelhäuser vorsieht, werden künftig als Hausgruppe mit jeweils 3 Wohneinheiten festgesetzt. Die dadurch ausgelöste Mehrung an Stellplätzen wird durch Anordnung der Garagen bzw. Gemeinschaftsgaragen um gemeinsame Garagenhöfe mit daneben liegenden offenen Stellplätzen erzielt.

Eine ähnliche Nachverdichtung wie bei Bauraum 39 und 40 soll bei Bauraum 32 und 33 vorgenommen werden und statt der festgesetzten Hausgruppen mit je 4 Wohneinheiten nun Hausgruppen mit je 6 Wohneinheiten festgesetzt werden.

Die entfallenen Stellplätze an der Schorsch-Meier-Straße werden auch hier direkt paarweise den jeweiligen Hauseinheiten zugeordnet, wobei die Garagen für Bauraum 32 entlang der Josefstraße angeordnet werden und die Hausgärten gegenüber der Straße abschirmen.

Bereits im Zuge der Erschließungsplanung wurde der Helene-Mayer-Weg zwischen Bauraum Nr. 41 und 42 von 1,5 m auf 2,5 m verbreitert um die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen darin unterbringen zu können.

Da das Planzeichen für Garagen in der Satzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht enthalten ist, wurde dieses, um rechtliche Wirkung entfalten zu können, nun aufgenommen.

### 3.2 Textliche Änderungen

Im Zuge der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 87/H wurden noch einige textliche Ergänzungen und Änderungen von Festsetzungen vorgenommen, welche sich im Vollzug als hilfreich bzw. als redaktionell notwendig erwiesen haben, um zumindest für den Änderungsbereich über eine Präzisierung der getroffenen Festsetzungen zu verfügen.

Durch die Festsetzung eines Abgrabungs- bzw. Aufschüttungsverbot es soll im Zusammenspiel mit der bereits im rechtsgültigen B-Plan Nr. 87/H festgesetzten Höhenbegrenzung für Nebenanlagen die Errichtung so genannter Duplexgaragen verhindert werden.

#### 4) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr.2 Baugesetzbuch (BauGB)

##### A) Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Mit vorliegendem Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde Kirchheim den Binnenbereich des Bebauungsplans 87/H östlich der Josefstraße zwischen Schorsch-Meier-Straße und Christl-Cranz- Str. zum Zwecke der Nachverdichtung zu ändern. Wesentliches Ziel ist der Erhalt kleinerer Grundstücksgrößen, um eine größere Käuferschicht zu erreichen und damit die Fertigstellung des Baugebietes zu fördern.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 1,4 ha, davon sind 0,5 ha Nettobauland.

Die bisher festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächen werden auf Grund der geänderten Nutzung deutlich erhöht (von GRZ auf GRZ und von GFZ auf GFZ), die städtebauliche Grundstruktur des Baugebietes bleibt jedoch erhalten.

##### B) Darstellung der in den Fachplanungen und Fachgesetzen festgelegten Umweltschutzziele

In vorliegendem Umweltbericht erfolgt eine vergleichende Untersuchung der Umwelterheblichkeit zwischen den bisher im B-Plan 87/H festgesetzten Bauräumen und Baudichten und den neu geplanten Bauräumen und Nutzungszahlen.

Hierzu wurden die Umweltschutzziele der nachstehenden Fachplanungen bzw. Fachgesetze der Planung zu Grunde gelegt:

- BauGB
- BauNVO
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die überplante Fläche schon bisher als Allgemeines Wohngebiet dar, insofern ist bereits durch die übergeordnete Bauleitplanung die bauliche Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

##### C) Vergleichende Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung erfolgt verbal argumentativ und wird in Form von drei Stufen nämlich geringe - mäßige – und – hohe – Umwelterheblichkeit bewertet.

Keine Umwelterheblichkeit wird durch die vorgenommenen Änderungen bei den Schutzgütern

- Vegetation/Fauna,
- Landschaftsbild/Erholung,
- Mensch/Lärm,
- Kulturgüter
- Klima/ Luft

erkannt, da Eingriffe in diese Schutzgüter bereits durch die ursprüngliche Bebauungsplanung Nr. 87/H ausgelöst wurden und durch die Bebauungsplanänderung weder minimiert noch maximiert werden.

Durch die bereits abgeschlossenen Erschließungsmaßnahmen und die vorangegangenen archäologischen Sicherungsmaßnahmen hat auch das Schutzgut „Kulturgüter“ keine Relevanz mehr.

Eine Untersuchung dieser Schutzgüter wird deshalb unterlassen.

### **Schutzgut Boden**

#### **A) Bestand:**

Durch die für die Erschließung des Baugebietes notwendige archäologische Voruntersuchungen und Sicherungsmaßnahmen, wurde Oberboden bereits großräumig abgeschoben und zum Wiedereinbau seitlich gelagert.

Im Baugebiet steht deshalb bereits der für diesen Landschaftsbereich typische Kiesboden in Mächtigkeiten von bis zu 20 m Tiefe an.

#### **B) Baubedingte Auswirkungen:**

keine

#### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:**

höhere Versiegelung des Bodens im Bereich der Überbauungen und der Befestigungsflächen als bei der bisherigen Bebauung (GR-Mehrung 581 m<sup>2</sup>).

#### **C) Vermeidungsstrategien und vergleichende Bewertung:**

Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungsflächen, Hinweise zur Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone.

**Bewertung der Umwelterheblichkeit: mäßig**

### **Schutzgut Wasser**

#### **A) Bestand:**

Quellen und Quellfluren, Wasser führende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) oder Oberflächenwasser sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser von mind. 3,5 m bis 4 m vor.

Die Baukörper werden auch bei höchstem Grundwasserstand voraussichtlich nicht ins Grundwasser eindringen.

#### **B) Baubedingte Auswirkungen:**

keine

#### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:**

zusätzliche Reduzierung der Grundwasserneubildung.

#### **C) Vermeidungsstrategien und vergleichende Bewertung:**

Niederschlagswasser wird über die belebte Bodenzone vorgereinigt. Das Trennsystem ermöglicht eine Rückführung der Niederschläge in das Grundwasser und damit die Grundwasserneubildung.

**Bewertung der Umwelterheblichkeit: mäßig**

### **In Betracht kommende alternative Planungsmöglichkeiten**

Mit Aufstellung des B-Plans Nr. 87/H wurde bereits versucht, eine lockerere Einfamilienhausbebauung mit ausreichend großen Gartenflächen festzusetzen. Einer Umsetzung dieser Planung standen jedoch die wirtschaftlichen Möglichkeiten potentieller Grundstücksinteressenten entgegen.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu befürchten, dass die bereits vom Oberboden frei geräumten Flächen wegen der vorgenannten Vermarktungshindernisse unbebaut bleiben und die Entwicklung des Baugebiets längerfristig keinen Abschluss findet.

Dies würde zu einem unbefriedigenden städtebaulichen Erscheinungsbild am westlichen Ortsrand des Ortsteils Heimstetten führen (Schutzgut Landschaftsbild).

## **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Mit Aufstellung des Bebauungsplans 87/H wurde bereits für die gesamte Instruktionsfläche der ökologische Ausgleich ermittelt und entsprechende Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzt.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen ergaben gegenüber dem Ausgleichsbedarf einen Überschuss von 6.903 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche.

Dieser Überschuss reduziert sich auf Grund der Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts München vom 12.02.2000 und 13.02.2006 um 3.400 m<sup>2</sup> (50 %ige Minderung der Ausgleichsflächen im Nahbereich der Autobahn (50 m-Streifen).

Der Überschuss an Ausgleichsflächen beläuft sich damit bereinigt vor der 1. Änderung des Bebauungsplanes 87/H auf 3.503 m<sup>2</sup>.

Die durch die vorgenommene Änderung des Bebauungsplanes entstehenden in den Planbereichen, in denen eine Nachverdichtung vorgenommen wurde (Geltungsbereich ohne die Nettobaulandflächen im Bereich der Bauräume 34 – 36 und 42), Mehrbelastungen des Naturhaushaltes, beschränkt auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Für diesen Änderungsbereich von 10.236 m<sup>2</sup> ist statt des bisher angesetzten Ausgleichsfaktors von 0,2 (entspricht 2.047 m<sup>2</sup>) ein erhöhter Ausgleichsfaktor von 0,25 anzusetzen (entspricht 2.559 m<sup>2</sup>), so dass sich ein Mehrbedarf an Kompensationsfläche von 512 m<sup>2</sup> ergibt, um den der Ausgleichsflächenüberschuss zu reduzieren ist.

Der verbleibende Überschuss an Kompensationsfläche beträgt demnach **2.991 m<sup>2</sup>**.

### **D) Methodik**

Folgende Materialien bzw. technische Verfahren oder Gutachten fanden bei der Umweltprüfung Verwendung:

- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
- Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“

### **E) Monitoring**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsplanes wird kein zusätzlicher Überwachungsbedarf erkannt, welcher durch die Änderung selbst ausgelöst würde.

### **F) Zusammenfassung**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87/H werden die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes lediglich im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser berührt.

Dem erhöhten Eingriff wird durch eine Anhebung des bisher angesetzten Ausgleichsfaktors von 0,2 auf 0,25 für die Bereiche der Nachverdichtung Rechnung getragen, da durch die Reduzierung nicht überbauter Flächen weniger Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden können.

Für Boden und Wasser ist die zunehmende Bodenversiegelung infolge der geplanten Nachverdichtung mit der dauerhaften Einschränkung der Wasserrückhaltung und zunehmendem Oberflächenabfluss relevant.

Durch Maßnahmen wie das geplante Trennsystem und die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge sind die verbleibenden Umweltauswirkungen durch den Änderungsbebauungsplan minimiert und als nachrangig zu beurteilen.

#### *Ergebnis:*

Verbleibende Umweltauswirkungen auf die sonstigen Schutzgüter können nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen in der Summe als **nicht relevant bzw. gering** bewertet werden.

Tabellarische Zusammenstellung:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagen- bzw. betriebsbedingte Auswirkungen
Fauna/Flora	keine	keine
Boden	gering	gering
Wasser	gering	gering
Klima/ Luft	keine	keine
Landschaftsbild, Erholung	keine	keine
Mensch/Lärm	keine	keine
Kultur- u. Sachgüter	keine	keine

5) Planungsdaten

Größe des Geltungsbereiches	14.089 m <sup>2</sup>
Größe der Fläche, welche durch die Änderungen einen erhöhten Eingriff erfahren (Geltungsbereich abzüglich Nettobauland im Bereich der Bauräume 34-36 und 41)	10.236 m <sup>2</sup>
Nettobauland des Bauquartiers WA 7	2.557 m <sup>2</sup>
Nettobauland des Bauquartiers WA 8 im Bereich der Bauräume 34-36	2.270 m <sup>2</sup>
Nettobauland des Bauquartiers WA 8 im Bereich der Bauräume 37-38	1.839 m <sup>2</sup>
Nettobauland des Bauquartiers WA 8 im Bereich der Bauräume 39-40	3.117 m <sup>2</sup>
Nettobauland des Bauquartiers WA 8 im Bereich der Bauräume 41	1.583 m <sup>2</sup>
Nettobauland des Bauquartiers WA 8 im Bereich der Bauräume 42	<u>1.260 m<sup>2</sup></u>
Nettobaulandfläche gesamt	12.626 m <sup>2</sup>
öffentliche Erschließungsflächen	1.463 m <sup>2</sup>

Vergleich der GF/GR-Zahlen der Änderungsplanung gegenüber dem B-Plan 87/H

Bauraum	GF/GR B-Plan 87/H	GF/GR 1. Änderung d. B-Plans 87 H	Differenz	GF/GR
32	GF 550 m <sup>2</sup> GR 275 m <sup>2</sup>	GF 832 m <sup>2</sup> GR 416 m <sup>2</sup>	GF +282 m <sup>2</sup> GR +141 m <sup>2</sup>	
33	GF 550 m <sup>2</sup> GR 275 m <sup>2</sup>	GF 846 m <sup>2</sup> GR 423 m <sup>2</sup>	GF +296 m <sup>2</sup> GR +148 m <sup>2</sup>	
37	GF 350 m <sup>2</sup> GR 175 m <sup>2</sup>	GF 428 m <sup>2</sup> GR 214 m <sup>2</sup>	GF +78 m <sup>2</sup> GR +39 m <sup>2</sup>	
38	GF 350 m <sup>2</sup> GR 175 m <sup>2</sup>	GF 468 m <sup>2</sup> GR 234 m <sup>2</sup>	GF +118 m <sup>2</sup> GR +59 m <sup>2</sup>	
39	GF 380 m <sup>2</sup> GR 190 m <sup>2</sup>	GF 884 m <sup>2</sup> GR 442 m <sup>2</sup>	GF + 504 m <sup>2</sup> GR + 252 m <sup>2</sup>	
40	GF 1000 m <sup>2</sup> GR 500 m <sup>2</sup>	GF 884 m <sup>2</sup> GR 442 m <sup>2</sup>	GF - 116 m <sup>2</sup> GR - 58 m <sup>2</sup>	
Gesamtzuwachs			GF +1162 m <sup>2</sup> GR + 581 m <sup>2</sup>	

München, den 15.01.2007

der Planfertiger



Kirchheim, den 15.01.2007

der Erste Bürgermeister H. Hilger