



Gruppe 7.1.3  
7.1.3 – BL 72/99  
Gemeinde Kirchheim

München, 06.11.2000

An  
Gruppe 8.1.1

im Hause

**Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 87/H für das Gebiet Heimstetten-West**

Anlagen:

- 1 Bebauungsplan
- 1 Begründung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Nachgang zu unserer Mitteilung vom 11.08.2000 über die am 26.07.2000 eingetretene Rechtskraft des o.g. Bebauungsplanes übersenden wir die Planunterlagen, die für Ihre Akten bestimmt sind.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Philipp', written over the printed name 'Philipp'.

Philipp

GEMEINDE KIRCHHEIM

**BEBAUUNGSPLAN**

**NR. 87/H**

**HEIMSTETTEN WEST**

## BEGRÜNDUNG

Architekten:

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

Landschaftsarchitekt:

dipl. ing. fh franz xaver ratzinger  
oberer graben 3a, 85354 freising  
tel. 08161/ 12183 fax 08161/ 91757

Fassung vom: 27.04.1999

geändert am: 07.12.1999/27.03.2000  
05.06.2000

# **Bebauungsplan Nr. 87/H „Heimstetten – West“, für den Bereich südlich und nördlich der Räterstraße, östlich der A 99, westlich des Heimstettener Mooswegs**

## **Begründung zum Bebauungsplan**

### **1. Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsaufstellung**

Die Gemeinde Kirchheim versucht schon seit einigen Jahren Flächen für eine Sportanlage östlich der A 99 zu arrondieren, um die Flächen in der Ortsmitte Heimstettens, auf denen sich derzeit noch der Fußballplatz und die Tennisanlage befinden, für höherwertige Nutzungen freizusetzen. Hinzu kommt, dass die derzeitigen Sportanlagen nur völlig unzulängliche Nebenanlagen für Garderoben, Umkleiden und dergl. aufweisen und eine Verbesserung der den Sportflächen dienenden Baulichkeiten dringend geboten ist.

Mit der Ausweisung und derzeitigen Bebauung des Gewerbegebiets südlich des S-Bahnhalts Heimstetten, wird auch eine wachsende Nachfrage nach Wohnraum in der näheren Umgebung ausgelöst, die durch ein entsprechendes Angebot befriedigt werden soll.

Durch städtebaulichen Vertrag und private Umlegungsvereinbarungen mit den Grundeigentümern, deren Flächen im Planungsgebiet liegen, gelang es der Gemeinde nun die Voraussetzungen zu schaffen, die

- Ausweisung eines Sportgeländes nördlich der Räterstraße sowie die
- Ausweisung von Wohnbauflächen südlich der Räterstraße, jeweils östlich der A 99 vorzunehmen.

Damit diese bereits im Flächennutzungsplan formulierten Planungsziele mit einem qualifizierten Bebauungsplan konkretisiert werden können, fasste die Gemeinde hierzu am 27.4.99 den Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan sowie den Beschluss zur Anpassung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans.

### **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

2.1 Da der Bebauungsplan in einigen Bereichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, muß der FNP für den Bereich des B-Plans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Die wesentlichen Änderungen sind hierbei:

- Die Wohnbauflächen südlich der Räterstraße, nördlich der bestehenden Einfamilienhausbebauung „Kastell“ bzw. der Tegernseestraße werden als Allgemeines Wohngebiet und nicht mehr als Reines Wohngebiet dargestellt.
- Die zwischen der Tegernseestraße bzw. der bestehenden Bebauung „Kastell“ und den Wohnbauflächen dargestellte Grünfläche (Spielplatzstandort 2 und 3) wird gesplittet bzw. verlagert und zwischen die einzelnen Bauquartiere als gliedernde, öffentliche Grünflächen eingeschoben.
- Die als Erwerbsgärtnerei dargestellte Fläche wird in eine öffentliche Grünfläche geändert und dient als durchgängige Ortsandeingrünung mit modellierten Geländebereichen dem Lärmschutz gegenüber der A 99 sowie als Spielbereich mit Rodelhügel.

Sämtliche öffentliche Grünflächen dienen auch dem ökologischen Ausgleich für die Umwandlung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bau- und Sportflächen.

- Die Optionsfläche für eine verlängerte Weißenfelderstraße wird etwas nach Westen verschoben, um mehr Raum für die Bebauung zu erhalten.

- Ein Teil der westlich des Heimstettener Mooswegs, nördlich der Räterstraße liegenden Grün- und Sportfläche (Standort 2A) wird als Allgemeine Wohnfläche dargestellt.

Die verbleibende Fläche des derzeitigen Sportplatzes (Standort 2A) und der dargestellten Erweiterungsfläche (2B) wird als öffentliche Grünfläche und Grünfläche für Sportanlagen dargestellt.

## **2.2 Bestehende Bauleitplanungen, welche innerhalb des Planungsbereichs liegen bzw. an diesen angrenzen.**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans reicht von der Tegernseer Straße im Süden bis zu einem Feldweg, welcher etwa 260 m nördlich der Räterstraße parallel zu dieser verläuft. Westlich wird der Geltungsbereich durch die A 99, östlich durch den Heimstettener Moosweg begrenzt.

Entlang der Westgrenze zur A 99 existiert bereits der B - Plan Nr. 77 „Schallschutzwall östlich der A 99“, welcher innerhalb des Geltungsbereichs vom hier aufgestellten B-Plan ersetzt wird. In diesem Zuge werden die schalltechnischen Berechnungen bzw. deren Auswirkungen auf notwendige Schallschutzmaßnahmen auf Übereinstimmung mit den aktuellen DIN-Vorschriften und Schallschutzanforderungen im Städtebau überprüft und gegebenenfalls modifiziert.

An der Südgrenze des Planungsbereiches schließt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 29 der Einfamilienhausbebauung „Kastell“ an. Soweit Teilbereiche dieses Bebauungsplans in den Instruktionsbereich des hier beschriebenen Bebauungsplans hineinreichen, werden diese durch den neuen B-Plan ersetzt.

Für den Bereich nordöstlich des Baugebiets Kastell existiert der Einfache Bebauungsplan Nr. 74 „Alter Ortskern Heimstetten“, welcher auch Aussagen hinsichtlich der Dichte und der Wandhöhe zur Hofstelle auf Flur Nr. 1 trifft.

Diese Hofstelle wurde durch bodenordnende Maßnahmen im Rahmen der privaten Umlegung Gegenstand der vorliegenden qualifizierten Bebauungsplanung, welche für diesen Teilbereich den B-Plan Nr. 74 ersetzt.

Am Nordostende des Plangebiets schließt die sogenannte „Vogelsiedlung“ im Bereich um die Finkenstraße an. Dieses Siedlungsgebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. 24 H geregelt.

Südlich der Vogelsiedlung liegt der 1. Teilabschnitt des zentralen Grünzugs Heimstettens, welcher seine planungsrechtliche Grundlagen im Bebauungsplan Nr.75 hat.

Dieser Bebauungsplan hatte bereits Aussagen zur Gestaltung der Sportflächen, welche durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt werden.

## **3. Beschreibung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

### **3.1 Plangebiet**

Das Plangebiet, dessen Ausdehnung bereits in Ziff. 2.2 beschrieben wurde, ist bis auf die bestehende Hofstelle auf Flurnr. 1 als unbebaut zu betrachten.

Es besteht lediglich eine Scheune nördlich der vorbezeichneten Hofstelle auf Flurnr. 88/1, sowie ein barackenförmiges Nebengebäude, welches dem Sportplatz Ecke Räterstraße – Heimstettener Moosweg dient.

Beide Gebäude stehen zur Disposition und brauchen nicht erhalten werden.

Im Bereich der vorgenannten Scheune betreibt die Gemeinde eine Werstoffsammelstelle, welche in den nördlichen Planbereich verlagert wird.

Bis auf die Sportfläche auf Flurnr. 88/5, welche sich bereits im Besitz der Gemeinde Kirchheim befindet, werden sämtliche Flächen im Planbereich landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben und weist nur wenige Vegetationsstrukturen entlang von Straßenrändern und Grundstücksgrenzen auf.

Der Untergrund besteht aus Kies. Grundwasser tritt erst etwa 4 m unter der Geländeoberkante auf. Nähere Angaben sind dem Abschnitt 7 und 8 zu entnehmen.

## 3.2 Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt nördlich der Räterstraße auf seiner Nordostseite an die sogenannte Vogelsiedlung, einer 2-geschossigen Reihenhaussiedlung, welche durch einen ca. 120 m langen Garagenhof gegenüber dem Heimstettener Moosweg abgeschottet ist.

Südlich der Vogelsiedlung befindet sich der zentrale Grünzug des Ortsteils Heimstetten, welcher bis zur Nordseite der Räterstraße reicht und derzeit am Heimstettener Moosweg sein Ende findet.

Südlich der Räterstraße reicht das Planungsgebiet im Osten bis an den alten Ortskern Heimstetten und im Süden bis an das Einfamilienhausgebiet „Kastell“ heran.

Der alte Ortskern Heimstettens ist im wesentlichen durch die zur Hauptstraße giebelständig stehenden Hofgebäude geprägt, welche jedoch nur noch in den wenigsten Fällen einer landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

Der dreieckige Bereich zwischen Hautstraße, Räterstraße und Heimstettener Moosweg zählt nicht mehr zur typischen Ortsmitte und weist auch nicht mehr deren homogene Gebäudestruktur aus langgestreckten, 2-geschossigen Hofgebäuden auf, sondern enthält Höhenentwicklungen von 2-3 Geschossen.

Das Baugebiet „Kastell“ besteht aus einer Einfamilienhausbebauung, welche im Binnenbereich 2 - geschossige Gebäude aufweist, welche durch einen geschlossenen Gürtel aus eingeschossigen Atriumhäusern entlang der Süd-, West- und Nordgrenze umgeben sind. Mit dieser introvertierten Bauweise sollte den Belangen des Schallschutzes gegenüber der S-Bahn im Süden, der A.99 im Westen sowie der verlängerten Weißenfelder Straße Rechnung getragen werden.

## 3.3 Bestehende Erschließungssysteme

Das Planungsgebiet wird durch die Räterstraße (Verlängerung der Räterstraße) in einen südlichen und einen nördlichen Bereich geteilt.

Die Räterstraße ist im Flächennutzungsplan als Gemeindeverbindungsstraße zwischen Feldkirchen und Heimstetten dargestellt und führt mittels einer Brücke über der A 99 zu den Erholungsflächen rund um den Heimstettener See.

Entlang der Ostgrenze des Planungsgebiets verläuft der Heimstettener Moosweg, welcher derzeit noch als beliebte Nord-Südverbindung zwischen den Ortsteilen Kirchheim und Heimstetten benutzt wird.

Am Südrand des Plangebiets verläuft die Tegernseestraße, welche allerdings nur zwischen dem Nordanschluß des Chiemseerings und der geplanten, jedoch nicht ausgebauten Verlängerung der Weißenfelder Straße, Erschließungsfunktion hat und entsprechend ausgebaut wurde.

Durch diese Ausbausituation ist das gesamte Baugebiet „Kastell“ nur am Südostrand über die Seestraße an das örtliche Straßennetz angebunden und ist für den Fall von Rettungseinsätzen oder dergl. mangels einer 2. Erschließungsmöglichkeit derzeit unzureichend erschlossen.

Einzige alternative Zugangsmöglichkeit zur Siedlung „Kastell“ ist ein Geh- und Radweg welcher aus dem nordöstlichen Bereich der Siedlung über eine Hofstelle zur Hauptstraße führt und von dort im weiteren Verlauf zum Blumenweg und Gangsteig. Der Querschnitt dieser Verbindung zur Hauptstraße ist allerdings z.T. nur 1 m breit.

## 4. Bestehende Belastungen oder Beschränkungen

Innerhalb des Planungsgebietes sind der Gemeinde keine anderen als landwirtschaftliche Nutzungen bekannt, insofern können Belastungen aus Altlasten ausgeschlossen werden.

Die unmittelbare Lage östlich der A 99 läßt die geplante Wohn- und Sportnutzung nur zu, wenn entsprechende aktive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden.

Die Lage des Baugebiets beidseits der Räterstraße deutet schon bezüglich des Straßennamens auf evtl. Vorkommen von Bodendenkmäler hin, insofern werden entsprechenden Auflagen zu Untersuchungen der Bodenflächen vor deren Bebauung in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen.

## 5. Erläuterung des Bebauungsplanentwurfes

### 5.1 Verkehrstechnische Erschließung

#### 5.1.1 Bereich südlich der Räterstraße

Die Erschließung der Wohnbauflächen südlich der Räterstraße erfolgt über einen Straßenbogen, welcher sich von der Räterstraße aus bis zur Tegernseestraße erstreckt. Von dieser Primär-erschließung führen verkehrsberuhigte Stichstraßen in die Bauquartiere westlich des Erschließungs-bogens, die Bauräume östlich davon werden entweder direkt vom Erschließungsbogen bzw. über eine daran angehängte verkehrsberuhigte Straßenschleife erreicht.

Durch das Erschließungsnetz erhält das Wohngebiet „Kastell“ einen 2. Siedlungsausgang bzw. für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge einen 2. Siedlungszugang.

Über die Tegernseestraße ist, wie bereits im B-Plan Nr. 29 dargestellt, eine künftige Anbindung an die verlängerte Weißenfelderstraße möglich.

Der Ausbau der verlängerten Weißenfelder Straße ist mittelfristig nicht geplant, da die Diskussion der Gemeinde über die möglichen Verkehrsführungen (Ost-oder Westtangente) noch nicht abgeschlossen ist und zudem derzeit die Mittel fehlen (teure Unterführungs- bzw. Brückenbauwerke im Bereich der S-Bahnlinie und der Feldkirchener Straße).

Deshalb wird die Fläche hierfür nur optional sichergestellt und dient solange als öffentliche Grünfläche.

Einzige Querverbindung aus den neugeplanten Bauflächen zum alten Ortskern ist der Geh- und Radweg nördlich der Hofstelle auf Flurnr. 1.

Aus Sicht der Planer drängen sich zusätzliche Querverbindungen zur Hauptstraße im Bereich der Südgrenze der Hofstelle auf Flurnr. 1, sowie an der Südgrenze der Hofstelle auf Flurnummer 67 auf, jedoch scheitern diese Durchquerungsmöglichkeiten derzeit am Einverständnis der betreffenden Grundeigentümer.

Das Neubauquartier erhält jedoch ein dichtes Netz an Geh- und Radwegen, welche ein Durchstreifen der neuen Siedlung sowie deren Anbindung an die öffentlichen Grünflächen im Osten und die Sportflächen im Norden ermöglicht.

#### 5.1.2 Bereich nördlich der Räterstraße

Der Bereich nördlich der Räterstraße erhält eine parallel zum Heimstettener Moosweg verlaufende Straßenerschließung, welche im Norden abbiegt und als Verlängerung der Finkenstraße an den Heimstettener Moosweg anschließt und im Süden auf die Räterstraße trifft.

Diese Straße trennt die Sportflächen im Westen von den neu ausgewiesenen Wohnbauflächen im Osten. Der Heimstettener Moosweg behält zwar seine Verbindungsfunktion zwischen den Ortsteilen Kirchheim und Heimstetten wird aber im Bereich der Wohnbebauung, wie schon im B-Plan Nr. 75 Zentraler Grünzug, als verkehrsberuhigte Fläche dargestellt.

Von der neuen Erschließungsstraße wird das Sportgelände mit seiner Parkieranlage erschlossen, welche parallel zur Straße liegend einen flüssigen Parksuchverkehr ermöglicht und Rangiervorgänge auf das Ein- bzw. Ausparken beschränkt.

Die Anordnung des Vereinsgebäudes und einer evtl. Tennishalle im direkten Anschluß erlaubt die Ver- und Entsorgung dieser Einrichtungen über den Parkplatz.

Die innere Erschließung der Sportflächen erfolgt durch Gehwege, welche sich auch für die Befahrung durch Pflege- Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge eignen.

Die Räterstraße selbst hat nur im ortsnahen Bereich südlich der Grünzugerweiterung Erschließungsfunktion und bleibt im weiteren Verlauf nach Osten anbaufrei.

Im Falle einer Realisierung der verlängerten Weißenfelder Str. müsste die Räterstraße mit einem Anschlußpunkt an diese versehen werden.

#### 5.1.3 Straßenprofile

Die Straßenprofile und Ausbaustandards wurden in Anlehnung an die Empfehlungen für die Anlagen von Erschließungsstraßen entwickelt und sind im Einzelnen dem Anhang zur Begründung zu entnehmen.

## 5.2 Städtebauliche Struktur

Die Gebäude entlang des Heimstettener Mooswegs führen die giebelständige Baustruktur des alten Ortskerns nach Norden fort, interpretieren diese nördlich des zentralen Grünzugs jedoch neu durch die Zulässigkeit zeitgemäßer Wohn- und Dachformen (Terrassengeschosse mit Pultdächern).

Die Neubauquartiere südlich der Räterstraße, westlich des alten Heimstettener Ortsrands gehen durch die Einfügung öffentlicher und privater Grünflächen bewußt auf Distanz zu den Altstrukturen und formen einen neuen Ortsrand aus, dessen Vegetationsrand durch eingelagerte Grünflächen stark mit den einzelnen Bauclustern vernetzt wird und diese untereinander gliedert.

Die den Sportflächen dienenden Hochbauten wurden möglichst nah an die baulichen Strukturen des Ortes gerückt, während die Freiflächen sich offen in die östliche Flur zur A 99 entwickeln. Die von Gebäuden freigehaltenen Flächen nördlich der Räterstraße streben eine Verbindung des zentralen Grünzugs mit den modellierten Freiflächen südöstlich der Räterstraße an.

## 5.3 Höhenentwicklung

In den ortsmittenahen Bereichen entlang des Heimstettener Mooswegs werden entsprechend der Höhenentwicklung der Gebäude zwischen Räter- und Rosenstraße 3 Vollgeschosse zugelassen, welche südlich der Räterstraße mit einem ausbaubaren Satteldach versehen werden können.

Nördlich der Räterstraße, werden aufgrund der größeren Distanz zur alten Ortsmitte gestaffelte Terrassengeschosse mit Pultdächern als Alternative zum Satteldach festgesetzt, da diese Dachgeschoßnutzung wesentlich bessere Wohnqualitäten aufweist.

Die sonstigen Bauflächen erhalten eine Höhenentwicklung mit zumeist 2 Vollgeschossen mit ausbaubaren Satteldächern, und beziehen sich damit auf die nähere Umgebung der alten Ortsmitte und der Binnenbebauung des „Kastell“.

In den Bereichen, in denen sich gliedernde Grünflächen zwischen die Bauquartiere schieben, wurde an deren Ende nur eine Höhenentwicklung mit 1 Vollgeschoß plus ausbaubarem Dach festgesetzt, um die Grünzäsur auch gegenüber den Innenbereichen der Bebauung sichtbar zu machen, bzw. die Zugänge in die Grünräume baulich zu markieren.

## 5.4 Art der Nutzung

### WA1

Als Nutzungsart wird für die neuen Wohnquartiere ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs.3 der BauNVO werden ausgeschlossen, da diese eine unerwünschte städtebauliche Konkurrenzsituation zur alten Ortsmitte im Dorfgebiet darstellen würden und zu städtebaulichen Spannungen innerhalb der kleinteiligen Bebauung führen würden. Dies gilt in gleichem Maße für die an sonst allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften.

### MI

Das bestehende, zum alten Ortskern Heimstettens zugehörige landwirtschaftliche Anwesen auf Fl.nr. 1 bleibt Teil des bisher schon im einfachen B-Plan 74 festgesetzten Dorfgebiets, mußte aber aus Umliegungsgründen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 87/H aufgenommen werden. Die im B-Plan 74 festgelegten und ausführlich begründeten Nutzungseinschränkungen bleiben hier weiterhin bestehen und sind auf die städtebauliche Verträglichkeit abgestellt. So gründet sich die Beschränkung der Bettenzahl sowie der Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben auf die ortsverträgliche Größenordnung der damit zusammenhängenden Flächen für den ruhenden Verkehr und die bauliche Gestaltung derartiger Einrichtungen.

### Sport

Die ausgewiesenen Sportflächen gliedern sich im wesentlichen in Freispielflächen für verschiedene Sportarten und bauliche Anlagen, die der Durchführung dieser Sportarten und Sportveranstaltungen dienen. Dies sind im wesentlichen:

- 1 Fußballrasenplatz (Training)
- 1 Fußballrasenplatz (Punktspiele) mit gedeckten Tribünenanlagen
- 1 Allwetterplatz (Kunstrasen)

1 Beachanlage für Beachvolleyball oder Fußball  
1 Kleinspielfeld für Handball oder Fußball  
9 Tennissandplätze, einer davon mit befestigter Zuschauerterrasse  
1 Centercourtsandplatz mit ungedeckten Zuschauertribünen

1 Tennishalle für 2 Kunststoffplätze (soll zwischenzeitlich mit einer Traglufthalle gedeckt werden)

Vereinsheim mit Sportumkleiden, Vereinsbüros, Gastronomieflächen und Bedienstetenwohnungen für Platzwart und Gaststättenpächter sowie

Zusatzgebäude für die Freispielflächen wie  
Garagen für Pflegegeräte,  
Zuschauertoiletten,  
Getränkiosk  
Regiekanzel für Sportveranstaltungen usw.

Auf der Südwestseite des Vereinsheims soll eine baumüberstandene Freischankfläche, ähnlich einem kleinen Biergarten entstehen, von der aus der Sportbetrieb beobachtet werden kann.

Der Sportanlage wird an der Nordostseite ein Parkplatz vorgelagert welcher sowohl dem Sportbetrieb als auch Besuchern der im Vereinsheim integrierten Gastronomie dient.

Für Radfahrer wurde eine Fläche vor dem Vereinsheim zum Abstellen der Räder ausgewiesen.

Das gesamte Gelände wird transparent eingefriedet, wobei die Einfriedung im Nahbereich der Sportflächen als Ballfangzaun in den entsprechenden Höhen ausgeführt wird.

#### 5.5 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird entsprechend der Abstufung bei der Höhenentwicklung in den ortsmittennahen Bereichen mit Dichten bis GFZ 0,8 festgesetzt und reduziert sich zum Ortsrand auf Dichten zwischen 0,45 – 0,50 GFZ bei den zweigeschossigen Gebäuden und GFZ 0,2 bei den erdgeschossigen Gebäuden. Die Flächen von Gemeinschaftsanlagen sind hierbei im Sinne des § 21 a BauNVO inbegriffen, die Herausnahme dieser Flächen würde in keinem Fall zu einer Überschreitung der Obergrenzen des WA führen.

Die Grundflächen der Hauptgebäude überschreiten in keinem Fall eine GRZ von 0,3.

Geschoß- wie Grundflächen wurden in absoluten Zahlen festgesetzt, da diese Festsetzungsart im Vollzug leichter zu handhaben ist.

#### 5.6 Örtliche Festsetzungen

Örtliche Festsetzungen wurden nur getroffen, soweit sie der Einheitlichkeit des städtebaulichen Gesamteindrucks dienen (z.B Höhenlage, Dachlandschaft, Fassaden- und Einfriedungsmaterialien). Ihre Grundsätze leiten sich aus dem übergeordneten Bebauungsplan ab, der die Gestaltungsregeln für zahlreiche Siedlungsgebilde in der Gemeinde trifft.

#### 5.7 Ruhender Verkehr WA

Der ruhende Verkehr wird in höher verdichteten Bereichen in Tiefgaragen untergebracht. Im Bereich der Einfamilienhausbebauung werden ausschließlich oberirdische Flächen hierfür ausgewiesen, wobei die Errichtung von Tiefgaragen aber überall zugelassen ist.

Die Stellplatzzahlen wurden in Anlehnung an die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf des Innenministeriums (IMBek. v. 12.2.1978, Anl. Zu Abschn. 3, MABl. S.181) abgeleitet und entsprechend der Wohnform (Geschoßbau, Einfamilienhausbau) festgesetzt.

#### 5.8 Kinderspielflächen

Innerhalb der Baugebiete wurden nur die Spielflächen für Kleinkinder von 0-6 Jahren festgesetzt, da Kleinkinder in unmittelbarer Umgebung der Wohnung Spielflächen benötigen, welche von der Wohnung eingesehen werden können.

Die Spielflächen für Kinder von 7-12 Jahren wurden gebündelt innerhalb der Erweiterungsfläche des zentralen Grünzugs von Heimstetten nachgewiesen, da auf einer größeren, zusammenhängenden

Fläche ein wesentlich attraktiveres Spielangebot geschaffen werden kann, als dies auf vielen kleinen Flächen möglich wäre und diese Fläche im Zentrum der Geschößwohnbauflächen liegt.

## 6. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird durch verschiedene Lärmquellen beeinträchtigt, deren Einwirkung auf die Wohnbebauung es zu verhindern bzw. zu mildern gilt.

Dies sind im wesentlichen

- Verkehrsgeräusche von der Autobahn A 99,
- von der optional möglichen Ortszufahrt in Verlängerung der Weißenfelder Straße,
- vom Heimstettener Moosweg und
- vom Parkplatz für das Sportgelände.

Hinzu kommen die Geräuschemissionen aus dem Sportbetrieb selbst und dessen dienenden Anlagen, insbesondere der Gaststätte.

Die Berechnung der Schallimmissionen und die Festsetzung der daraus resultierenden Schutzmaßnahmen wurde im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung zunächst durch die Schalltechnischen Gutachten des Ing. Büros Müller BBM bestehend aus **Bericht 41 896/2** vom 30.7.1999 für die Immissionen aus der Sportnutzung und den nicht mehr aktuellen Berichten\* Nr.41 896/1 vom 30.07.1999 sowie den Berichten Nr.41 896/6 vom 03.09.1999 und Bericht Nr. 41 896/10 vom 17.01.2000 für die Immissionen aus Verkehrsgeräuschen vorgenommen.

\* (Die Berichte /1 und /6 enthalten Untersuchungsergebnisse zu überholten Planungsständen dokumentieren jedoch eine gewisse planerische Entwicklung die zum heutigen Stand der Planung führte. Der Bericht /10 basierte auf falschen Verkehrsmengenangaben zur A99, er wird vollständig durch Bericht /14 ersetzt.)

Nach Diskussion der Planung ergaben sich neue Fakten und Aspekte hinsichtlich der Immissionen aus Verkehrslärm, welche eine weitere Untersuchung der schalltechnischen Belange und eine Modifikation der Festsetzungen erforderten, die nun dem **Bericht 41 896/14** für Immissionen aus Verkehrslärm zugrunde liegen und der nun Bestandteil der Begründung ist.

Wesentliche Aspekte dieser Untersuchung waren,

1. zu prüfen, welchen Einfluss eine Erhöhung der Schallschutzanlage des Bebauungsplans Nr. 29/H zur Verbesserung des Flankenschutzes auf das Planungsgebiet des B-Plans Nr. 87/H hat und welche Verbesserungen des Schallschutzes für das B-Plangebiet Nr. 29/H damit verbunden sind,
2. die Neuberechnung der Lärmimmissionen auf die nordöstlich des Sportgeländes liegenden Bauräume Nr. 1- 6, da eine kurzfristige Realisierung der nördlichen Verlängerung des Lärmschutzwalls (im Sinne des B-Plans Nr. 77) über das Planungsgebiet hinaus nicht, wie ursprünglich unterstellt, in Aussicht steht.
3. Anpassung der Lärmschutzberechnung an geringfügige Gebäudeverschiebungen, welche sich im Lauf der Entwurfsarbeiten ergaben.

### 6.1 Immissionen durch Sportanlagen

Das Schallgutachten über das Sportgelände zeigt auf, dass die Sportnutzung keine wesentlichen Probleme hinsichtlich des Immissionsschutzes der umgebenden Wohnbebauung aufwirft, wenn diese auf die üblichen Ruhezeiten abgestimmt ist. Hier werden mit der Baugenehmigung entsprechende Auflagen zu erwarten sein, welche die Nutzungszeiten der Sportflächen sowie das Maß von Veranstaltungen im dazugehörigen Vereinsheim regeln bzw. begrenzen.

Werden mit dem Bauantrag für das Vereinsheim auch Personalwohnungen beantragt, ist der Schallschutz der Aufenthaltsräume gegenüber dem Lärm aus Sport- und Verkehrsanlagen ebenfalls gesondert nachzuweisen.

### 6.2 Immissionen durch Verkehr

Das Schallgutachten hinsichtlich des Verkehrslärms zeigt, dass die Schallimmissionen der A 99 die wesentlichste Beeinträchtigung für eine Wohnbebauung darstellen.

Ein primärer, aktiver Schallschutz wird durch eine Schallschutzanlage entlang der Autobahn gebildet, welche im Gegensatz zu der Wand-Wall-Kombination des B-Plans Nr. 77 innerhalb des Planungsgebiets primär eine 10,0 m hohe Wallanlage mit einem 2,5 m hohen Gabionenaufsatz (Drahtschotterkästen) darstellt, da hierfür ausreichend Flächen vorhanden sind und diese Lösung erheblich gefälliger ist und günstiger herzustellen ist, als die Wand-Wall- Konstruktion.

Um die schützende Wirkung des Walls auch im Bereich der Südwestlichen Bauränder zu erhalten, wird die bestehende Wallanlage des B-Plans 29/H (Kastell) um ca. 2,5 m auf 10 m erhöht, ebenfalls mit 2,5 m hohen Gabionen erhöht und soweit nach Süden geführt, dass nur noch vereinzelte Gebäude bleiben, welche auf 2 Traufseiten mit einem Aussenschallpegel > 50 dB(A) belastet sind.

Trotz dieser aktiven Schallschutzmaßnahmen sind noch erhebliche Überschreitungen der Tag- und Nacht-Orientierungswerte für WA-Gebiete festzustellen, so dass zusätzlich zum Lärmschutzwall noch passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden müssen, um zumindest die Kriterien der VDI-Richtlinie 2719(9) zu erfüllen.

Das Schallschutzgutachten empfiehlt hierbei, zwischen Fassaden bei denen am Tag Beurteilungspegel in Höhe von 58 – 62 dB (S1), jenen bei denen am Tag Beurteilungspegel von 63 – 67 dB (S2) und solchen bei denen nachts Beurteilungspegel über 50 dB (L) auftreten jeweils graphisch zu differenzieren. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit des Bebauungsplans wurde auf diese Differenzierung verzichtet und nur jene Fassaden, für die Auflagen bezüglich der Lüftungseinrichtungen festzusetzen waren, gekennzeichnet.

Für die Fälle, in denen tags über Beurteilungspegel > 57 dB (Lärmpegelbereich III) bzw. > 62 dB (Lärmpegelbereich IV) auftreten, wurde eine textliche Festsetzung in Bezug zum Schallschutzgutachten bezüglich der Aussenschalldämm-Maße der Fassaden aufgenommen.

Nachdem noch nicht klar ist, ob die optional vorgehaltene Trasse der verlängerten Weißenfelder Straße jemals realisiert wird, die Gemeinde aber bei der Wahl der Verkehrsstrassen möglichst unbeschränkt sein möchte, wurde der Fall einer Realisierung dieser Trasse und deren Einfluß auf die Geräuschsituation im Schallschutzgutachten untersucht.

Dabei wurde auch hier, wie im gesamten Gemeindegebiet, eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/Std. unterstellt, was aufgrund der vielfältigen Überquerungen mit Fuß- und Radwegen aus den östlich liegenden Wohnquartieren zu den öffentlichen Grünflächen auf der Westseite der Straße sinnvoll erscheint.

Bei Realisierung der verlängerten Weißenfelder Straße steigen die Immissionspegel an den autobahnnahen Bauräumen entlang der Weißenfelder Straße nur geringfügig (1-2 dBA) an, größere Immissionszuwächse bis zu 7 dBA sind bei den von der Autobahn weiter entfernten Bauräumen im Bereich der Kreuzung mit der neuen Erschließungsstraße und dem Heimstettener Moosweg festzustellen, da dort der Immissionseinfluß der Autobahn abnimmt und die Immissionszuwächse der zusätzlichen Straße durchschlagen.

Um eine Geräuschsituation herzustellen, wie sie vor Realisierung dieser Trasse war, würde eine etwa 4 m hohe Lärmschutzwand entlang der verlängerten Weißenfelder Straße erforderlich werden. Dies erscheint aufgrund der damit nur relativ gering erzielbaren Pegelminderung und der Zerstörung der städtebaulichen Grundidee einer Verflechtung von Bau- und Landschaftsräumen nicht sinnvoll zu sein. Insofern ist es sinnvoller, für den Fall der Verwirklichung der verlängerten Weißenfelder Straße, für die betroffenen Bauräume präventiv höhere Schallschutzfensterklassen festzusetzen und auf eine Lärmschutzwand zu verzichten.

## **7. Erläuterung des Grünordnungsplan - Entwurfes.**

Das Bebauungsplangebiet wird durch öffentliche Grünflächen in zwei etwa gleich große Bereiche geteilt.

Im nördlichen Bereich ist hauptsächlich die Ausweisung von Sportflächen vorgesehen. Diese werden ergänzt durch die Ausweisung einer kleineren Fläche für den Wohnungsbau, die sich westlich an eine bestehende Bebauung anschließt.

Im südlichen Teil des Bebauungsplanes sind ausschließlich Wohnbauflächen vorgesehen.

Die öffentlichen Grünflächen sind als Fortführung des Grünzuges anzusehen, der die Gemeinde Heimstetten von Ost nach West durchzieht. Sie dienen neben der Erholungsfunktion für die Anwohner gleichzeitig ökologischen Funktionen zum Ausgleich der durch die Bebauung vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft (Flächen zum Schutz, zur Entwicklung und Pflege der Landschaft).

In Verlängerung des Grünzuges ist das Naherholungsgebiet am Heimstettener See an das Gemeindegebiet angebunden.

Die Ränder der Wohnbauflächen zum Grünzug hin bilden entsprechend der Freiraumsystematik des zentralen Grünzuges, als Abfolge von Obstwiesen zu offenen Wiesen und Gehölzflächen den neuem Ortsrand.

Die Verzahnung der Obstwiesen in die Wohnbauflächen hinein erlaubt allen Anwohnern auf kurzem Wege großzügige öffentliche Freiräume zu erleben.  
Gemeinschaftsgrünflächen im Geschößwohnungsbau und vielfältige Fußwegeanbindungen im Bereich der Reihen- und Doppelhäuser sichern eine größtmögliche, allgemein nutzbare Durchgängigkeit der Grünflächen.

Durch Pflanzgebote wird die Freiraumqualität des Wohngebietes zusätzlich gesteigert.  
Die Einfriedung privater Grünflächen beschränkt sich auf die Reihen-, Doppelhaus- und Sondernutzungsbereiche im Geschößwohnungsbau.

Festsetzungen zum Straßenbegleitgrün dienen neben der Durchgrünung vor allem der Erkennbarkeit der Erschließungshierarchie.

Das Grünordnungskonzept zum Sportgelände sieht eine Durchgrünung mit Großbäumen vor, die in Richtung der östlich geplanten Bebauung durch eine mehrreihige Allee optische Distanz schafft.  
Ausgedehnte Pflanzungen im Innenbereich des Sportgeländes sind durch den beschränkten Flächenumfang nicht möglich.

Randpflanzungen, zum Teil aus Gründen des Sicht- oder Windschutzes bilden die Einbindung der Sportflächen in Richtung des Grünzuges und zur freien Feldflur.

Das Spielplatzkonzept sieht vor, Spielflächen für ältere Kinder (7-12 Jahre) im Bereich der öffentlichen Grünfläche nördlich der Räterstraße auszuweisen.

Die gesamten öffentlichen Grünflächen sind durch ihre Größe und Gestaltung außerdem geeignet insgesamt als Streifräume /informelle Spielmöglichkeiten zu dienen.

Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre werden entsprechend BayBO und DIN 18034 im unmittelbarer Nähe der Baukörper vorgesehen (siehe Anlage).

#### Landschaftliche Einbindung - Schallschutz

Innerhalb des Planungsumgriffes wird den Schallimmissionen von Seiten der Autobahn A 99 durch den Bau eines Lärmschutzwalls Rechnung getragen.

Der Wall wird mit landschaftstypischen Gehölzen weitgehend bepflanzt. Randflächen und Säume werden teilweise als Ruderalflächen /extensiv gepflegte Flächen angelegt.

Im Bereich südlich der Räterstraße sind Vorschüttungen des Lärmschutzwalles vorgesehen, um diesen gefälliger in die landschaftliche Situation einzupassen.

## **8. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Eingriffs- Ausgleichsberechnung)**

### **8.1. Vorhaben**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes /Grünordnungsplanes Nr. 87/H "Heimstetten West" sollen Wohnbauflächen, Sportflächen und öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden.

Im Rahmen der Begründung des Grünordnungsplanes als Bestandteil des Bebauungsplanes sollen die vom Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft festgestellt und die Maßnahmen dargelegt werden, welche zur Minimierung der Eingriffe bzw. zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe vorgesehen sind.

Ein Ausgleich ist erreicht, wenn nach Beendigung der Eingriffe keine erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist.

Rechtliche Grundlagen sind der § 8a Abs. 1 BNatschG in Verbindung mit §34 BauGB und Art. 6 Abs. 1 u. 3 BayNatschG.

#### Abiotische Faktoren

Das Planungsgebiet ist Teil der Münchner Schotterebene, eines leicht nach Norden geneigten, morphologisch kaum gegliederten Naturraumes.

Unter einer ca. 40 bis 50 cm dünnen Deckschicht aus carbonatreichen Schotterverwitterungsböden folgen mit einer Dicke von über 20m spätglaziale Niedertrassenschotter. Diese sind stark wasserdurchlässig und besitzen nur ein geringes Filtervermögen. Das Grundwasser bewegt sich mit einem Flurabstand von ca. 4m in Richtung Norden.

#### Biotische Faktoren

Als potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet sind Eichen-Hainbuchen-Wälder anzusehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird mit Ausnahme eines Fußballplatzes am nordöstlichen Rand und einer Hofstelle am südöstlichen Rand intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind nur wenige Vegetationsstrukturen entlang der Grundstücksgrenzen und der bestehenden Straßen vorhanden.

Nennenswert ist insbesondere der Großbaumbestand aus Eschen und Ahorn an den Westgrenzen der Hofstellen auf Flurnr. 1 und Flurnr. 65 und 67, welche den derzeitigen Ortsrand des alten Ortskerns von Heimstetten markieren.

Weitere Baumbestände sind die Straßenbegleitbäume entlang des Heimstettener Mooswegs, Feldgehölze an den Außengrenzen des bestehenden Sportplatzes westlich des Heimstettener Moosweges, Eschenaufwuchs rund um die Scheune auf Flurnr. 88/1 sowie die Böschungsbepflanzung beidseits der Räterstraße in Richtung auf die Autobahn A 99. Die beschriebenen Gehölze weisen ein Alter von max. 15-20 Jahren auf.

#### Landschaftsbild

Die im Planungsgebiet vorherrschende intensiv genutzten Ackerflur entspricht dem Landschaftsbild der strukturarmen Schotterebene im Osten Münchens.

Im Nordosten und Südosten des Planungsgebietes schließen bebaute Ortsteile an. Diese Baugebiete, großteils in den 70er und 80er Jahren entstanden, weisen in ihren Rändern geringe Qualitäten eines landschaftstypischen Ortsrandes auf.

Der Autobahnring Ost stellt eine hohe Vorbelastung des Landschaftsbildes dar. Negativ wirken auch die Dammschüttungen der Räterstrasse, welche die Autobahn quert.

### 8.3 Beeinträchtigungen

#### Abiotische Faktoren

Durch die Bodenversiegelung beim Bau der Erschließungsflächen, Hochbauten, Tiefgaragen etc. wird die Funktion des Bodens als Filter und Puffer gegen Schadstoffeintrag ins Grundwasser verringert. Seine Funktion bei der Grundwasserneubildung und Abflußregulation wird eingeschränkt.

#### Biotische Faktoren

Durch die Bebauung wird die Fähigkeit der Flächen zur Biotopentwicklung und als biotisches Ertragspotential werden eingeschränkt.

Die Erholungsfunktion der Grünflächen für die zukünftigen Bewohner schränkt die Entwicklungsmöglichkeit der Flächen in ökologischer Hinsicht und damit als Kompensationsfläche ein.

Ein Teil des Baumbestandes, namentlich entlang des bestehenden Sportplatzes sowie im Umgriff der Scheune auf Fl.Nr. 88/1 kann nicht erhalten werden. Der Eingriff bezieht sich jedoch nur auf Gehölze eines Alters unter 15-20 Jahren.

#### Landschaftsbild

Das bestehende Landschaftsbild einer offenen Flur kann nicht erhalten werden.

#### 8.4 Vermeidbarkeit von Beeinträchtigungen

Die in Abschnitt 8.3 aufgeführten Beeinträchtigungen sind nicht vermeidbar.

Durch naturschutzfachlich begründete Festsetzungen zu den Baugebieten und Sportflächen wird eine Verminderung der Beeinträchtigungen erzielt.

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft.

Die Kompensationsberechnung ist der Anlage zu entnehmen.

#### 8.5 Verminderung, Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen (Kompensation)

##### Abiotische Faktoren

Die Versiegelung von Bodenflächen und die Beeinträchtigung der Funktion des Bodens bei der Grundwasserneubildung und Abflußregulierung wird durch möglichst geringen Erschließungsaufwand, versickerungsoffene Beläge (soweit funktional möglich) und breitflächige Versickerung von Oberflächen-, Dachwasser und Sportplatzentwässerung minimiert.

Durch die Überdeckung der Tiefgaragen von mind. 1m wird die Filter- und Speicherkapazität des Bodens weitgehend erhalten.

Durch die insgesamt niedrige GRZ in Verbindung mit der Herausnahme der übrigen Flächen aus der intensiven Ackerwirtschaft und ihre Überführung in private und öffentliche Grünflächen wird die Pufferwirkung weiter Flächen gegenüber Belastungen des Grundwassers verbessert.

##### Biotische Faktoren

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird die belebte Oberfläche zwar reduziert, diesem Flächenverlust steht jedoch eine wesentliche qualitative Aufwertung der verbleibenden Fläche entgegen.

Die niedrige Baudichte mit entsprechend großzügigen privaten Grünflächen sowie Pflanzgebieten verbessert die Lebensraumsituation für Pflanzen und Tiere gegenüber den Ausgangsbedingungen erheblich.

Die Durchgrünung der Sportflächen vermindert den Lebensraumverlust im Bereich der Sportfelder.

Gehölzbestände nennenswerten Alters sind durch die Festlegungen der Bauleitplanung nicht gefährdet. Ein Teil der zu beseitigenden Gehölze kann in öffentliche Grünflächen verpflanzt werden.

Die Kompensation der Beeinträchtigungen wird durch die Ausweisung ausgedehnter öffentlicher Grünflächen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft verwirklicht.

Die Flächen bestehen aus einer Fortführung des zentralen Grünzuges sowie aus einer ausgedehnten Grünzone zwischen dem geplanten Wohngebiet und den Lärmschutzeinrichtungen entlang der Autobahn.

Entwicklungsziel der Flächen ist eine Abfolge aus artenreichen Magerwiesen mit unterschiedlichen Nährstoff- und Feuchtegradienten, Streuobstbeständen im Randbereich der Bebauung sowie artenreichen Gehölzpflanzungen mit vorgelagerten Säumen aus Ruderalfluren.

Zur Schaffung der angestrebten mager-trockenen Wiesenstandorte ist ein Teil des Oberbodens abzutragen.

Die Größe der Flächen erlaubt die Nutzung der Grünflächen durch künftige Anwohner (informelle Spielmöglichkeiten), weil davon ausgegangen werden kann, daß intensivere Nutzung lediglich auf die Randzonen der Flächen beschränkt bleibt.

Das in Anbetracht der Ausgangssituation zu erwartende Tier- und Pflanzenspektrum (naturnahe Lebensräume bestehen im weiten Umkreis nicht) wird gegenüber extensiver Freizeitnutzung als tolerant eingestuft.

##### Landschaftsbild

Am westlichen Rand des Wohngebietes wird mittelfristig ein neuer Ortsrand entstehen, der die bestehende Situation qualitativ bei weitem übertrifft.

Die Durchgrünung des Planungsgebietes durch Pflanzung von Bäumen im Straßenbereich, die Anlage öffentlicher und privater Grünflächen, die Ausweisung von naturnah gestalteten Ausgleichsflächen und beplanten Lärmschutzwällen schaffen ein neues Landschaftsbild.

#### ZUSAMMENFASSUNG:

Die in Punkt 8 dargelegten Maßnahmen tragen dazu bei, dass nach Beendigung der Maßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Der Eingriff im Rahmen des Bebauungsplanes kann deshalb als ausgeglichen angenommen werden.

Der rechnerische Nachweis über die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist der Anlage zu entnehmen.

### 9. Technische Erschließung

Die detaillierte Form der technischen Erschließung ist durch eine entsprechende Erschließungsplanung nachzuweisen. Grundsätzlich ist das Baugebiet jedoch durch Erweiterung bestehender Mediennetze in vertretbarem Aufwand erschließungsfähig:

- Die Versorgung der neuen Wohngebiete mit Frisch- und Löschwasser erfolgt über das Leitungsnetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Zornedinger Gruppe.
- Das Abwasser wird dem Kanalnetz des Zweckverbands zur Abwasserbeseitigung im Siedlungsraum München – Ost zugeführt.
- Die Müllentsorgung erfolgt durch ein von der Gemeinde beauftragtes privates Müllentsorgungsunternehmen.

Als Ersatz für die entfallende Werstoffsammelstelle nordöstlich des ausgewiesenen Dorfgebietes wird eine Unterflursammelanlage am Südrand des Parkplatzes für die Sportanlage ausgewiesen.

- Die Versorgung mit Strom erfolgt über das Leitungsnetz der Isar-Amperwerke. Für die Errichtung eines Trafogebäudes wurde vorsorglich eine Fläche im Lastschwerpunkt der neuen Baugebiete Ecke Planstraße – Fußweg zum Heimstettener Moosweg festgesetzt.
- Kabelanschlüsse an das Breitbandnetz der Deutschen Telekom sind möglich.
- Durch eine Erweiterung des bestehenden Rohrnetzes der Stadtwerke München sollte einer Verwendung von Gas als primäre Heizenergie der Vorzug gegeben werden.

### 10. Auswirkungen der Planung

Bei Realisierung der Planung erhält die Gemeinde Sportflächen von ca .7 ha . Zentralörtliche Bereiche Heimstettens werden damit für höherwertige Nutzungen freigestellt. Durch die Ausweisung der neuen Baulandflächen entsteht in der Gemeinde ein breit gefächertes Angebot unterschiedlichster Wohnformen welche das gesamte Spektrum vom freistehenden Einfamilienhaus bis hin zur Geschosswohnung beinhalten.

Die ausgewiesene Geschossflächen lassen nach Gesamtbebauung des Planungsgebietes einen Einwohnerzuwachs von etwa 750 EW erwarten, wenn man von 40 qm GF/EW beim Geschosswohnungsbau mit 19.000 qm GF und 50 qm/EW beim Einfamilienhausbau mit 13.760 GF ausgeht. Dieser Zuwachs wird aber erst nach und nach entstehen, da kurz- bzw. mittelfristig nicht die Vermarktung der kompletten Baulflächen geplant ist.

München, den 27.4./07.12.1999/ 27.03.2000  
05.06.2000

der Planer



Kirchheim, den 27.4./07.12.1999/ 27.03.2000  
05.06.2000

der 1. Bürgermeister

**Heinz Hilger**  
1. Bürgermeister

## Anlagen zur Begründung

### Planungsdaten

Nachweis der Grundstücksgrößen und festgesetzten Dichten

Gebiet	Bau-Raum Nr.	Grundst.größe in m <sup>2</sup> lt. Teilungsabs.	festgesetzte GF in m <sup>2</sup>	festgesetzte GR in m <sup>2</sup>	Zahl der Vollgesch.	entspricht GFZ	GRZ
WA 1	1	13.922	2.225	635	3,65	0,8	0,23
	2		2.225	635	3,65	0,8	0,23
	3		2.225	635	3,65	0,8	0,23
	4		2.225	635	3,65	0,8	0,23
	5		2.225	635	3,65	0,8	0,23
WA 2	6	5.148	1.728	620	3	0,8	0,29
	7		2.480	880	3		
	8	2.525	1.010	365	3	0,8	0,29
	9		1.010	365	3		
WA 3	10	3.025	832	450	2	0,55	0,30
	11		832	450	2		
WA 4	12	565	120	120	1	0,21	0,21
	13	1.928	250	130	2	0,49	0,25
	14		350	180	2		
	15		350	180	2		
	16	2.476	620	320	2	0,5	0,25
	17		620	320	2		
	18	1.944	430	230	2	0,5	0,27
19	540		290	2			
WA 5	20	557	120	120	1	0,22	0,22
	21	2.083	250	130	2	0,45	0,24
	22		350	180	2		
	23		350	180	2		
	24	2.356	590	320	2	0,5	0,27
	25		590	320	2		
	26	2.148	450	230	2	0,48	0,24
27	575		290	2			
WA 6	28	597	120	120	1	0,20	0,20
	29	1.886	450	450	2	0,42	0,22
	30		350	190	2		
	31	690	150	150	1	0,22	0,22
WA 7	32	2.549	550	275	2	0,43	0,22
	33		550	275	2		
WA 8	34	2.262	280	140	2	0,41	0,20
	35		320	160	2		
	36		320	160	2		
	37	1.728	350	175	2	0,41	0,20
	38		350	175	2	11	
	39	3.097	380	190	2	0,45	0,22
	40		1.000	500	2		
	41	1.772	800	430	2	0,45	0,24
	42	1.404	620	310	2	0,44	0,22
	WA 9	43	1.430	300	150	2	0,42
44		300		150	2		

<b>Gesamt</b>	<b>56.092</b>	<b>32.762</b>
Nettobauland-		
mehrung be-		
stehende Hofstelle	455 durch Umlegung	
	110 durch Verlagerung Weg	
<b>Gesamtnettobauland</b>	<b>56.657</b>	

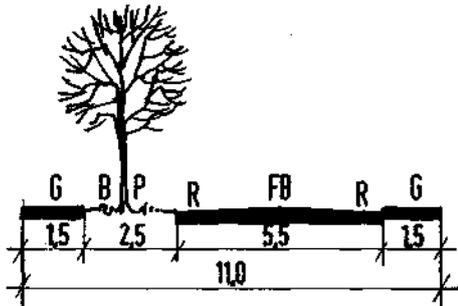
### Nachweis der Kinderspielflächen

Bau- raum nr.:	GF Vollgesch. + GF Dachgeschoß (65% eines Vollg.)	Wohnfläche = GF x 0,75	erforderliche Bruttospielfl. = Wfl./25 m <sup>2</sup> x 1,5	nachgewiesen für	
				Kinder 1-6 Jahre	Kinder 6- 12 Jahre
1	2.200 m <sup>2</sup>	1.650 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2*</sup>
2	2.200 m <sup>2</sup>	1.650 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2*</sup>
3	2.200 m <sup>2</sup>	1.650 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2*</sup>
4	2.200 m <sup>2</sup>	1.650 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2*</sup>
5	1.963 m <sup>2</sup>	1.472 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2*</sup>
6-7	4.208 m <sup>2</sup> + 912 m <sup>2</sup> <u>5.120 m<sup>2</sup></u>	3.840 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>
8-9	2.020 m <sup>2</sup> + 438 m <sup>2</sup> <u>2.458 m<sup>2</sup></u>	1.844 m <sup>2</sup>	111 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2*</sup>
10-11	1.664 m <sup>2</sup> + 546 m <sup>2</sup> <u>2.205 m<sup>2</sup></u>	1.654 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2*</sup>

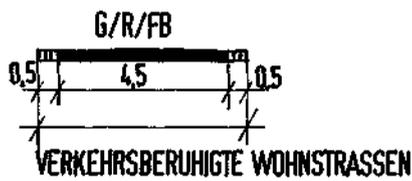
Anmerkung: Die mit \* gekennzeichneten Flächen werden innerhalb der direkt angrenzenden öffentlichen Grünzone nachgewiesen.

**ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG**

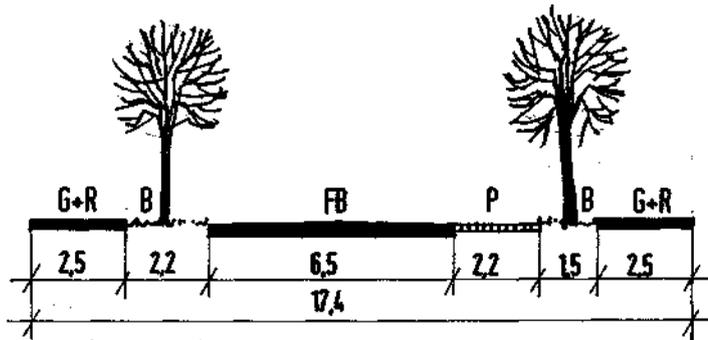
**QUERSCHNITTE DER NEU GEPLANTEN ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN M = 1:200**



**RINGERSCHLIESSUNG WOHNGEBIET / ERSCHLIESSUNG SPORTGELÄNDE**



**VERKEHRSBERUHIGTE WOHNSTRASSEN**



**VERLÄNGERTE RÄTERSTRASSE**