

Bebauungsplan Nr. 100  
mit integriertem  
Grünordnungsplan

## - Kirchheim 2030 -

für den Bereich zwischen

südlich Martin-Luther-Straße, Staatsstraße 2082

westlich Heimstettner Straße, Wacholderweg

nördlich Räterstraße, Veilchenweg

und östlich Heimstettener Moosweg, Ludwigstraße, Hausener Holzweg

Gemeinde Kirchheim b. München

# Begründung

E n t w u r f

Stand:07.10.2019

Stand 07.10.2019

Herausgeber Gemeinde Kirchheim b. München  
Abteilung Planungs- und Bauwesen

Bearbeitung bgsm  
Architekten Stadtplaner  
Weißenburger Platz 4  
81667 München  
[www.bgsm.de](http://www.bgsm.de)

und

Keller Damm Kollegen GmbH  
Landschaftsarchitekten Stadtplaner  
Lothstraße 19  
80797 München  
[www.keller-damm-kollegen.de](http://www.keller-damm-kollegen.de)

INHALT

1. Anlass, Erfordernis der Planung, GRUNDLAGEN .....	5
2. BISHERIGER PLANUNGSVERLAUF .....	5
3. Ziele und Zwecke der Planung .....	10
3.1. Grünflächen .....	10
3.2. Gemeinbedarfsflächen.....	11
3.3. Wohnnutzung.....	11
3.4. Einzelhandel .....	12
3.5. Rad- und Fußwegenetz .....	12
3.6. Verkehr.....	12
3.6.1. MIV .....	12
3.6.2. Fahrradmobilität: .....	13
3.6.3. ÖPNV .....	13
3.7. Nachhaltigkeit .....	13
4. Rahmenbedingungen der Planung .....	14
4.1. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung.....	14
4.2. Sonstige städtebauliche Planungen .....	15
4.3. Plangebiet .....	16
4.3.1. Lage im Gemeindegebiet.....	16
4.3.2. Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild / Topografie .....	16
4.3.3. Erschließung .....	17
4.3.4. Gebäude- und Nutzungsbestand.....	19
4.3.5. Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	19
4.4. Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft.....	19
5. Begründung der Festsetzungen.....	22
5.1. Räumlicher Geltungsbereich .....	22
5.2. Art der baulichen Nutzung .....	24
5.2.1. Reine Wohngebiete und Teilbaugebiete .....	24
5.2.2. Flächen für den Gemeinbedarf .....	25
5.3. Maß der baulichen Nutzung .....	29
5.4. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen.....	35
5.5. Höhenentwicklung .....	36
5.6. Abstandsflächen und Belichtung .....	37
5.7. Bauliche Gestaltung.....	40
5.8. Dachgestalt .....	40
5.9. Nebenanlagen.....	41

5.10. Werbeanlagen.....	43
5.11. Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländemodellierungen .....	44
5.12. Verkehr.....	45
5.12.1. Neues Erschließungskonzept .....	45
5.12.2. Knotenpunkt Kirchheimer Oval.....	46
5.12.3. Knotenpunkt Verlängerung Ludwigstraße / Ein-/Ausfahrt Staatsstraße St 2082 .....	46
5.12.4. Projektbedingte/ Projektursächliche Verkehrsentwicklung .....	47
5.12.5. Mobilitätskonzept .....	52
5.13. Stellplätze .....	52
5.13.1. Kfz-Stellplätze .....	52
5.13.2. Fahrrad-Stellplätze.....	53
5.13.3. ÖPNV .....	54
5.14. Verkehrsflächen.....	54
5.14.1. Straßen.....	54
5.14.2. Fuß- und Radwege: .....	55
5.14.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	55
5.14.4. Feuerwehrrettung.....	57
5.15. Dienstbarkeitsflächen .....	57
5.16. Festsetzungen zur Grünordnung, Ausgleichsflächen und CEF-Maßnahmen.....	58
5.17. Immissionsschutz .....	61
5.17.1. Verkehrslärm.....	62
5.17.2. Anlagenlärm .....	64
5.17.3. Sportanlagenlärm.....	65
5.18. Ver- und Entsorgung, Strom-, Wasserversorgung, Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien.....	66
5.18.1. Entwässerung Niederschlagswasser / Versickerung von Oberflächenwässern .....	66
5.18.2. Ver- und Entsorgung.....	66
5.18.3. Energieversorgung.....	67
5.19. Örtliche Bauvorschriften .....	67
5.20. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen.....	67
6. Flächenangaben.....	67

## **1. ANLASS, ERFORDERNIS DER PLANUNG, GRUNDLAGEN**

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

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

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

## **2. BISHERIGER PLANUNGSVERLAUF**

Historie

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

1972 Beschluss für eine gemeinsame Ortsentwicklung in den Gemeinderäten der damals selbständigen Gemeinden Kirchheim und Heimstetten.

1974 Erster gemeinsamer und bis heute gültiger Flächennutzungsplan, der eine gemeinsame Entwicklung der Flächen zwischen beiden Gemeindeteilen vorsieht.

1978 Zusammenlegung der beiden Gemeinden.

1980 Konkretisierte Planung für eine Verbindung zwischen Kirchheim und Heimstetten.

1990 Scheitern der Planung durch neue Mehrheitsverhältnisse im Gemeinderat.

1992 Auslobung eines gemeindlichen Plangutachtens. Vorgesehen war eine gemeinsame Ortserweiterung mit Einzelhandel, Wohnbau und öffentlichen Einrichtungen.

1994 Mehrmalige Überarbeitung der Planung. Entwurf eines Bebauungsplans.

2008 Scheitern der Planung durch neue Mehrheitsverhältnisse im Gemeinderat.

2009 Ein Bürgerbeirat erarbeitete seine Empfehlungen zur Planung und Gestaltung des Areals. Im Herbst 2009 tagte erstmals das „Zukunftsforum Kirchheim“, in dem Bürger und Kommunalpolitiker gemeinsame Ideen für die Ortsentwicklungsplanung entwickelten.

2010 Wettbewerb über die Planung der städtebaulichen Maßnahmen.

2014 Der 2014 neugewählte Gemeinderat befasste sich eingehend mit der vorliegenden Planung, unter anderem durch eine Projektgruppe (mit den Gemeinderäten Glasl, Keck, Kleiber) sowie weiteren Beschlüssen.

2016 Verabschiedung des Strukturkonzepts Kirchheim 2030 im Gemeinderat.

2017 Bürgerdialog und Bürgerentscheid.

#### Bürgerdialog

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

#### Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb

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

## Strukturkonzept

Die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit wurde einer vertiefenden Weiterbearbeitung mit Anpassung an zwischenzeitliche gemeindliche Entwicklungen und einer schrittweisen Abstimmung im Gemeinderat zugrunde gelegt. Im Vergleich zum Wettbewerbsergebnis wurde im Rahmen der anschließenden Erarbeitung des Strukturkonzepts Kirchheim 2030 die Planung auf Flächen am und um einen zentralen Ortspark konzentriert. Das Planungsgebiet wurde von ca. 94,5 ha im Wettbewerb auf eine Fläche von ca. 48,5 ha fast halbiert, um weniger Fläche zu verbrauchen und Ressourcen zu sparen. Zudem wurden die Wohnformen bei gleicher Dichte angepasst. Auf neue Einzelhandelsflächen wird verzichtet, um die bestehenden Ortskerne zu stärken. Die verkehrlichen Anbindungen an die Staatsstraße wurden verbessert. Durch ein besseres Rad- und Fußwegenetz mit fünf Brücken über die Staatsstraße werden Wege deutlich kürzer, eine Maßnahme, die helfen soll, den Anteil innerörtlicher PKW-Fahrten zu reduzieren.

## Billigungsbeschluss

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

## Bürgerentscheid

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

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

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

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

## Aufstellungsbeschluss

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

## Gemeinderatsbeschluss zum fortgeschriebenen Strukturkonzept



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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu den Unterlagen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 100, aus denen sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, ihre voraussichtlichen Auswirkungen sowie das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept unterrichten kann, hat durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 15.03.2018 bis einschließlich 09.05.2018 stattgefunden. Eine Erörterungsveranstaltung für die Öffentlichkeit hat am 15.03.2018 im Rahmen der Sitzung des Gemeinderats stattgefunden. In dieser Sitzung wurden die Stellungnahmen aus dem Bürgerdialog sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgewogen.

In der informellen Veranstaltung „Bürgerinformation und Dialog“ am 3. Juni 2019 erhielt die interessierte Öffentlichkeit die Möglichkeit sich an verschiedenen „Marktständen“ über einzelne Themenbereiche, z.B. Verkehr, Wohnen, Rathaus, Landesgartenschau über den aktuellen Stand der Planung zu informieren, Fragen zu stellen und Anregungen zu äußern. Diese wurden gesammelt, bewertet und soweit möglich im weiteren Planungsfortschritt berücksichtigt.



Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 100 mit Stand vom 08.05.2018, hat durch den Versand der Unterlagen mit Schreiben vom 09.05.2018 in der Zeit vom 16.05.2018 bis einschließlich 29.06.2018 stattgefunden. Ein Scoping-Termin hat am 07.06.2018 stattgefunden. In der Gemeinderatssitzung vom 12.03.2019 wurden die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgewogen, der Entwurf zum Bebauungsplan mit Stand vom 10.12.2018 vorgestellt sowie der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten zu den Verfahrensunterlagen in der Fassung vom 12.03.2019 im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 28.03.2019 bis einschließlich 04.04.2019 ihre Stellungnahmen abgeben.

In der Gemeinderatssitzung vom 22.07.2019 hat der Gemeinderat von der im Zeitraum vom 11.04.2019 bis 17.05.2019 durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie den in der Anlage beigefügten Stellungnahmen Kenntnis genommen und den Abwägungsvorschlägen im Block zugestimmt. Er hat den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 100 „Kirchheim 2030“ bestehend aus Planentwurf mit Satzungstext, integriertem Grünordnungsplan, Begründung und Umweltbericht unter Berücksichtigung der Planänderungen gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, vor der Auslegung die notwendigen Änderungen, welche sich aus den Stellungnahmen und der optimierten Radverkehrsführung in der Heimstettener Straße ergeben in die Planungen einzuarbeiten. Die Verwaltung wurde beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Aufgrund von wesentlichen Änderungen gegenüber dem Planstand vom 22.07.2019, welche sich aus weiteren Abstimmungen zur Optimierung der Planungen ergeben haben, wurde der Plan am 07.10.2019 nochmals vor Auslegung gebilligt.

#### Realisierungswettbewerbe

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

Von März bis Juli 2016 wurde der Wettbewerb „ERWEITERUNG GYMNASIUM KIRCHHEIM“ als nichtoffener Realisierungswettbewerb ausgelobt. Insgesamt waren 20 Teilnehmer zugelassen, um für die Gebäudeplanung „Neubau Gymnasium Kirchheim mit Neubau einer 4-fach Turnhalle und einer Tiefgarage“ und für die Neugestaltung der Freisportfläche und Freianlagen Entwürfe einzureichen. Heinle, Wischer und Partner Freie Architekten, Berlin und UKL Landschaftsarchitekten, Dresden wurden durch das Preisgericht mit dem 1. Preis ausgezeichnet. Der Wettbewerbsbeitrag bildet die Grundlage für die weitere Hochbau- und Freiraumplanung die parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgt. Neue Erkenntnisse und/oder Rahmenbedingungen, die sich aus den fortgeschriebenen Planungen ergeben werden soweit als möglich bzw. soweit nötig im Bebauungsplan berücksichtigt.

Für den Bereich des neuen Rathauses wurde ab August 2016 der nichtoffene Wettbewerb „NEUBAU RATHAUS, BÜCHEREI UND BÜRGERSAAL“ als Realisierungswettbewerb mit Ideenteil durchgeführt. Für den Realisierungsteil waren der Neubau eines Rathauses mit Bücherei und Tiefgarage und einem Bürgersaal sowie die Neugestaltung der zugehörigen Freifläche zu bearbeiten. In einem Ideenteil war von den 25 Teilnehmerteams zudem eine

städtebauliche Planung für ein Haus für Kinder abzugeben. In einer zweitägigen Jursitzung im Februar 2017 wurde die Arbeit der Büros Dürschinger Architekten aus Fürth und Tautorat Landschaftsarchitekt ebenfalls aus Fürth einstimmig mit dem 1. Preis ausgezeichnet. Der Wettbewerbsbeitrag bildet die Grundlage für die weitere Hochbau- und Freiraumplanung, die parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgt. Neue Erkenntnisse und/oder Rahmenbedingungen, die sich aus den fortgeschriebenen Planungen ergeben werden soweit als möglich bzw. soweit nötig im Bebauungsplan berücksichtigt.

#### Landesgartenschau 2024

Im April 2018 hat der Gemeinderat beschlossen sich mit dem Ortspark und direkt daran angrenzenden Flächen für die Landesgartenschauen 2024, 2025 oder 2026 zu bewerben. Im August 2018 erteilte das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz der Gemeinde Kirchheim b. München den Zuschlag für die Landesgartenschau 2024. Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde von Mai bis Juli 2019 ein offener, einstufiger freiraumplanerische Ideen- und Realisierungswettbewerb zur Gestaltung des Ortsparks sowie dessen Nutzung als Veranstaltungsgelände der Landesgartenschau Kirchheim ausgelobt. In einer zweitägigen Preisgerichtssitzung am 12.07. und 13.07.2019 wurde die Arbeit des Büros sinai Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH, Berlin mit dem 1. Preis ausgezeichnet. Zwei dritte Preise gingen an die Büros FRANZ RESCHKE LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, Berlin und realgrün Landschaftsarchitekten, München. Nach Abschluss des Wettbewerbs findet derzeit das anschließende Verhandlungsverfahren statt. Soweit Elemente des Wettbewerbsentwurfes der Zulassung in anderen Genehmigungsverfahren bedürfen, wird der Bebauungsplan zu gegebener Zeit an die Ergebnisse dieser Verfahren angepasst.

### 3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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

#### 3.1.Grünflächen

- Ortspark als großes Verbindungselement der beiden Ortsteile, zu den zentralen Einrichtungen sowie als Erholungsfreifläche für alle
- Grün- und Freiflächen als Ausgleich zur Bebauung
- Aufnahme eines Teils der Ausgleichsflächen in den Ortspark, soweit dies fachlich sinnvoll und funktional umsetzbar ist
- Grünverbindungen mit integriertem Fuß- und Radwegenetz
- Intensive Spiel- und Freizeitflächen
- Optische Aufweitung des Ortsparks durch Verzahnung mit den Freiflächen der Gemeinbedarfseinrichtungen

- „Grüne Fugen“ zur Gliederung der Bauquartiere

### **3.2. Gemeinbedarfsflächen**

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

### **3.3. Wohnnutzung**

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

### **3.4. Einzelhandel**

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

### **3.5. Rad- und Fußwegenetz**

- Enge Verknüpfung der Gemeindeteile mit fünf Brückenbauwerken für Fuß- und Radfahrverkehr über die Staatsstraße hinweg zur allgemeinen Reduzierung von Kfz-Verkehren
- Durchgängige Fuß- und Radwege zwischen S-Bahn-Halt in Heimstetten und Ortsmitte Kirchheim durch den zentralen Ortspark und somit abseits von Straßen
- Vernetzung der neuen Wohnquartiere über ein dichtes Wegenetz auch in Ost-West-Richtung
- Anlage von sicheren Querungsmöglichkeiten an kreuzenden Straßen
- Attraktive Angebote für Fahrradabstellplätze
- Sichere Führung von Radverkehren innerhalb der neu geplanten Erschließungs- und neu gestalteten Haupteerschließungsstraßen

### **3.6. Verkehr**

- Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes zur Reduzierung des Kfz-Verkehrsaufkommens, zur Stärkung des Umweltverbunds und zur Reduzierung der Nachfrage nach Kfz-Stellplätzen

#### **3.6.1. MIV**

- Erschließung der Neubaugebiete von außen und Ableitung auf kurzem Weg zur Staatsstraße St 2082, um Beeinträchtigungen durch Durchgangs- und Neuverkehr zu minimieren
- Verbesserung der bestehenden Anbindungen an die Staatsstraße St 2082 durch Umbau des Kirchheimer Ovals, durch Realisierung eines neuen Anschlusses an die Staatsstraße St 2082 mit Anlage von Beschleunigungsspuren an den Auffahrten „Mitte“
- Bedarfsgerechter Straßenausbau
- Gestaltung der Straßenräume zur Verringerung der Fahrgeschwindigkeiten
- Unterbringung eines Großteils der erforderlichen Stellplätze in Tief- und Gemeinschaftstiefgaragen zur Sicherung einer hohen Freiraumqualität
- Angebote an Car-Sharing-Modellen

- Elektromobilität und Ladestationen

### **3.6.2.Fahrradmobilität:**

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

### **3.6.3.ÖPNV**

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

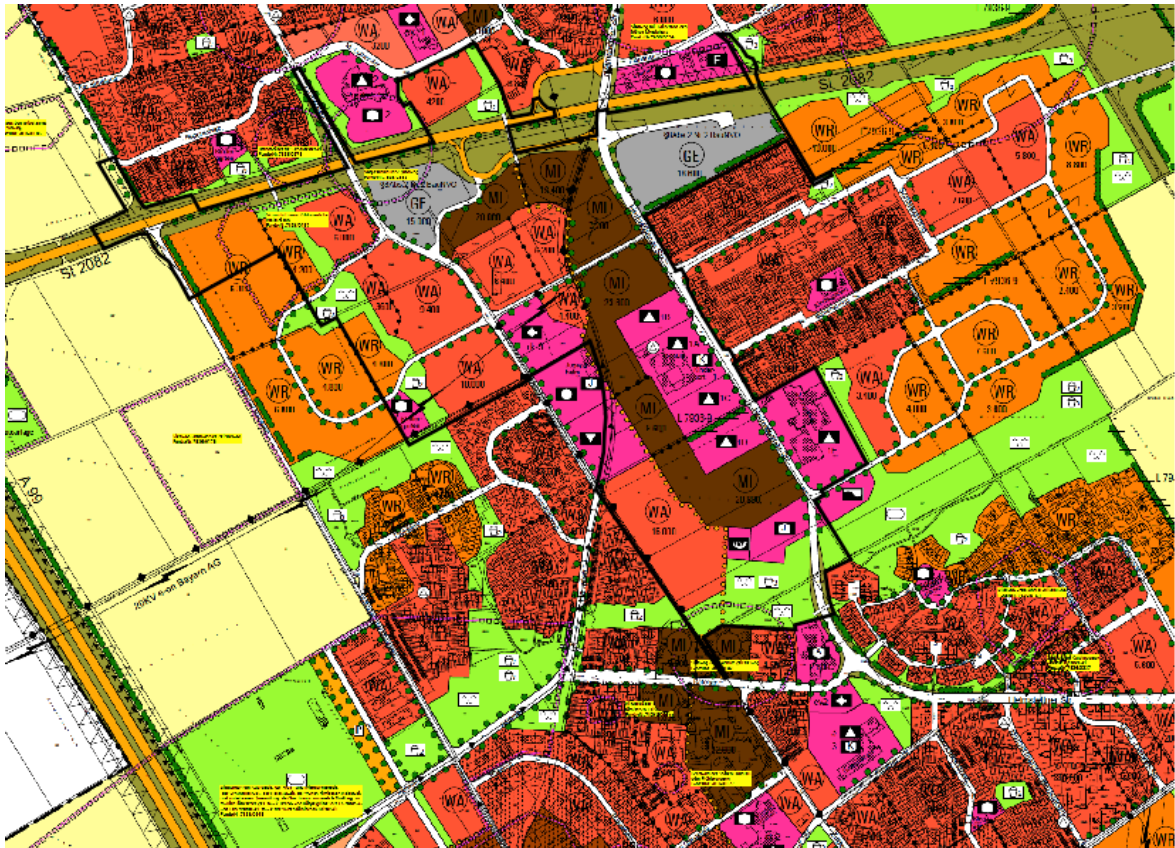
### **3.7.Nachhaltigkeit**

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

## 4. RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

### 4.1.Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

#### Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan



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

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

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

Zwischen Ludwigstraße und Heimstettner Straße sind vielfältige Gebiete dargestellt. An der Staatsstraße St2082 befindet sich im Osten ein Gewerbegebiet mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden. Daran anschließend liegen zwei Mischgebiete an der Staatsstraße, vier weitere Mischgebiete erstrecken sich nach Süden. Im zentralen Bereich liegen diese zwischen zahlreichen Bauflächen für den Gemeinbedarf mit unterschiedlichen Nutzungen, darunter Rathaus, Kirche, Bürgerhaus, Schulen, Kinderhort und Jugendheim. Ganz im Süden und direkt an einer von Osten nach Westen

verlaufenden Parkanlage mit integriertem Spiel- und Sportplatz sind weitere Bauflächen für den Gemeinbedarf (Jugendfreizeitstätte und Post) dargestellt. Zudem befinden sich westlich der Baufläche für den Gemeinbedarf Post ein und nördlich sowie östlich der Baufläche für den Gemeinbedarf Kirche drei Allgemeine Wohngebiete.

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

Im integrierten Landschaftsplan ist entlang aller dargestellten Erschließungsstraßen, die Staatsstraße St 2082 mit eingeschlossen, eine mindestens einseitige Baumpflanzung an Straßen und Wegen dargestellt. Entlang der Ludwigstraße bis zur Hauptstraße und entlang der Heimstettner Straße sind beidseitig Alleepflanzungen - durchgehend in gleichmäßigem Abstand - dargestellt. Von Norden nach Süden verläuft zwischen der Ludwigstraße und der Heimstettner Straße eine zentrale Fußwegeachse, die die beiden Ortsteile Kirchheim und Heimstetten miteinander verbindet. Vereinzelt sind bestehende Schutz- und Leitpflanzungen sowie wichtige Schutzpflanzungen in Baugebieten dargestellt, ebenso zahlreiche Bodendenkmäler unterschiedlicher Zeitstellungen innerhalb und randlich des Plangebiets.

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

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

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim geändert.

#### **4.2.Sonstige städtebauliche Planungen**

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

Das Planungskonzept basiert auf dem Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs von 2011 sowie dem daraus entwickelten und im Weiteren fortgeschriebenen Rahmenplan. Der neu geschaffene Wohnraum auf der Basis des aktuell vorliegenden Entwurfs zum Bebauungsplan wird sich zwischen ca. 1.140 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern bewegen, von denen 20% preisgebunden sein

werden. Zudem werden ca. 250 Einfamilienhäuser im verdichteten Einfamilienhausbau entstehen. Insgesamt wird somit Wohnraum für bis zu 3.120 Einwohner geschaffen.

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

### **4.3.Plangebiet**

#### **4.3.1.Lage im Gemeindegebiet**

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

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Wesentlichen die Flächen zwischen Heimstettner Straße und Hausener Holzweg, Ludwigstraße und deren Verlängerung sowie Teilflächen nördlich, östlich und südlich des „Lindenviertels“. Die Teilfläche nördlich des Lindenviertel wird im Osten durch den Wacholderweg begrenzt. Weitere Flächen befinden sich zwischen dem Heimstettener Moosweg und der gedachten Verlängerung der Ludwigstraße. Im Norden bildet die Staatsstraße St 2082 die Begrenzung, wobei sich Teilflächen für die Fuß-, Radwege- und Straßenanbindungen sowie eine Fläche östlich der Grundschule auch nördlich der Staatsstraße befinden und dort von der Martin-Luther-Straße begrenzt wird. Im Süden wird das Plangebiet durch die Räterstraße und den Veilchenweg begrenzt.

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

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

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

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



Gehölzbestände unterschiedlichen Alters sowie Ruderal- und Brachflächen sowie weitere Vegetationsbestände vor. In Teilen sind die vorhandenen Gehölzbestände als Waldflächen im Sinne des BayWaldG eingestuft. Die Waldflächen sind nicht zusammenhängend und weisen unterschiedliche Flächengrößen auf.

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

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

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

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

### **4.3.3.Erschließung**

Motorisierter Individualverkehr

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

Das Verkehrsgutachten berücksichtigt neben aktuellen Verkehrszählungen (an mehreren Knotenpunkten in Kirchheim) und -befragungen aus dem Jahr 2017 eine Reihe von bereits vorliegenden Untersuchungen. Die stärksten Belastungen sind aktuell auf der Staatsstraße St 2082 zu verzeichnen mit Belastungen zwischen ca. 27.200 Kfz/ 24h im Westen und ca. 14.800 Kfz/ 24h im Osten. Westlich der Auffahrt der Heimstettner Straße liegt die Belastung bei 20.900 Kfz/ 24h, östlich davon bei 17.400 Kfz/ 24h. Auf den

innerörtlichen Straßen zählen der Heimstettener Moosweg mit ca. 7.800 Kfz/ 24h südlich des „Kirchheimer Ovals“, sowie die Heimstettner Straße nördlich der Hauptstraße mit ca. 6.700 Kfz/ 24h zu den stark befahrenen Straßen. Es handelt sich dabei jeweils um die Verbindungsstraßen zwischen Kirchheim und Heimstetten sowie die Zufahrt zur Staatsstraße.

#### Allgemeine Verkehrsentwicklung

Im Rahmen des Gutachtens wurde auf Basis des bestehenden Straßennetzes eine Prognose für das Jahr 2030 erstellt (Prognose-Nullfall). Sie enthält das statistisch ermittelte Bevölkerungswachstum und Entwicklungen in Kirchheim und Umgebung (ohne Kirchheim 2030).

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

Im Vergleich des Prognose-Nullfalls mit der Bestandserhebung werden die Änderungen des Verkehrsaufkommens deutlich. Aufgrund des Wachstums in Kirchheim und dem gesamten Großraum München kommt es flächendeckend zu Steigerungen in Kirchheim und auf dem umliegenden Straßennetz. Die stärksten Verkehrsmengenerhöhungen ergeben sich auf der Staatsstraße St 2082 mit Erhöhungen zwischen ca. 3.500 Kfz/ 24h im Westen und ca. 2.300 Kfz/ 24h im Osten. Westlich der Auffahrt der Heimstettner Straße liegen die Erhöhungen bei 1.800 Kfz/ 24h, östlich davon bei 1.500 Kfz/ 24h. Für den Heimstettener Moosweg ergeben sich Verkehrsmengenerhöhungen von ca. 700 Kfz/ 24h südlich des „Kirchheimer Ovals“, für die Hauptstraße bis zu 1.000 Kfz/ 24h und für die Heimstettner Straße bis zu ca. 1.200 Kfz/ 24h.

#### Alternativenbetrachtung

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

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

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

#### Fußgänger / Radfahrer

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

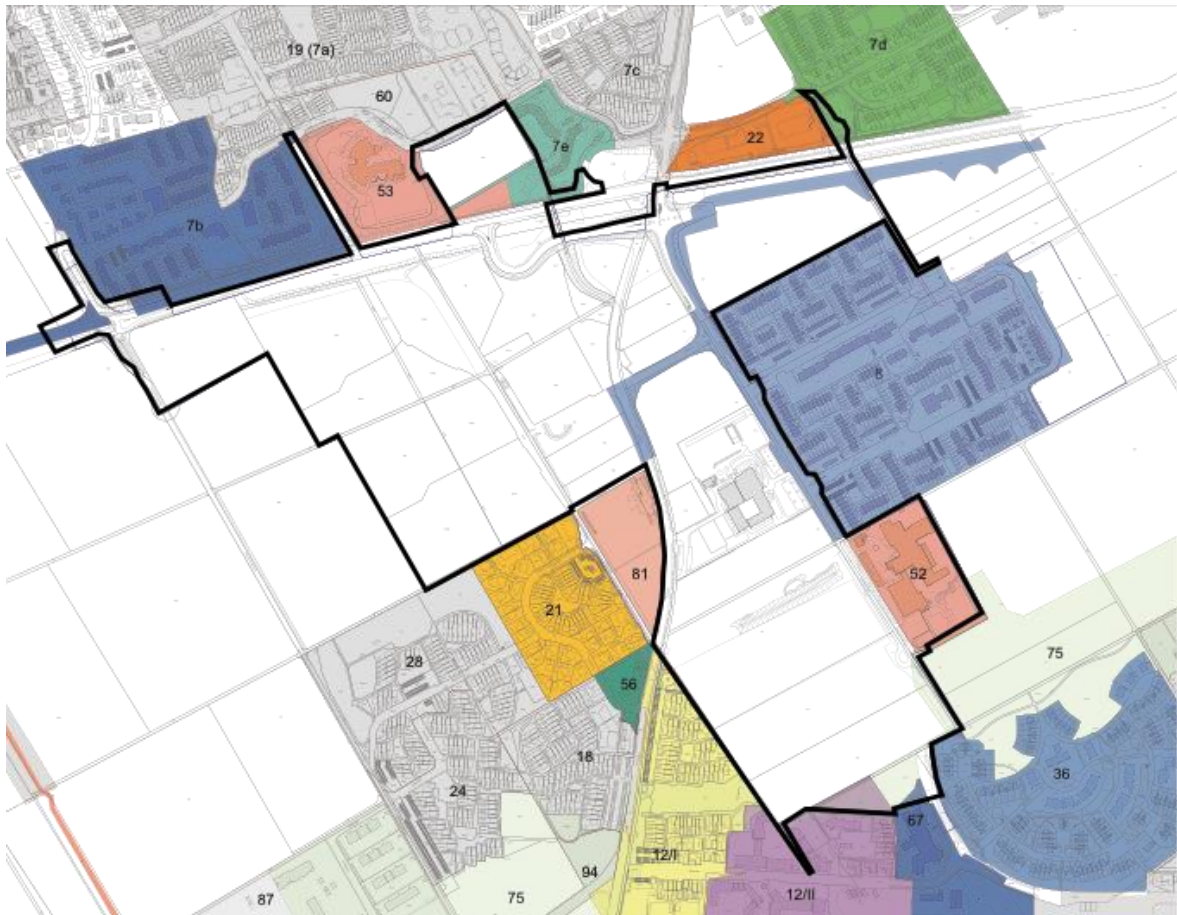
#### **4.3.4.Gebäude- und Nutzungsbestand**

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

#### **4.3.5.Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Von ca. 476.480 m<sup>2</sup> Gesamtfläche besitzt die Gemeinde Kirchheim b. München einen Flächenanteil von ca. 18 %. Der Freistaat Bayern besitzt die im Umgriff befindlichen Flächen der Staatsstraße St 2028 wie auch direkt daran angrenzende Flächen, zusammen ca. 24.000 m<sup>2</sup>. Die weiteren Flächen des Umgriffs befinden sich im Eigentum von acht unterschiedlichen Privateigentümern. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden, der die Besitzverhältnisse neu regelt.

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



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

#### Vom Umgriff betroffene Bebauungspläne

- Nr. 7b

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

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

- Nr. 7d

Betroffen sind die Flurstücke Nrn. 148/7, 155/3, 156/12, 156/13 und 156/14. Die Festsetzungen Straßenverkehrsfläche (Fußweg) und öffentliche Grünflächen (mit Spielplatz) werden an die neue Planung zum Brückenbauwerk mit Fuß- und Radwegeverbindung angepasst. Zusätzlich ist eine Festsetzung zur zukünftigen Höhenlage notwendig. - Nr. 7e

Die Festsetzungen Straßenverkehrsflächen und öffentliche Grünflächen (mit Spielplatz) werden an die aktuelle Planung angepasst (FINrn. 119 und 122). Die Darstellung zu Aufschüttungen sowie die Höhenlage der öffentlichen Grünfläche (Lärmschutzwall) werden an den Bestand angepasst. Für den Ausbau der Beschleunigungsspur zur Staatstraße St 2082 werden keine privaten Flächen in Anspruch genommen.

- Nr. 8

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

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

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

Im Bereich der Straßenverkehrsflächen (z.B. Heimstettner Straße und Hauptstraße) werden die Breiten der Straßenverkehrsflächen sowie der (hinweislich dargestellte) Ausbau werden an die aktuelle Erschließungsplanung angepasst. In Bereichen, in denen Straßenverkehrsflächen nicht mehr notwendig werden, werden diese zugunsten öffentlicher Grünflächen oder Flächen für den Gemeinbedarf überplant.

- Nr. 12/I

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

- Nr. 12/II

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

- Nr. 52

Im Bereich der Heimstettner Straße werden die Straßenverkehrsfläche und die begleitende Baumreihe an die aktuelle Erschließungsplanung angepasst. Die Fläche für Gemeinbedarf (Flnr. 138/1) wird überplant mit VHS, Kindertageseinrichtung,

Gemeinbedarfsfläche sowie Allgemeines Wohngebiet. Da das Flurstück Nr. 138/3, für das Straßenverkehrsfläche mit begleitender Baumreihe festgesetzt ist, nicht in den Umgriff des Bebauungsplans Nr. 100 aufgenommen wird, ist der Bebauungsplan Nr. 52 in einem separaten Verfahren aufzuheben.

- Nr. 53

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

- Nr. 67 (inkl. Änderungen)

Der nördliche Teil der Straßenverkehrsfläche der Heimstettner Straße wird hinsichtlich der Lage und des hinweislich dargestellten Ausbaus an die aktuelle Erschließungsplanung angepasst. Die nördliche Teilfläche mit den Festsetzungen öffentliche Grünfläche (Parkanlage) und Straßenverkehrsfläche (Geh- und Fahrradweg) werden mit dem Senioren-Zentrum überplant (Fläche für den Gemeinbedarf 5). Die Freifläche wird weiterhin von Bebauung frei gehalten.

- Nr. 75 (Grünordnungsplan)

Für die vom Umgriff des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 100 betroffenen Flächen werden die Festsetzungen, u.a. Fuß- und Radwege, öffentliche Grünflächen, Baumerhalt und Baumneupflanzungen, Wiesenflächen überplant mit Straßenverkehrsflächen der Verlängerung der Heimstettner Straße und dem Senioren-Zentrum (Fläche für den Gemeinbedarf 5).

- übergreifender Bebauungsplan

Die entsprechenden Bereiche des übergreifenden Bebauungsplans als Anlage zu den Bebauungsplänen 2K, 7bK, 7cK, 7dK, 13K, 19K, 20K, 62, 68, 12/ I H, 12/ II H Teilber., 16H, 18H, 20H, 20aH, 21H, 28H, 29H, 30H werden ersetzt.

## **5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **5.1.Räumlicher Geltungsbereich**

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

Fl.Nrn. 95, 95/9, 95/89, 95/90, 96, 96/3, 96/5, 101, 103, 104/105, 111/40, 112/17, 113/67, 116/2, 117/5, 119, 121, 122, 123, 123/2, 123/3, 123/4, 123/5, 123/7, 123/13, 123/14, 123/15, 123/16, 123/17, 124, 125, 125/2, 125/3, 125/8, 125/9, 125/10, 126, 127, 127/2, 128, 129, 129/2, 129/3, 130, 130/2, 131, 131/2, 131/3, 131/4, 131/5, 131/8, 131/9, 132, 132/5, 132/6, 133, 134, 135, 136, 136/2, 138/1, 138/2, 139/84 (Teilfläche), 139/97 (Teilfläche), 140/4, 141/116, 142, 142/4, 148/7, 148/9, 155/3 (Teilfläche), 155/65 (Teilfläche), 156/5 (Teilfläche), 156/12 (Teilfläche), 156/13 (Teilfläche), 156/14

(Teilfläche), 157, 158, 165, 1024, 1024/4, 1024/5, 1031, 1031/2, 1031/8, 1032/1, 1034 (Teilfläche), 1034/3, 1034/4, 1034/7, 1034/9, 1037/1, 1037/5, 1037/7 (Teilfläche), 1037/8, 1038, 1038/1, 1041, 1043, 1043/2, 1043/3, 1043/4, 1043/5, 1043/6, 1043/7, 1044, 1044/1, 1044/3, 1044/4, 1044/5, 1044/6, 1044/7, 1044/8, 1044/9, 1045, 1046/1, 1046/182, 1046/274, 1055, 1055/5, 1055/7 (Teilfläche).

Er weist eine Gesamtfläche von ca. 476.480 m<sup>2</sup> auf und umfasst mithin die Flächen, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Ziele und Zwecke der Planung erforderlich sind.

Neben der Ausgleichsfläche im Plangebiet wird der erforderliche Ausgleich zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft auf drei externen Flächen innerhalb der Gemeinde Kirchheim und auf neun Flächen außerhalb des Gemeindegebietes erbracht.

Die im Gemeindegebiet Kirchheim liegenden Ausgleichsflächen umfassen die Grundstücke und Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 710, 741 und 1249/1. Sie sind in der Planzeichnung2\_Ausgleich dargestellt.

Die externen Ausgleichsflächen sind im Plan Gesamtübersicht der Ausgleichsflächen, (Anlage zum Umweltbericht) verortet.

Es handelt sich die Grundstücke

Flur-Nrn.187 und 1937, Gemarkung Aschheim

Flur-Nrn. 2279, 596, 597, 598, Gemarkung Pliening

Flur-Nrn. 2970 und 2972, Gemarkung Ismaning

Flur-Nr. 809, Gemarkung Grasbrunn

Die Ausgleichsflächen weisen eine anrechenbare Gesamtfläche von ca. 240.200 m<sup>2</sup> auf und umfassen die zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft notwendigen Flächen. Die erforderlichen Aufforstungsflächen zum walddrechtlichen Ausgleich von ca. 65.200 m<sup>2</sup> sind in der Gesamtsumme enthalten.

Der Plan zum Bebauungsplan wird aufgrund der Größe des Geltungsbereichs im Maßstab 1:1000 im Ausdruck auf zwei Seiten aufgeteilt, die als Planteil I und Planteil II bezeichnet werden. Die Festsetzungen gelten für beide Planteile. Um alle Planinhalte auch im Ausdruck zweifelsfrei zuordnen zu können wird ein Teilbereich des Geltungsbereichs als Überdruck auf beiden Planteilen dargestellt. Der zweifelsfreien Zuordnung dient auch das digitale Plandokument ebenfalls im Maßstab 1:1000, in dem keine Teilung erfolgt.

Die Vermessung der Bauräume (Baulinien und Baugrenzen), der Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung und der Abstände der Bauräume zu Straßenbegrenzungslinien, öffentlichen Grünflächen und dem Umgriff des Geltungsbereichs werden in den Bebauungsplan aufgenommen um deren Lage eindeutig zu definieren.

Zur Änderung von Bereichen von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen siehe Punkt 4.3 der Begründung.

## **5.2. Art der baulichen Nutzung**

Baugebiete (z.B. WR 4), Teilbaugebiete (z.B. WR 1(2)) und Flächen für den Gemeinbedarf werden in der Planzeichnung durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen voneinander getrennt.

Die Gliederung in Baugebiete erfolgt zunächst nach städtebaulichen Einheiten. Die weitere Aufspaltung in Teilbaugebiete erfolgt auf Grundlage der zukünftigen Baugrundstücke bzw. der festgesetzten Gemeinschaftstiefgaragen. Die aufgeführten Baugebiete bzw. Teilbaugebiete stellen die Grundlage für das spätere Umlegungsverfahren.

### **5.2.1. Reine Wohngebiete und Teilbaugebiete**

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

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

- Errichtung von Wohnraum für ca. 3.120 Personen
- Stärkung der historischen Ortskerne und der dort vorhandenen Einzelhandelszentren durch die neue Bewohnerschaft und deren Versorgung gestärkt werden
- Restriktive Regelungen zu Einzelhandelseinrichtungen innerhalb des Bebauungsplangebietes

Gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO können Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden.

Die neuen Reinen Wohngebiete und Teilbaugebiete liegen zwischen den beiden historischen Ortsteilen Heimstetten und Kirchheim. Diese sind auf kurzem Wege, insbesondere zu Fuß und mit dem Fahrrad infolge neuer Brückenbauwerke über die Staatsstraße St 2082 erreichbar. Einzelhandelseinrichtungen innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans sind deshalb allgemein nicht vorgesehen, da verhindert werden soll, dass mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept zwischen den beiden Ortsteilen die historischen Ortskerne und die vorhandenen Einzelhandelszentren geschwächt werden. Diese sollen vielmehr durch die neue Bewohnerschaft und deren Versorgung wirtschaftlich gestärkt werden.

In der Studie Einzelhandels- und Zentrenentwicklung Kirchheim des Büro POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie vom November 2015 wurde die Handlungsempfehlung gegeben das in der kommunalen Entwicklungspolitik schon verankerte Konzept umzusetzen:



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

Für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung Kirchheims positiv zu bewerten ist die räumliche Entwicklung der Neubaugebiete vom REZ aus in Richtung Norden. Ebenso die attraktiven Querungsmöglichkeiten über die Staatsstraße St 2082 für Fußgänger und Radfahrer zur Anbindung an die bestehenden Märkte.

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

Die Festsetzung von Reinen Wohngebietes dient zudem dem Zweck, den durch Nichtwohnnutzungen verursachten gewerblichen Verkehr auf eine für die neuen und angrenzenden Baugebiete verträgliche Menge zu begrenzen. Der durch die Reinen Wohnbaugebiete ursächliche Anteil an Schwerlastverkehr wurde in der verkehrstechnischen Untersuchung entsprechend berücksichtigt und führt zusammen mit den prognostizierten allgemeinen Verkehrszunahmen zu keinen Maßnahmen zum Schutz bestehender Wohnbaugebiete.

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

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

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

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

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

- Neubau einer frei stehenden Kindertageseinrichtung an der Martin-Luther-Straße mit zwei Kindergartengruppen, einer Kinderkrippengruppe und 3 Hortgruppen

sowie den zugehörigen Freispielflächen, Nebenräumen und Stellplätzen

- Neubau einer frei stehenden Kindertageseinrichtung am Schlehenring mit zwei Kindergartengruppen und drei Kinderkrippengruppen sowie den zugehörigen Freispielflächen, Nebenräumen und Stellplätzen

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

Fläche für den Gemeinbedarf 2 öffentliche Verwaltung, sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Rathaus mit Bücherei Bürgersaal und Haus für Kinder

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

Das Rathaus liegt prominent an der Staatsstraße St 2082 und der Ortseinfahrt. Hier im Schnittpunkt der Ortsteile symbolisiert es selbstbewusst die demokratische Zusammengehörigkeit. Das Rathaus ist von allen Ortsteilen aus gut erreichbar und rückt auf vielen täglichen Wegen ins Bewusstsein der Bevölkerung. Es bildet mit Bürgersaal, Bücherei und Haus für Kinder eine durchlässige Gebäudegruppe.

Folgende Nutzungen sind geplant:

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

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

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung sichern das Baurecht für die geplante Nutzung. Die ausgewiesenen Bauräume und die festgesetzten Wandhöhen entsprechend der aktuellen Planung der mit dem ersten Preis ausgezeichneten Büros Dürschinger Architekten aus Fürth mit Tautorat Landschaftsarchitekt ebenfalls aus Fürth. Die Umsetzung kann schrittweise entsprechend der aktuellen Bedarfe erfolgen.

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

Für die Grund- und Mittelschule wird der Bestand gesichert und ausreichend Umstrukturierungs- und Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt. Insbesondere durch die Überplanung vorhandener Freiflächen westlich der Bestandsgebäude durch den Ortspark sind die Freiflächen des Schulgeländes neu zu strukturieren. Zudem wird für die Errichtung einer neuen 3-fach-Sporthalle Baurecht geschaffen. Für die aufgrund des neuen Ortsparks notwendige Neuordnung von Pausenhof, Lehrerstellplätzen, Fahrradstellplätzen und Verkehrsübungsplatz werden ausreichend Flächen für diese Nutzungen vorgesehen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung sichern das Baurecht für die bestehende Nutzung mit ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft. Um möglichen Lärmkonflikten zu begegnen, sind die Hinweise zur Nutzungsintensität und zur Nutzungsdauer bei der Organisation zu beachten. Dies betrifft insbesondere die Lage, die Größe und die Nutzungszeiten der offenen Stellplatzanlage an der Heimstettner Straße.

Flächen für den Gemeinbedarf 4 Schule Gymnasium mit neuer Mehrfachturnhalle

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

Aus diesen Gründen wird für einen Neubau als 6-züiges Gymnasium für 1.300 Schüler sowie einer 4-fach Turnhalle mit den entsprechenden Freisportfläche und Freianlagen neues Baurecht ausgewiesen.

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

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

Folgende Nutzungen sind geplant:

- offene wie auch eine geschlossene Ganztagschule als 6-züiges Gymnasium mit ca. 130 Lehrer
- 55 Klassenzimmer für ca. 1.300 Schülerinnen und Schüler

- Mensa für ca. 200 Personen
- 4-fach Turnhalle mit Spielfeld (27m x 60m x 8m); in der Halle sollen die Sportarten Handball, Volleyball, Basketball, Kampfsport und Turnen
- Freisportflächen mit Leichtathletikanlagen (z.B. Kurzstreckenbahn, Weitsprunganlage, Hochsprunganlage, Kugelstoßanlage) und Spielfeldern (Basketball, Beachvolleyball, Kunstrasen-Sportfeld)
- Tiefgarage für ca. 100 PKW-Stellplätze
- ca. 700 Fahrradabstellplätze, davon ca. 350 überdacht

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

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung sichern das Baurecht für die geplante Nutzung. Hinweise zur Nutzungsintensität und zur Nutzungsdauer sind bei der Organisation zu berücksichtigen, um möglichen Lärmkonflikten zu begegnen. Die ausgewiesenen Bauräume und die festgesetzten Wandhöhen entsprechend der aktuellen Planung der mit dem ersten Preis ausgezeichneten Büros Heinle, Wischer und Partner Freie Architekten, Berlin und UKL Landschaftsarchitekten, Dresden.

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

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

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

Fläche für den Gemeinbedarf 6 Schule Gymnasium (bestehend)

Der Bebauungsplan sichert die Nutzung von Teilen des Gebäudebestands (z.B. durch die VHS). Die vorhandene Hausmeisterwohnung wird zugelassen. Der festgesetzte Bauraum erlaubt ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft. Um die zukünftige Entwicklung soweit als möglich offen zu halten wird auch die Nutzung zu vielfältigen

Bildungszwecken sowie sozialen und kulturellen Zwecken zugelassen. Das Maß ist definiert und in den Gutachten berücksichtigt.

### **5.3.Maß der baulichen Nutzung**

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

Um die Maßobergrenze gemäß § 17 BauNVO ermitteln und abwägen zu können definiert der Bebauungsplan in § 3 Abs. 1 der Satzung die jeweils maßgebenden Baugrundstücke (Bauland).

#### Reine Wohngebiete und Teilbaugebiete mit offener und abweichender Bauweise

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

Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 und die Geschossfläche werden jeweils für den Bauraum festgesetzt. Die in § 3 Abs. 2 der Satzung festgesetzte Grundfläche berücksichtigt dabei die volle Ausnutzung des festgesetzten Bauraums sowie - als separate Regelung - die durch textliche Satzung zugelassenen Überschreitungsmöglichkeiten der Bauräume durch an die Gebäude angebauten Bauteile (z.B. Terrassen, Balkone, Wintergärten). Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundfläche stellt auf die Ausnutzung der jeweils festgesetzten Bauraumtiefe ab und erlaubt so auch zueinander versetzte Geschosse. Dies soll wettergeschützte Zugangsbereiche mit der Möglichkeit zum Abstellen von Fahrrädern u.ä. zulassen, ebenso dem Obergeschoss zugeordnete Freibereiche in Form von Dachterrassen (z.B. als Alternative von angebauten Balkonen). Zudem kann sich die städtebaulich gewünschte Varianz in den Gebäudevolumina entwickeln. Die Ausnutzung der Bauraumtiefe über alle Geschosse ist aufgrund der Festsetzungen zur Geschossfläche (GF) ausdrücklich nicht vorgesehen.

Bezogen auf das Bauland gem. § 3 Abs. 1 der Satzung ergeben sich bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 2 BauNVO Werte zwischen 0,36 und 0,61. Die unterschiedlichen Werte ergeben sich aus der städtebaulich gewünschten Verteilung der Gebäude und der Aufteilung in unterschiedlich große Baugebiete. Mit dem Ziel eine größere Bandbreite an Einzelgrundstücken für unterschiedliche Bewohner mit unterschiedlich hohem Einkommen anbieten zu können werden kleine, mittlere und große Grundstückstiefen geplant. Die gewünschte Orientierung nach Westen führt zu jeweils eigenen Eigentümerwegen pro Hausgruppe. Diese bleiben als öffentliche Verkehrsfläche bei der Ermittlung des Baulands unberücksichtigt. In Richtung Landschaftsraum werden die Baugebiete zur Sicherung des Landschaftsbildes eingegrünt. Aufgrund der bereits vorgenannten Durchgrünung der Baugebiete bzw. Teilbaugebiete mit öffentlichen Grünflächen in Form von grünen Fugen können diese Überschreitungen der Maßobergrenze für das daraus resultierende Bauland hingenommen werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Für die nachzuweisenden Kfz-Stellplätze werden im Plan ausreichend Flächen festgesetzt. Dabei wird unterschieden, ob die Anordnung oberirdisch oder unterirdisch, in Einzel- oder Gemeinschaftsanlagen erfolgt. Die nachzuweisende Anzahl an Stellplätzen richtet sich nach der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim b. München. Bei Hausgruppen und Reihenhäusern sind dies zwei Stellplätze pro Hauseinheit mit den jeweils notwendigen Zufahrten. Soweit die Stellplätze in ober- oder unterirdischen Gemeinschaftsanlagen nachgewiesen werden ergeben sich die Flächengrößen aus den im Plan festgesetzten Flächen als Maximalmaß. In den Reinen Wohngebieten WR 17 und WR 18 werden die nachzuweisenden Stellplätze der jeweiligen Hauseinheit der Hausgruppe zugeordnet. Je Hauseinheit wird für die flexible Anordnung der Garagen und Stellplätze eine weitere Überschreitung der Grundfläche von maximal 50 m<sup>2</sup> zugelassen.

Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 eine Flächenüberschreitung der festgesetzten Grundfläche zugelassen, die für diesen Zweck auskömmlich ist.

Die Zuwegungen zu den einzelnen real teilbaren Grundstücken bzw. Gebäuden werden zur Sicherung der Erschließung gemäß Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO als sonstige öffentliche Verkehrsfläche mit dem Hinweis Eigentümerweg festgesetzt. Nach dem bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) Abschnitt 2 Sonstige öffentliche Straßen Art. 55 liegt die Straßenbaulast an beschränkt-öffentlichen Wegen bei den jeweiligen Eigentümern.

Die Gesamtversiegelung in den Bereichen mit offener bzw. abweichender Bauweise ergibt sich insgesamt aus der zulässigen Überbauung der einzelnen Grundstücke, der im Plan festgesetzten Flächen gem. Planzeichen 7.1 bis 7.12 und den festgesetzten sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen mit dem Hinweis Eigentümerweg.

Bei der späteren Realteilung von Reihenhäusern und Doppelhäusern kann sich aufgrund der Lage von Gemeinschaftstiefgaragen eine Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 von bis zu 1,0 für das einzelne Grundstück ergeben.

Zur Sicherung einer hohen Wohnqualität regelt die Satzung Überschreitungen der festgesetzten Grund- und Geschossfläche für im Erdgeschoss angeordnete verglaste Vorbauten und Wintergartenkonstruktionen. Dabei sichern die Vorgaben (unbeheizt und thermisch getrennt), dass es sich um Freibereiche handelt und nicht um zusätzliche Wohnfläche. Zugleich regelt der Bebauungsplan im Sinne der Rechtsklarheit nachbarrechtliche Belange indem Grenzanbau für diese Bauteile zugelassen wird.

#### Sonstige Reine Wohngebiete und Teilbaugebiete

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

Aufgrund der zukünftigen Eigentumsverhältnisse kann davon ausgegangen werden, dass die einzelnen Baugebiete bzw. Teilbaugebiete in der Hand jeweils eines Eigentümers sein werden. Realteilungen innerhalb der Baugebiete bzw. Teilbaugebiete werden voraussichtlich nicht erfolgen. Um jedoch das zugrundeliegende städtebauliche Konzept zu sichern werden die Grundfläche (GR) und die Geschossfläche (GF) pro Bauraum festgesetzt.

Die im Plan festgesetzte Grundfläche stellt auch in diesen Baugebieten bzw. Teilbaugebieten auf die Ausnutzung der jeweils festgesetzten Bauraumtiefe ab und

erlaubt so auch das Aneinanderbauen der im fortgeschriebenen Rahmenplan vorgeschlagenen Baukörper, zueinander versetzte Geschosse, Gebäudevorsprünge sowie geschossweises Zurückspringen. Dies soll differenziert gestaltete Gebäude ermöglichen und auch in den Obergeschossen zugeordnete Freibereiche in Form von Dachterrassen (als Alternative von angebauten Balkonen) ermöglichen. Auch in diesen Baugebieten und Teilbaugebieten ist die Ausnutzung der festgesetzten Bauraumtiefe über alle Geschosse aufgrund der festgesetzten Geschossfläche ausdrücklich nicht möglich.

Für an die Gebäude angebaute Bauteile (z.B. Terrassen und Balkone) darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundfläche in einer Größenordnung überschritten werden, die Bauteiltiefen von bis zu 2,0 m auf bis zu 50 % der jeweiligen Fassadenlänge ermöglicht. Diese Überschreitung wird zugelassen, da alle betroffenen Bauteile als individuelle Freibereiche die Wohnqualität auch in den oberen Geschossen und somit die Freiflächenversorgung innerhalb der Baugebiete bzw. Teilbaugebiete insgesamt sichern und zu gesunden Wohnverhältnissen beitragen.

Durch die Festsetzung der Grundfläche und möglicher Überschreitungen wird eine Grundflächenzahl für Baugebiete bzw. Teilbaugebiete von bis zu 0,53 ermittelt. Da jedoch die versiegelte Fläche pro Baugebiet bzw. Teilbaugebiet über die Festsetzung zur Grundfläche (GR) nach § 19 Abs 4 BauNVO insgesamt begrenzt wird, kann eine Überschreitung der Maßobergrenze gem. § 17 BauNVO von bis zu ca. 0,1 aus den abschließend genannten städtebaulichen Gründen toleriert werden.

Zusätzlich zu den nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen Überschreitungen darf die Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO weiter überschritten werden. Die Maßobergrenze der BauNVO von 0,8 GRZ wird durch die Festsetzungen gesichert. Aufgrund der für die vorgesehene Dichte der Baugebiete bzw. Teilbaugebiete nachzuweisenden Stellplätze nach aktuell gültiger Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim b. München kann sich aus der Beschränkung der GRZ die Notwendigkeit ergeben, dass Teilbereiche von Untergeschossen zweigeschossig geplant werden oder Duplex-Parker zum Einsatz kommen müssen. Es wird angestrebt auf Grundlage eines Mobilitätskonzeptes von den Möglichkeiten der Stellplatzreduzierung gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim b. München gebrauch machen zu können.

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

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

Dies gilt auch für den Fall, dass angesichts der Erfordernisse, die sich aus der bestehenden Schallsituation ergeben, verglaste Vorbauten zum Schutz von Freibereichen notwendig werden. Die betroffenen Fassadenbereiche, für die schalltechnische Maßnahmen notwendig sind, sind im Plan entsprechend gekennzeichnet.

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

Für in die Gebäude integrierte Traforäume kann die Geschossfläche in begrenztem Umfang überschritten werden, da diese infrastrukturelle Nutzung keinen weiteren Bedarf an z.B. Infrastruktur, Stellplätzen und Freiflächen auslösen.

In Bezug auf das festgesetzte Bauland wird die Maßobergrenze der Geschossflächenzahl für Reine Wohngebiete von 1,2 GFZ in allen Baugebieten bzw. Teilbaugebieten eingehalten.

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

#### Flächen für den Gemeinbedarf

Die Regelung zum Maß der baulichen Nutzung für die Flächen für den Gemeinbedarf werden auf die Festsetzung der Geschossfläche (GF) und Grundfläche (GR) sowie auf die hinsichtlich der Abstandsflächen abwägungsrelevante maximal zulässige Wandhöhe beschränkt. Soweit Flächen für Stellplätze nicht innerhalb der festgesetzten Bauräume untergebracht werden, sind entsprechende Flächen für diese Nutzungen ausgewiesen.

Den gemeindlichen Nutzungen wird eine Vielzahl an Freiflächenangeboten auch außerhalb des Bauraums zugeordnet. Dazu zählen bei den Kindertageseinrichtungen vor allen die Spielplatzflächen, die für eine vielfältige Nutzung auch mit unterschiedlichen Oberflächenbelägen ausgestattet werden. Bei der Fläche für den Gemeinbedarf 2 öffentliche Verwaltung, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen werden zudem befestigte Flächen für z.B. Lesegarten, Sitzstufen, Vorplatzbereiche u.ä. vorgesehen. In der Fläche für den Gemeinbedarf 3 sind weiterhin Flächen für Kfz- und Fahrradabstellplätze zu berücksichtigen. Für entsprechend versiegelte Freiflächen wird eine Gesamtversiegelung der jeweiligen Fläche für den Gemeinbedarf von 0,8 zugelassen.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf 4 Schule wird zur zweckentsprechenden Nutzung auf Grundlage der bereits vorliegenden Planung eine Gesamt GR festgesetzt, die die Gebäude und die geplanten Freisport- und Freispielflächen beinhaltet. Diese führt zu einer GRZ von 0,9. Grund dafür ist der Flächenzuschnitt der Gemeinbedarfsfläche, der zugunsten der direkt südlich und westlich angrenzenden öffentlichen Freiflächen (Ortspark und Quartiersplatz) kompakt festgesetzt wird.

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

Für die Überschreitung der Obergrenzen liegen folgende städtebauliche Gründe vor:



- Grundsätzliche und städtebaulich gewünschte Aufteilung des Planungsgebietes in öffentliche und private Flächen.
- Schaffung von großzügigen öffentlichen Grünflächen für das neue Quartier und das bestehende Umfeld, die an die bestehenden Freiraum- und Wegeverbindungen anbinden.
- Notwendige kompakte Anordnung der Bauflächen für ein Quartier mit kurzen Wegen für Fußgänger und Radverkehr.
- Beitrag zur Befriedigung des hohen Bedarfs an Wohnbauflächen.
- Städtebaulich prägnanter Entwurf, um ein attraktives Quartier von hoher Identität und die gewünschten Verbindung der beiden Ortsteile zu schaffen.
- Freihalten der Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße St 2082 von Bebauung
- Schaffung von wohnnaher sozialer Infrastruktur für das Quartier und die Gemeinde.
- In Baugebiete bzw. Teilbaugebiete mit offener bzw. abweichender Bauweise sichert die festgesetzte Tiefe des Baulands realteilbaren Grundstücke für Hausgruppen und Doppelhäuser in wirtschaftlichen Grundstücksgrößen.
- Ausbau und Ergänzung des Straßensystems mit beidseitigen Fuß- und Radwegen und qualitativvoller Grünausstattung.
- Um die freiräumlichen Qualitäten des neuen Ortsparks einem möglichst großen Anteil der Wohnbevölkerung direkt zukommen lassen zu können, wird für die Bauquartiere, die direkt am Ortspark liegen, eine höhere Dichte festgesetzt.
- Die festgesetzte Dichte (GRZ und GFZ), ist städtebaulich und der Situation angemessen und entspricht der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

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

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Bauräume um gut nutzbare, qualitätsvolle Freiflächen in den Baugebieten bzw. Teilgebieten zu erreichen.
- Durch die Unterbringung der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze zum Großteil unterirdisch entstehen vom motorisierten Individualverkehr frei gehaltene ruhige

und durchgrünte Bereiche und die Bebauung gliedernde Freiflächen.

- Die für diese Anlagen festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten sind so bemessen, dass die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird und gleichzeitig eine zeitgemäße Nutzung der Grundstücke möglich ist.
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung durch Festsetzung maximal zulässiger Wandhöhen zur Sicherstellung einer guten Belichtung und Belüftung, sowie der Einhaltung der Abstandsflächen gegenüber der umgebenden Nachbarschaft und großteils auch untereinander.
- Innerhalb des Planungsgebietes sichert ein differenziertes Freiraumkonzept die Qualität der Freiräume. Eine ausreichende Versorgung an Freiflächen wird durch öffentliche Grün- und private Freiflächen, gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen in den Baugebieten bzw. Teilbaugebieten, private Wohnungsgärten und die öffentlich zugängliche Platzfläche vor dem Gymnasium sichergestellt.
- Zur Staatsstraße St 2082 wird ein ausreichender Abstand eingehalten.
- Die Ortsränder werden gegenüber dem Landschaftsraum eingegrünt.
- Festsetzungen zur Grünordnung sichern Art, Qualität und Dichte der Neubepflanzung sowie Dachbegrünung von Flachdächern.
- Minimierung des Umfangs an öffentlichen Verkehrsflächen auf das verkehrstechnisch sinnvolle Maß, wobei der Führung des Radverkehrs innerhalb und abseits der Straßen eine hohe Bedeutung eingeräumt wird. Die Ausgestaltung berücksichtigt auch landwirtschaftliche Verkehre.

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

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

Höhe der baulichen Anlagen

Die für die Abstandsflächenbetrachtung relevante maximal zulässige Wandhöhe wird je Bauraum festgesetzt. Die Wandhöhe ist definiert als Maß vom unteren

Höhenbezugspunkt innerhalb der einzelnen Baugebiete bzw. Teilbaugebieten bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bei geneigten Dachformen oder dem oberen Abschluss der Wand inklusive Attika bei Flächdächern.

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

#### **5.4. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Zusätzlich enthält die Satzung Regelungen zu möglichen Überschreitungen von Baugrenzen.

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

Die Festsetzung von Baulinien erfolgt zur Sicherung der stadträumlichen wichtigen Bauflucht in Verlängerung der Hauptstraße (Ludwigsstraße) und der Heimstettner Straße als gegenüber des neuen Gymnasiums, des räumlichen Abschlusses des Quartiersplatz südlich des Gymnasiums.

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

Zur Sicherung des von der Gemeinde gewünschten Anteils an Reihen- und Doppelhäusern setzt der Bebauungsplan für einige Baugebiete bzw. Teilbaugebiete offene Bauweise mit Hausgruppen oder Doppelhäusern fest. Die festgesetzten Bauräume besitzen eine Länge von nicht mehr als 50,0 m. Allein der westlichste Bauraum im Reinen Wohngebiet WR 1(1) ist mit 53,5 m geringfügig länger. Für diesen Bauraum wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um ein Aneinanderbauen in dieser Länge zuzulassen. Abweichende Bauweise wird außerdem für Bauräume mit offener Bauweise

mit Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen festgesetzt um Reihenhauszeilen mit nicht profilgleichem Grenzanbau zuzulassen.

In den Baugebieten mit offener und abweichender Bauweise dürfen die Baugrenzen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen nicht überschritten werden. Ansonsten werden Regelungen zur Überschreitung für an die Gebäude gebaute Bauteile getroffen, die ausreichend große wohnungsbezogene Freiräume (z.B. Balkone, Terrassen, Terrassentrennwände, Gartenschränke und Wintergärten) erlaubt und gleichzeitig sichern, dass ausreichend Freiflächen für die Begrünung und Bepflanzung frei von Überbauung bleiben. Bei einer kompakten Anordnung der festgesetzten Geschossfläche sind bis zu 2,5 m tiefere Freiflächen möglich. In Verbindung mit Terrassen werden zum gegenseitigen Schutz der Einheiten Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m zugelassen. In Verbindung mit den Terrassentrennwänden sollen raumhaltige Gartenschränke ermöglicht werden, um den Ansprüchen der Nutzer an die Unterbringung von Gartengeräten gerecht zu werden und ein ruhiges Erscheinungsbild der Anlagen zu erreichen. Für diese Bauteile (z.B. Wintergärten, Terrassentrennwände und Gartenschränke) wird aus Gründen der Rechtseindeutigkeit seitlicher Grenzanbau zugelassen.

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

Im Teilbaugebiet WR 13(2) ermöglicht die Tiefe des festgesetzten Bauraums eine hohe Flexibilität in der Gebäudegestaltung. Dort kann betreutes Wohnen, als eine Form des Wohnens, wirtschaftlich und praxistauglich umgesetzt werden, z.B. mit großflächigen gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten im Erdgeschoss. Die Lage in direkter Nähe zur Fläche für Gemeinbedarf 5 mit Pflegeeinrichtung und dem bestehenden Seniorenzentrum begünstigt Synergieeffekte.

Um die großflächigen Tiefgaragen im Bereich von Geschosswohnungsbau sowie Gemeinschaftstiefgaragen im Bereich von Hausgruppen und Doppelhäusern belichten und belüften zu können wird i.V.m. den Regelungen § 12 Abs. 8 der Satzung zu einem ausreichenden Schutzabstand von Öffnungen für die Entlüftung der (Gemeinschafts-)Tiefgaragen, zugelassen, dass solche Bauteile auch außerhalb von Bauräumen angeordnet werden dürfen. Zur Sicherung der Nutzbarkeit der Freiflächen wird gleichzeitig festgelegt, dass diese Anordnung nur zulässig ist, wenn die Bauteile bündig mit dem anschließenden Gelände realisiert werden. Zudem werden Anzahl und Flächengröße auf ein sinnvolles Maß beschränkt.

### **5.5.Höhenentwicklung**

Für die festgesetzten, abwägungsrelevanten Wandhöhen je Bauraum wird im Plan ein unterer Höhenbezugspunkt je Bauraum festgesetzt. Für den Fall von bewegtem Gelände ergeben sich z.T. mehrere Höhenbezugspunkte je Baugebiet bzw. Teilbaugebiet. Die Höhe des unteren Höhenbezugspunkts (in Meter über NN) für die jeweils zulässige Wandhöhe wird aus der Höhenlage der Gehwegaußenkante der an die Baugebiete bzw. Teilbaugebiet angrenzenden Straßenverkehrsflächen ermittelt. Diese wurden durch ein Ingenieurbüro im Rahmen der Vorplanung zu den Erschließungsflächen ermittelt.

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

Barrierefreie Erschließung und bedarfsgerechte Nutzung der Baugebiete bzw. Teilbaugebiete

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

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

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

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

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

### **5.6. Abstandsflächen und Belichtung**

In der Planzeichnung werden für die Bauteile Bauräume, Wandhöhen und z.T. die Anzahl der Geschosse als zwingend oder als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Diese Festsetzungen stellen die maximal mögliche Bebauung des Planungsgebiets dar.

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

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

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

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

Aus städtebaulichen und immissionsschutztechnischen Gründen werden die gem. Art. 6 BayBO vorgesehenen Abstände an bestimmten Stellen innerhalb und zwischen unterschiedlichen Baugebieten bzw. Teilbaugebieten unterschritten. Je nach Baukörperkonfiguration und Nutzung der festgesetzten Bauräume kann es deshalb zu Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO kommen.

#### Zwischen Hausgruppen und Doppelhäusern

Durch die städtebaulich gewünschte Höhenstaffelung von zwei und dreigeschossigen Reihenhäusern kommt es insbesondere in den Reinen Wohngebieten WR 2 bis WR 5 bei einer angenommenen vollen Ausnutzung der Bauräume über alle Geschosse im Bereich von dreigeschossigen Hauseinheiten zu geringfügigen Unterschreitungen der Abstandsflächen zwischen diesen. Aufgrund der Organisation der Grundrisse über mehrere Stockwerke hinweg und die flexible Ausnutzung der Bauräume sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eine ausreichende Belichtung dennoch sichergestellt. Mit dem Wechsel von zwei und drei Geschossen soll ein breites Angebot an Reihenhauserformen möglich sein, um einer gestalterische und soziale Vielfalt anbieten zu können. Auf Grund der angestrebten Umlegung und der Festsetzung von Gemeinschaftstiefgaragen ist davon auszugehen, dass die Reinen Wohngebiete WR 2 bis WR 5 mit allen Teilbaugebieten von einem Eigentümer entwickelt werden. Dieser kann die festgesetzte Geschossfläche auch unter Einhaltung der Abstandsflächen realisieren.

#### Zwischen Geschosswohnungsbauten

Um größere Gestaltungsspielräume in den Gebäudekubaturen zu ermöglichen und die Bauräume für den Geschosswohnungsbau so großzügig ausgewiesen, dass die Abstandsflächen zwischen Gebäuden oder Gebäudeteilenteoretisch unterschritten werden. Da bei der Realisierung der Gebäude innerhalb eines Bauraumgefüges die Eigentümer selbst verpflichtet sind gesunde Wohnverhältnisse nachzuweisen kann dieser Spielraum im Bebauungsplan eingeräumt werden.

Um mögliche Konflikte zwischen unterschiedlichen Baugebieten, Teilbaugebieten oder Bauräumen erkennen und ggf. lösen zu können, wurden für Baugebiete und Teilbaugebiete mit deutlichen Abstandsflächenunterschreitungen, z.B. WR 10(1), WR 11(1), WR 11(2), WR 11(3), WR 12, WR 15 im Zusammenhang mit der Fläche für den Gemeinbedarf 6 sowie WR 16 im Zusammenhang mit der Fläche für den Gemeinbedarf 4 Besonnungsstudien durchgeführt. Entsprechend deren Ergebnisse wurden die Bauräume so festgesetzt, dass die mögliche Geschossfläche jeweils so in den Bauräumen angeordnet werden kann, dass eine ausreichende Besonnung sichergestellt ist.

#### An Stirnseiten von Gebäuden

Aus städtebaulichen Gründen oder in Zusammenhang mit einer wirtschaftlichen Gestaltung der (Gemeinschafts-)Tiefgaragen kommt es zum Teil an den Stirnseiten von Geschosswohnungsbauten oder Reihenhäusern ebenfalls zu Unterschreitungen der Abstandsflächen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Grundrisse so organisiert werden, dass nicht alle Aufenthaltsräume einer Wohnung ausschließlich über die schmale Stirnseite eines Gebäudes belichtet werden. Daher stehen die Unterschreitungen in diesen Bereichen nicht im Widerspruch zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und einer hohen Aufenthaltsqualität in den Wohnungen.

#### Gebäude innerhalb eines Bauraums

Zwischen Gebäuden innerhalb eines Bauraums wird die Tiefe der Abstandsflächen dem städtebaulichen Strukturkonzept entsprechend, auf jeweils 0,25 H, mindestens jedoch 3,0 m verkürzt. Die Realisierung von Gebäuden innerhalb eines Bauraums obliegt nach derzeitigem Stand jeweils einem Eigentümer, dieser ist bei der Realisierung der Gebäude verpflichtet eine ausreichende Besonnung nachzuweisen.

#### Gymnasium

Die Abstandsfläche des Ballfangzauns fällt im Osten und im Norden auf die eigene Fläche bzw. die Fläche für Gemeinbedarf 3 (Grund- und Mittelschule), im Westen fällt die Abstandsfläche auf die öffentliche Grünfläche und hält deren Mitte deutlich ein. Nach Norden überschneiden sich die Abstandsflächen des Ballfangzauns und die des bestehenden Gebäudes der Grund- und Mittelschule geringfügig. Bei dem geplanten Ballfangzaun handelt sich um ein lichtdurchlässiges Bauwerk, südlich der Grund- und Mittelschule im Bereich der Abstandsflächenunterschreitung befindet sich eine bestehende Baumreihe. Durch den Ballfangzaun sind daher keine nachbarlichen Beeinträchtigungen oder Nutzungseinschränkungen angrenzender Freiflächen zu erwarten.

Die Situierung von baulichen Anlagen, die außerhalb der Bauräume zulässig sind, wie Balkone, Glasvorbauten, Wintergärten etc. sind nur unter Beachtung der Abstandsflächen zulässig, um eine räumliche Enge zwischen den Gebäuden zu vermeiden. Diese sind in Bereichen mit Abstandsflächenverkürzungen auf 0,25 H, mindestens jedoch 3.0 m nicht zulässig, um den zulässigen Mindestabstand zwischen Gebäuden zu sichern.

### **5.7.Bauliche Gestaltung**

Der Bebauungsplan besitzt hinsichtlich der baulichen Gestalt und der Dachgestalt bewusst geringen Regelungsumfang. Für die Bereiche in denen Reihen- und Doppelhausbebauung realisiert wird, werden für aneinander gebaute Häuser mit gleicher festgesetzter Wandhöhe innerhalb eines Bauraums Mindestregelung festgesetzt. Diese betreffen die für diese Hausformen wesentlichen Gestaltungselemente die Wandhöhe, die Dachform und die Dachneigung.

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

### **5.8.Dachgestalt**

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

Um den Anteil nutzbarer Freiflächen im künftigen Quartier zu erhöhen und eine hohe Wohnqualität zu erreichen, wird die Möglichkeit eingeräumt, Teile der Dachflächen als private sowie gemeinschaftlich nutzbare Freibereiche in Form von Dachterrassen und Dachgärten zur Erzeugung von Nutz- und Kulturpflanzen zu gestalten. Zur weiteren Sicherstellung der oben genannten ökologischen Erfordernisse wird für diese nutzbaren



Freibereiche auf mindestens 40% ihrer Fläche eine intensive Begrünung, sowie ihr Anteil an der gesamten Dachfläche auf 50% begrenzt.

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

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

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

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

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

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

## **5.9.Nebenanlagen**

### **Kfz-Stellplätze**

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

In den Reinen Wohngebieten WR 17 und WR 18 werden die Stellplätze auf dem jeweiligen Privatgrundstück untergebracht. In den Reinen Wohngebieten bzw. Teilgebieten WR 1(1), WR 1(2), WR 14 (3) ist die Unterbringung innerhalb von oberirdischen Gemeinschaftsanlagen vorgesehen. Bei oberirdischen Stellplätzen ist in beiden Fällen ein Stellplatz von den zwei, je Reihenhaus und Doppelhaus nachzuweisenden Stellplätzen offen zu errichten. Bei der Realisierung von Carports und Garagen ist ein ausreichender Abstand zur Erschließung vorzusehen. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der Eigentümerwege bzw. der zur Erschließung der Reihenhäuser dienenden öffentlichen Verkehrsfläche im Norden von WR 17 ist in diesem Baugebiet kein Stauraum vor Garagen/Carports notwendig.

In den anderen Reinen Wohngebieten bzw. Teilgebieten sind private Stellplätze unterirdisch in Tiefgaragen oder Gemeinschaftstiefgaragen unterzubringen. Die Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen zu den jeweiligen Baugebieten erfolgt im Plan über die entsprechenden Planzeichen. Dies ermöglicht eine sinnvolle und wirtschaftliche Errichtung von kompakten Gemeinschaftsanlagen. Im Bereich von Reihenhausbebauung mit Gemeinschaftstiefgarage erfolgt die Zufahrt über eine nicht in Gebäude integrierte Rampe, für die im Plan eine Fläche festgesetzt wird. Die Höhe der einzuhausenden Rampe wird zum Schutz der angrenzenden Freiflächen und Gebäude auf das baulich notwendige Maß beschränkt.

Im WR 13(2) soll ein Gebäude für betreutes Wohnen errichtet werden. Um den damit voraussichtlich verbundenen Hol- und Bringverkehr durch Taxen, andere Fahrdienste oder Angehörige oberirdisch abwickeln zu können sind oberirdische zwei Stellplätze zum kurzzeitigen Halten zulässig. Dies gilt analog für die Gemeinbedarfsfläche 5 auf der eine Pflegeeinrichtung realisiert werden soll.

Die Stellplätze für die Flächen für den Gemeinbedarf 2 (Rathaus mit Bücherei, Bürgersaal und Kindertageseinrichtung), 4 (neues Gymnasium), 5 (Senioren-Wohnen) und 6 (Volkshochschule mit Kindertageseinrichtung) werden unterirdisch innerhalb des Bauraums oder der Fläche für Tiefgaragen nachgewiesen. Die Stellplätze für die Fläche für den Gemeinbedarf 3 (Grund- und Mittelschule) werden oberirdisch in der dafür ausgewiesenen Fläche an der Heimstettner Straße untergebracht. Zum Schutz der Nachbarschaft sind die Hinweise zur zeitlichen Nutzung dieser Anlage gemäß schalltechnischer Untersuchung zu berücksichtigen. Die Stellplätze für die Flächen für den Gemeinbedarf 1 und 7 (Kindertageseinrichtungen) werden im näheren Umfeld nachgewiesen.

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

Von der Regelung ausgenommen sind Nebenanlagen für nicht überdachte Fahrradabstellplätze, Aufstellflächen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag,

Nebenanlagen und Spielgeräte der Kindertageseinrichtung sowie Kinderspielplätze. Hiermit wird der Notwendigkeit derartiger Anlagen außerhalb der Gebäude Rechnung getragen

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

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

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

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

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

## **5.10. Werbeanlagen**

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

freiraumplanerische Erscheinungsbild nicht stören und sich in Umfang, Form und Farbgebung der Architektur anpassen.

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

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

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

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

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

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

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

Für die Fläche für den Gemeinbedarf 2 mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen wurde bereits ein Realisierungswettbewerb für den Hochbau und die Freianlagen durchgeführt. Die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit soll in den Festsetzungen des Bebauungsplans in ihren Grundzügen berücksichtigt werden. Der Entwurf sieht im Bereich des Rathauses mit Bürgersaal und Bibliothek eine topographische Überformung des bestehenden Geländes vor, die durch das Preisgericht entsprechend gewürdigt wurde und in den Festsetzungen zu zulässigen Aufschüttungen

berücksichtigt wird. Zur Heimstettner Straße ist eine ebene Platzfläche vorgeschlagen, die aufgrund des dort vorhandenen Gefälles im nördlichen Bereich höhengleich an die Straße anschließt und einen barrierefreien Zugang ermöglicht. Zur nördlichen gelegenen Staatsstraße 2082 hin werden die Freiflächen mit einer leichten Böschung modelliert, die von einer Gabionenwand abgefangen wird. Dadurch entstehen lärmgeschützte Freibereiche. Im südlichen Bereich hingegen liegt der Platz deutlich über dem Straßenniveau und ermöglicht eine Zufahrt zur Tiefgarage unterhalb des Platzniveaus.

Die zulässige Aufschüttung im Reinen Wohngebiet Teilgebiet WR 14 (1) erlaubt einen städtebaulich verträglichen Anschluss an das Rampenbauwerk der Heimstettner Straße. Gleichzeitig stellt die Beschränkung auf 1,6 m bezogen auf den festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt sicher, dass die gas-gefüllte 110 KV-Leitung entlang der Heimstettner Straße weniger als 3,0 m überdeckt wird. Um die notwendige Trafostation landschaftlich verträglich in die Böschung zur Heimstettner Straße integrieren zu können, ist in diesem Bereich eine Abgrabung in der für den Zweck notwendigen Tiefe zulässig.

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

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

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

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

## **5.12.Verkehr**

### **5.12.1.Neues Erschließungskonzept**

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

Ein weiterer Anschluss im Bereich der Ein-/Ausfahrt Staatsstraße St 2082 verbindet die verlängerte Ludwigstraße westlich des Ortsparks mit der Heimstettner Straße östlich des Ortsparks. Die Baugebiete WR 12 und WR 13 im Süden werden über den Hausener

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

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

Im Bereich der offenen und der abweichenden Bauweise werden zur Sicherung der Erschließung gemäß Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO der zur Teilung vorgeschlagenen Grundstücke „sonstige öffentliche Verkehrsfläche mit dem Hinweis Eigentümerweg in der Baulast des Eigentümers“ festgesetzt. Nach dem bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) Abschnitt 2 Sonstige öffentliche Straßen Art. 55 liegt die Straßenbaulast an beschränkt-öffentlichen Wegen bei den jeweiligen Eigentümern.

### **5.12.2.Knotenpunkt Kirchheimer Oval**

Der Knotenpunkt St 2082 / Heimstettener Moosweg, das sogenannte „Kirchheimer Oval“, ist ein maßgebender Erschließungsknotenpunkt für die geplante Entwicklung, aber auch bereits im Bestand für die beiden Ortsteile Kirchheim und Heimstetten. Ein Umbau im Zuge der Baumaßnahmen zu einem lichtsignalgeregelten Knotenpunkt ist auf Grundlage von verschiedenen durchgeführten Untersuchungen angezeigt und beschlossen. Für die vorliegende Planung (mit einem Brückenbauwerk für Fußgänger und Radfahrer), die dem Bebauungsplan zugrunde gelegt wird wurde mit den aus dem aktuellen Verkehrsmodell ermittelten Bemessungsverkehrsstärken die Leistungsfähigkeit überprüft mit dem Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit nach dem Umbau zur Signalregelung auch in den untersuchten Varianten gegeben mit ausreichend Kapazitätsreserven:

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

Das neue Brückenbauwerk führt Fußgänger und Radfahren verkehrssicher über die Staatsstraße St 2082.

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

Durch die Verbindung der Rampe der Staatsstraße St 2082 mit den Neubaugebieten des Projekts Kirchheim 2030 verlagert sich die Ost-West-Querung von der bisherigen Hauptstraße aus dem zukünftigen Ortspark heraus nach Norden. Davon betroffen ist die Anbindung von Heimstetten an die Staatsstraße St 2082, sowie auch die Verbindung

zwischen den Ortsteilen Heimstetten und Kirchheim über die Hauptstraße. Neben den Verlagerungen der Verkehrsströme von der alten auf die neue Straße kommt es auch zu Verlagerungen von Verkehrsströmen im weiteren Umfeld innerhalb von Kirchheim und Heimstetten. So steigt die Belastung auf der durchgebundenen Heimstettner Straße und auf dem Heimstettener Moosweg, nimmt jedoch ab auf der verbleibenden Hauptstraße und auf dem nördlichen Teilabschnitt der Heimstettner Straße. Die für den Anschluss gewählte Ausbauvariante „Kleiner Kreisverkehrsplatz“ kann den Verkehr leistungsfähig abwickeln und stellt für Busse des ÖPNV eine weitere Wendemöglichkeit dar.

Beschleunigungsspuren auf beiden Seiten verbessern die Auffahrt auf die Staatsstraße St 2082.

Die derzeit zulässige Geschwindigkeit von 70 km/h auf der Staatsstraße wurde allen Planungen und Gutachten unterstellt.

#### **5.12.4. Projektbedingte/ Projektursächliche Verkehrsentwicklung**

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

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



Verkehrsbelastungen für den Prognose-Planfall 2030 mit Ortsentwicklung Kirchheim 2030; Tagesverkehr in 1.000 Kfz/24h





Differenz Prognose-Planfall 2030 mit Ortsentwicklung Kirchheim 2030; Tagesverkehr in 1.000 Kfz/24h

Der Neuverkehr macht sich insbesondere auf den neuen Strecken zwischen dem Heimstettener Moosweg und der Ludwigstraße bemerkbar. Durch die Verlegung der Hauptstraße verlagern sich ca. 4.200 Kfz-Fahrten am Tag auf die neue Hauptstraße und ca. 3.800 Kfz-Fahrten am Tag auf die Ludwigstraße. Durch die Durchbindung der Heimstettner Straße nach Süden ergeben sich auch hier deutliche Verkehrsmengenänderungen. Im nördlichen Teilstück ergibt sich eine Reduzierung um ca. 2.600 Kfz/24h, im mittleren Teilstück ergibt sich eine Verkehrsmengenzunahme von ca. 1.300 Kfz/24h und für das südliche Teilstück eine Zunahme bis 4.700 Kfz/24h.

Der Neuverkehr fällt mit zunehmender Entfernung vom Planungsgebiet weniger stark aus: am Heimstettener Moosweg mit rund 200 Fahrzeugen, an der Heimstettner Straße

nördlich der Staatsstraße St 2082 ergibt sich eine Reduzierung um ca. 200 Fahrten pro Tag.

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

	Bestandsbelastung in Kfz/24h	Prognose-Nullfall in Kfz/24h	Verkehrsmengen Zunahme gegenüber Bestand	Prognose-Planfall in Kfz/24h	Verkehrsmengen Zunahme gegenüber Nullfall
<b>Staatsstraße</b>					
westlich Kirchheimer Ei	27.200	30.700	+ 3.500	32.100	+ 1.400
östlich Kirchheimer Ei	20.900	22.700	+ 1.800	23.300	+ 600
östlich Heimstettner Straße	17.400	18.900	+ 1.500	19.800	+ 900
<b>Heimstettener Moosweg</b>					
nördlich Kirchheimer Ei	5.400	7.000	+ 1.600	7.600	+ 600

südlich Kirchheimer Ei	7.800			8.700	
		8.500	+ 700		+ 200
Hauptstraße					
südlich Heimstettner Straße	5.100				
		6.100	+ 1.000		- 6.100
südlich Ludwigstraße	6.500				
		7.300	+ 800	5.800	-1.500
Ludwigstraße					
nördlich Hauptstraße	-	-	-	4.200	+ 4.200
südlich Hauptstraße	-	-	-	4.200	+ 4.200
Heimstettner Straße					
nördlich Staatsstraße	3.800				
		4.600	+ 800	4.400	- 200
südlich Staatsstraße	6.700			5.400	
		7.900	+ 1.200		- 2.500
südlich Hauptstraße	3.600			5.400	
		4.100	+ 500		+ 1.300
Südlich Schlehenring	-			bis 4.700	
		bis 1.100	bis +1.100		bis + 4.700
Hausener Holzweg					
	-	-	-	800	+ 800

Verkehrsbelastungen gemäß Gutachten VU Ortsentwicklung Kirchheim, SCHLOTHAUER & WAUER, Stand 27.09.2019

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

#### Alternativenbetrachtung

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

#### **5.12.5.Mobilitätskonzept**

Derzeit wird ein Mobilitätskonzept für das Planungsgebiet erarbeitet mit dem Ziel durch unterschiedliche Mobilitätsbausteine (z.B. Angebote für Car-Sharing, Fahrradverleih, Lastenfahrräder, u.ä.) den Modal Split positiv in Richtung Umweltverbund zu verschieben und die Nachfrage nach Stellplätzen zu verringern. Bei Vorlage eines entsprechenden Konzeptes können in Verbindung mit § 6 Abs. 1 Nr. 2 und § 8 der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim b. München sind Stellplatzreduzierungen bis zu 10% möglich. Die Satzung sieht vor, dass pro eingesparten Stellplatz ein Investitionsbeitrag an die Gemeinde zu leisten ist, der der Finanzierung von Mobilitätsmaßnahmen außerhalb des jeweiligen Bauvorhabens und auch außerhalb des Planungsgebietes dient.

Das Mobilitätskonzept soll im Vollzug des Bebauungsplans umgesetzt und weiterentwickelt werden.

Eigentümer und Gemeinde werden im Jahr 2024 ein gemeinsames Monitoring über die tatsächlich benötigten Stellplätze durchführen. Ergibt das Monitoring, dass die derzeit von der Stellplatzsatzung geforderte Zahl von Stellplätzen tatsächlich nicht benötigt wird, wird die Gemeindeverwaltung dem Gemeinderat eine Änderung der Stellplatzsatzung empfehlen.

#### **5.13.Stellplätze**

##### **5.13.1.Kfz-Stellplätze**

Stellplätze für Kfz-Fahrzeuge sind gemäß der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim b. München bekannt gemacht am 18.07.2019 nachzuweisen (siehe

hierzu auch Punkt 5.10 Nebenanlagen). Abweichend von der Stellplatzsatzung müssen für Mehrfamilienhäuser keine Stellplätze für Besucher auf Privatgrundstück nachgewiesen werden. Für Besucher stehen, durch den Aus- und Umbau des Straßennetzes, ausreichend Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

Für das Gymnasium werden 95 Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen, 13 Stellplätze werden in der Heimstettner Straße dem Gymnasium zugewiesen. Insgesamt ergibt sich eine geringfügig von der Stellplatzsatzung abweichende Zahl. Diese Maßnahme ist ein Beitrag um andere Verkehrsmittel insbesondere den Radverkehr zu fördern.

Erfahrungsgemäß nutzt ein Großteil der Schüler - auch über 18 Jahre - das Fahrrad oder alternativ den Bus, um die Schule zu erreichen. Gleiches gilt für eine Vielzahl an Lehrern, weshalb eine Unterschreitung der Stellplatzsatzung als absolut unkritisch betrachtet werden kann. Im Gegenzug zur Unterschreitung der KfZ – Stellplätze und um die erhöhte Anzahl der Fahrradfahrer zu begegnen, wurde seitens des Zweckverbands ein verstärkter Fokus auf eine auskömmliche Anzahl an Fahrradstellplätzen (offen und überdacht) gelegt.

Durch die geringe Anzahl an Stellplätzen im öffentlichen Verkehrsraum wird das Angebot von Haltezonen stark reduziert, um einer Attraktivität von Elterntaxis entgegengewirkt zu werden.

### **5.13.2.Fahrrad-Stellplätze**

Die Zahl der notwendigen Fahrradabstellplätze ergibt sich aus der Stellplatz- und Fahrradsatzung für die Gemeinde Kirchheim b. München bekannt gemacht am 18.07.2019. In Hinblick auf die Minimierung der Versiegelung und der Beeinträchtigung der Freifläche sind die erforderlichen Nebenanlagen für Fahrradabstellplätze zu 50% in den Gebäuden anzuordnen.

§ 13 gibt Regelungen zur Anordnung und Beschaffenheit der Fahrradstellplätze vor. Dabei sind die gemäß Satzung notwendigen Fahrradstellplätze zu mindestens 50% innerhalb der Gebäude oder in Tiefgaragen nachzuweisen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Grundstücksflächen nur in verträglichem Maße durch Fahrradabstellplätze beeinträchtigt werden und ihre Funktion als begrünte Flächen für die Erholung der Bewohnerinnen und Bewohner gewährleistet bleibt. Weitere Fahrradabstellplätze können auch außerhalb der Gebäude angeordnet werden. Um einen hohen Nutzkomfort für diese zu gewährleisten, und um Qualitätseinschränkungen in den gemeinschaftlich nutzbaren Freianlagen zu verhindern, werden auf die Bereiche der Gebäudezugänge verteilte Fahrradstellplätze festgesetzt. Darüber hinaus können Fahrradabstellplätze in gemeinschaftlich nutzbaren, überdachten Sammelabstellanlagen angeordnet werden.

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

### 5.13.3.ÖPNV

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

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

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

## 5.14.Verkehrsflächen

### 5.14.1.Straßen

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

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

Die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten erfolgt in den Bereichen in denen aufgrund der Verkehrssicherheit keine Ein- und Ausfahrt erfolgen kann oder aufgrund von städtebaulichen Gründen keine Ein- und Ausfahrt erfolgen soll.

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

Innerhalb einer Fahrbahnbreite von insgesamt 8,10 m liegen zwei 1,50 m Fahrradschutzstreifen. Bei Begegnungsverkehren von Lkw's oder Bussen darf der Schutzstreifen überfahren werden. Nach einem von Bäumen überstellten Parkstreifen von jeweils 2,50 m in den die Besucherstellplätze als Längsstellplätze integriert sind folgt eine

Gehbahn mit 2,50 m. Diese bietet somit ausreichend Raum für das Ausrüsten mit Ladesäulen für Elektroautos. Der gesamte Querschnitt ist mit 18,10 m festgesetzt. Hinsichtlich des Schutzes von Fahrradfahrern besteht die Möglichkeit, die Parkfläche durch Belagswechsel entsprechend zu markieren und somit einen Schutzstreifen für öffnende Türen zu erhalten.

#### Heimstettner Straße (Tempo 30)

Der Umbau der Heimstettner Straße wird nach einer Variantenprüfung im Regelquerschnitt wie folgt ausgebaut (von West nach Ost): Die Fahrbahn mit einer Breite von 6,5 m wird beidseits von einem baulich getrennten Radweg mit 2,25 m Breite und einem Sicherheitsstreifen von 0,55 m zur Fahrbahn begleitet. Die beidseitigen Gehbahnen besitzen eine Breite von jeweils 2,25 m. Im Bereich des Gymnasiums werden im Straßenraum zusätzlich ca. 13 Längsparker vorgesehen. Zwischen den Parkbuchten und dem Radweg sorgt eine Grünfläche für einen ausreichenden Sicherheitsabstand.

#### Schlehenring

Im vom Bebauungsplan betroffenen Bereich wird die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche vorgesehen, um einen 2,0 m breiten Pflanzstreifen mit Längsstellplätzen und um eine 2,25 m breite funktionsgerechte Gehbahn.

#### **5.14.2.Fuß- und Radwege:**

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

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

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

#### **5.14.3.Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

##### Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich wird in den Bereichen des Erschließungssystems vorgesehen in denen aufgrund der geringen Verkehrsbelastung und der untergeordneten Erschließungsfunktion ein höhengleicher Straßenausbau ohne Trennung der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer

möglich ist. Dies sind der Hausener Holzweg und die neuen Erschließungen der westlichen und östlichen Wohnquartiere.

#### Hausener Holzweg

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

#### Erschließung westliche Baugebiete

Aufgrund der untergeordneten Erschließungsfunktion können auch diese neuen Erschließungen als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt werden. Als höhengleiche Mischfläche ausgebaut werden Besucherstellplätze im rückwärtigen Bereich kompakt angeordnet. In diesem Bereich ist auch das Wenden für größere Fahrzeuge, z.B. Müllfahrzeuge, möglich.

#### Erschließung östliche Baugebiete

Aufgrund der untergeordneten Erschließungsfunktion kann auch diese neue Erschließung gegenüber dem neuen Gymnasium als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt werden. Als höhengleiche Mischfläche mit einer Breite von 10,0 m können auch hier einige Besucherstellplätze angeordnet werden. Die Verkehrsfläche endet in einem Wendebereich.

#### Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche

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

#### sonstige öffentliche Verkehrsfläche mit dem Hinweis Eigentümerweg

Diese Festsetzung erfolgt in den Baugebieten in denen durch die Realteilung der Grundstücke im Zusammenhang mit der Festsetzung von offener und abweichender Bauweise sowie Hausgruppen und Doppelhäusern die Erschließung der vorgeschlagenen Grundstücke nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 zu gewährleisten ist. Bei den Eigentümerwegen handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen in der Baulast der jeweiligen Eigentümer.

#### Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich

Südlich des Gymnasiums wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt, die zukünftig als Quartiersplatz gestaltet werden soll. Die Fläche liegt innerhalb des übergreifenden Ost-West-Grünzugs und ist daher in ihrem Charakter und der Gestaltung zwar der öffentlichen Grünfläche zuzuordnen, gleichzeitig laufen hier viele Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer zusammen, weswegen die Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt wird. Ein langsames Überfahren der Verkehrsfläche durch Radfahrer widerspricht der Zweckbestimmung nicht und soll daher möglich sein. Südlich des Platzes grenzt mit der Fläche für Gemeinbedarf 5 Pflegeeinrichtung eine weitere öffentliche Nutzung an. Westlich schließt das WR 13(2) an, dort soll betreutes Wohnen umgesetzt werden. Damit wird der Platz von öffentlichen Nutzungen gerahmt. Im Zusammenhang mit der Pflegeeinrichtung ist auch ein Café zulässig, durch das der Platz von Süden bespielt werden kann.



#### 5.14.4. Feuerwehrrrettung

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

Die Erreichbarkeit für die Rettung mit Hubwagen wird nur in den Bereichen notwendig mit mehr als drei Vollgeschossen. Dies ist der Fall für Gebäude bzw. Gebäudeteile entlang der Ludwig- (Planstraße 1 und 2) und der Heimstettner Straße. An der Ludwigstraße können die Gebäude mit einem Abstand von 9,0 m zur Fahrbahnaußenkante angeordnet werden, sodass eine Anleitung von der Fahrbahn aus möglich ist. Im WR 14(1) wird die Feuerwehrrrettung aufgrund der Freiraumgestaltung und der Orientierung der Wohnungen wegen der Lärmbelastung in den Innenbereich über den Innenhof erfolgen müssen. Im Reinen Wohngebiet WR 16 kann die Anleitung von Osten notwendig werden. Dies ist dem Abstand der Baulinie von der Fahrbahnaußenkante von über 9,0 m und der in diesem Bereich wegen der Lärmbelastung notwendigen Grundrissorientierung nach Osten geschuldet.

#### 5.15. Dienstbarkeitsflächen

##### Gehrechte

Die innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 11 und WR 12 festgesetzten Gehrechte sichern die Durchlässigkeit der großen Baugebiete, die direkt am Park liegen, für Fußgänger abseits der sonstigen öffentlichen Fuß- und Radwege. Sie sichern somit eine hohe Qualität des Plangebiets und die Zielsetzung der kurzen Wege und der guten Erreichbarkeit der gemeinschaftlichen Nutzungen. Die innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf 5 festgesetzte Gehrechtsfläche sicher die Durchlässigkeit vom Gymnasium nach Süden und schließt dort an den Mohnblumenweg an.

##### Leitungsschutzzonen und –rechtsflächen

In Abstimmung mit den Spartenträgern wurde für die grundsätzliche Leistungsführung der einzelnen Sparten ein gemeinsames Konzept vereinbart. Die entsprechenden Leitungen werden überwiegend in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen (inkl. Fuß- und Radwegen) geführt. Einige Leitungen liegen im Bereich von öffentlichen Grünflächen, queren den neuen Ortspark oder gemeindliche Gemeinbedarfsflächen. In diesen Bereichen wird in der Planzeichnung eine hinweisliche Leitungsschutzzone eingetragen, die bei der Begrünung und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und gemeindlichen Freiflächen zu beachten ist. In wenigen Teilbereichen queren bestehende Leitungen Reine Wohnbaugebiete. In diesen Bereichen sichert ein Leitungsrecht die Erreichbarkeit für die jeweiligen Spartenträger. Um die Hausgruppen und Doppelhäuser auf ihren jeweils eigenen Grundstücken individuell ver- und entsorgen zu können werden im Bereich der Eigentümerwege Leistungsrechtsflächen in einer Breite von 5,0 m festgesetzt. Für Reparatur- und Wartungsarbeiten können die privaten Baugebiete betreten werden.

Grundsätzlich werden die Leitungsschutzzonen und –rechtsflächen durch die Ausweisung von Bauräumen für Gebäude und Tiefgaragen) und die Regelungen zu Nebenanlagen von Über- und Unterbauungen frei gehalten. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche von Hausgruppen und Doppelhäusern mit gemeinschaftlicher Tiefgarage, in denen Leitungen auch oberhalb von Gemeinschaftstiefgaragen geführt werden (z.B. Telekom und Strom). Wasser und Abwasser, ggf. auch Fernwärme werden über einen Hausanschlussraum geführt. Im WR 14 (1) wird die Überschüttung der Leitungsrechtsfläche auf die absolute Höhe von 515,0 müNN und somit auf eine Gesamtüberdeckung von weniger als 3,0 m beschränkt.

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

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

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

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

Mit den Festsetzungen zur Pflanzdichte, der Mindestgröße, Pflanzqualität und notwendiger durchwurzelbarer Fläche soll eine angemessene Durchgrünung und eine nachhaltige Standortqualität für die Pflanzung gesichert werden. In Hinblick auf die Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild, eine nachhaltige Standortqualität sowie aus ökologischen Gründen (Nutzbarkeit für heimische Tierarten) sollen für die Bepflanzung zu einem überwiegenden Anteil heimische und standortgerechte Arten Verwendung finden. Geeignete Arten sind in Artenlisten in den Hinweisen aufgeführt. Um der Lage des Plangebietes in enger räumlicher Nähe zur ALB(Asiatischer Laubholzbockkäfer)-Quarantänezone Feldkirchen Rechnung zu tragen sind in den Artenlisten auch Laubgehölze für Nachpflanzungen gemäß der Empfehlung der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft enthalten.

Die Decken von Tiefgaragen sind gem. §14 Abs. 5 außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen mindestens 0,80 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Damit werden die

vorgesehenen Baumpflanzungen langfristig gesichert, ohne die Tiefgaragen hinsichtlich ihrer Lage und Fläche einzuschränken. Für über die Gebäudetiefe hinausreichende Tiefgaragenrampen wird Reduzierung auf 0,50 m zugelassen, da es sich nur um einen kleinräumigen Bereich handelt und so ein gestalterisches Abzeichnen der Rampen im Freiraum vermeiden werden kann.

Die Veränderung der Wasserbilanz gegenüber dem unbebauten Zustand soll möglichst gering gehalten werden. Dazu dienen die Vermeidung unnötiger Versiegelung, der Rückhalt und die Versickerung sowie die Verdunstung über die Pflanzflächen. Befestigte Freiflächen sind daher nur in dem Umfang zulässig, wo sie für eine funktionsgerechte Nutzung der Grundstücke erforderlich sind. Wenn funktional möglich, sind sie versickerungsfähig herzustellen. Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Bauflächen ist auf eigenem Grundstück und soweit die einschlägigen technischen Regelwerke dies zulassen oberflächlich und möglichst breitflächig zu versickern, um eine möglichst naturnahe Behandlung des Wassers und Zufuhr zum Grundwasser sicherzustellen.

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

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

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

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

Mit den Festsetzungen zur Pflanzdichte und Mindestgröße zu pflanzender Gehölze in den jeweiligen Baugebieten soll ein Mindestmaß an Durchgrünung und eine nachhaltige Standortqualität für die Pflanzung gesichert werden. Dabei wird zwischen privaten Wohnungs- und Hausgärten bei Reihenhäusern, und gemeinschaftlich genutzte Freiflächen bei Geschosswohnungsbau unterschieden, um den unterschiedlichen Nutzungen gerecht zu werden. Zur Sicherstellung einer größtmöglichen naturräumlichen Funktionalität wird für die zu pflanzenden Gehölze ein Anteil an heimischen Laubbäumen von 50% festgesetzt. Darüber hinaus sind zur individuellen Gestaltung auch andere Arten

möglich.

Dabei sei hier auf die Möglichkeit hingewiesen auch einen Anteil heimischer Nadelgehölze zu pflanzen, da diese für viele Vogelarten im Winter wichtigen Schutz bieten.

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

Im Reinen Wohngebieten WR 1 sind den öffentlichen Straßenflächen zugewandte Nebenanlagen um eine Pflanzfläche von min 1,0 m Tiefe von den öffentlichen Straßenflächen abzurücken und die den öffentlichen Flächen zugewandten (Garagen-)Wände zu bepflanzen und zu beranken. Damit soll gegenüber dem Quartierseingang nahen öffentlichen Raum ein ruhiges und qualitätsvolles Erscheinungsbild gewährleistet werden.

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

#### Naturschutzfachlicher und forstrechtlicher Ausgleich

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

Gemäß Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung verbleibt ein externer Ausgleichsbedarf von 17,75 ha (s. Anlage).

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

Weitere externe Ausgleichsflächen werden von Seiten der Bauträger und der privaten Grundeigentümer nachgewiesen. Hierzu wurde durch das Büro Dr.H.M.Schober im September 2019 ein mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmtes Ausgleichsflächenkonzept erstellt, in dem die Maßnahmen zur Anlage, Entwicklung und Pflege der Ausgleichsflächen beschrieben sind. (s. Umweltbericht und Anlagen).

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

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

#### CEF-Maßnahmen

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

#### **5.17.Immissionsschutz**

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler +Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 710-5467-3, Oktober 2019) wurden die Auswirkungen durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005 bzw. den jeweiligen Regelwerken beurteilt.

### 5.17.1. Verkehrslärm

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu der angrenzenden Staatsstraße St 2082 treten hohe bis sehr hohe Verkehrslärmpegel im Plangebiet auf. Im Nahbereich der weiteren Hauptverkehrsstraßen (z.B. Planstraße 2, Heimstettner Straße) ist ebenfalls mit hohen Verkehrslärmimmissionen zu rechnen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete von 50/40 dB(A) Tag/Nacht werden im gesamten Plangebiet nicht eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59/49 dB(A) Tag/Nacht) werden größtenteils eingehalten. Entlang der Hauptverkehrsstraßen und im Einwirkungsbereich der Staatsstraße St 2082 werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags/nachts überschritten. Im gesamten Plangebiet werden keine gesundheitsgefährdenden Lärmpegel (>70/60 dB(A)) prognostiziert.

#### Maßnahmen zum Verkehrslärm

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

Auf die Verkehrslärmbelastung reagiert die Bebauung bereits durch eine entsprechende Anordnung der Baukörper in geeigneter Weise sowie durch aktiver Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wall-Wand-Kombinationen, Lücken- und Wandschlüssen an Gebäuden. Durch die Abschirmwirkung der Gebäude entlang der Erschließungsstraßen werden dahinter ruhige/lärmabgeschirmte Bereiche geschaffen, die für die Ausweisung von Wohngebieten uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Durch die Staatsstraße St 2082 im Norden sowie den Verkehr im Plangebiet unterliegen die Gebäude entlang der Hauptverkehrsstraßen hohen Verkehrslärmpegeln, so dass für die exponierten Baukörper ein Schallschutzkonzept vorzusehen ist, um im gesamten Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Eine Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Gebäude entlang der Erschließungsstraßen ist bei verhältnismäßigen Wandhöhen nicht sinnvoll bzw. praktisch nicht umsetzbar und aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar, zumal die Überschreitungen mit baulichen Maßnahmen an den Gebäuden hinreichend gelöst werden können und eine ausreichende Versorgung mit lärmgeschützten Freiflächen gewährleistet ist.

An den Fassaden der Gebäude mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A) Tag/Nacht) sind neben einem ausreichenden Schalldämmmaß der Außenbauteile zusätzlich eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung bzw. andere geeignete Einrichtungen zur fensterunabhängigen Belüftung notwendig. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die durch eine geeignete Grundrissorientierung über ein Fenster an einer lärmgeschützten Fassadenseite belüftet werden können, kann auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere geeignete Belüftungssysteme verzichtet werden.

#### Schutzbedürftige Freiflächennutzungen

Im Einwirkungsbereich der Staatsstraße St 2082 ist eine geschützte Freiflächenversorgung im Reinen Wohngebiet WR 1 mit den Teilbaugebieten nur durch aktive Schallschutzmaßnahme möglich, so dass für den Schutz der Freiflächen im

Einwirkungsbereich der Staatsstraße St 2082 eine aktive Schallschutzmaßnahme entlang der Staatsstraße mit einer Absoluthöhe von 518,0 m ü. NN (westlicher Teil) bzw. mit einer Absoluthöhe von 517,0 m ü. NN festgesetzt wird. Durch die Abschirmwirkung dieser Schallschutzanlage wird im ebenerdigen Freiraum südlich davon der Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags eingehalten, somit ist eine Aufenthaltsqualität der Freiflächennutzungen gewährleistet.

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

#### Neubau von öffentlichen Straßen

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

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden durch den Neubau der Planstraßen sowie die Öffnung der Heimstettner Straße und der Ludwigstraße als Durchgangsstraße in der Nachbarschaft die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Schallschutzmaßnahmen bzw. ein Anspruch auf Lärmvorsorgemaßnahmen resultiert damit aus dem Neubau von Straßen sowie aus der Öffnung der Heimstettner Straße und der Ludwigstraße nicht.

#### Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft

Die schalltechnischen Auswirkungen des Planvorhabens auf die betroffene Nachbarschaft wurden im schalltechnischen Gutachten im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Verkehrslärms von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern die Grenzwerte von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht sind.

Das Planvorhaben führt zu einem durch den Ziel-/Quellverkehr und den Straßenneubau sowie zum anderen durch Fassaden- und Wandreflexionen und Gebäudeabschirmungen aufgrund der Planbebauung zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft.

In der Nachbarschaft im Bereich des Hausener Holzwegs, der Ludwigstraße sowie östlich des Neubaus der Heimstettner Straße im reinen Wohngebiet und an der Seniorenwohnanlage „Collegium 200“ ist rechnerisch von Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen von mehr als 3dB(A) auszugehen, was eine wesentliche Erhöhung darstellt. In der restlichen Nachbarschaft sind die Erhöhungen (weniger als 2,1 dB) nicht wesentlich. Im Bereich der Ludwigstraße werden durch den Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte der 16. BIm-SchV für Wohngebiete von 59/49dB(A) Tag/Nacht um bis zu 1 dB(A) Tag/Nacht am Gebäude Zaunkönigring 21 und am Gebäude „Haus für

Kinder“ überschritten. Die Beurteilungspegel liegen jedoch deutlich unterhalb der gesundheitsgefährdenden Pegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht, sodass die rechnerischen Überschreitungen abwägbar erscheinen. An den übrigen Gebäuden werden die hilfsweise verwendeten Immissionsgrenzwerte Tag und Nachteingehalten, somit bestehen keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

### **5.17.2. Anlagenlärm**

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

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

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

#### Maßnahmen gegen Anlagenlärm

Die Richtwertüberschreitungen im WR 14 treten durch den Bauhof und die Freiwillige Feuerwehr nördlich der Staatsstraße St 2082 sowie durch die Nutzungen des Rathauses mit Bürgersaal ausschließlich den Nachtzeitraum. Deshalb werden die notwendigen Maßnahmen im Bebauungsplan konkret auf nachts schutzbedürftige Räume von Wohnungen beschränkt. Entlang der betroffenen Fassaden dürfen keine Immissionsorte von nachts schutzbedürftigen Räumen nach TA Lärm entstehen. Dies sind lüftungstechnisch notwendige (öffnbare) Fenster von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 von Wohnungen (Schlaf- und Kinderzimmer oder ähnliches), sofern diese nicht durch spezielle Schallschutzkonstruktionen (z.B. Kastenfenster, Laubengänge, o.ä.) mit einer Mindesttiefe von 0,5 m vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern geschützt werden. Zudem ist zum Schutz der dahinterliegenden Gebäude und Freibereiche ein gebäudehoher Lückenschluss der Randbebauung entlang der Heimstettner Straße und der Planstraße 3 erforderlich.

#### Anlieferungen im Plangebiet

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

#### Haustechnische Anlagen im Plangebiet

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

#### Tiefgaragen im Plangebiet



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

### **5.17.3.Sportanlagenlärm**

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

#### Maßnahmen zum Sportanlagenlärm

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

Auf den bereits bestehenden Sportflächen der Grund- und Mittelschule, in den Sporthallen sowie auf dem Rasenspielfeld des Gymnasiums finden werktags von 17- 21 Uhr außerschulischen Nutzungen statt. Die restlichen geplanten Sportflächen (Beachvolley- und Streetballfelder) am Gymnasium stehen nur dem Schulsport zur Verfügung. Die Schulunutzung bzw. Schulsportgeräusche werden formal nicht berücksichtigt. Folglich wird der oberirdische Parkplatz an der Grund- und Mittelschule nur im Tagzeitraum genutzt und demnach auch nur im Tagzeitraum zulässig.

Im Gymnasium sollen ebenfalls außerschulische Veranstaltungen nachts stattfinden, d.h. diese können nach Art und Dauer auch nach 22 Uhr enden. Dadurch werden die nächtlichen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Reine Wohngebiete (35 dB(A) Nacht) an den Plangebäuden südwestlich des Gymnasiums um 2 dB überschritten. An dem Bestandswohngebäude in der Heimstettner Straße 3 (Hausmeisterwohnung des Zweckverbandes) gegenüber der Tiefgaragenausfahrt werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete im Nachtzeitraum um 3 dB überschritten.

Für den Betrieb der Freisportflächen außerhalb der Schulzeiten ist eine Flutlichtanlage zur ausschließlichen Ausleuchtung der einzelnen Freisportflächen notwendig. Diese Nebenanlage steht im funktionalen Zusammenhang mit der Zweckbestimmung. Die Verträglichkeit der Anlage ist erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens möglich, da für die Verträglichkeit relevante Parameter (z.B. der genaue Standort der einzelnen Masten und technische Informationen wie Lichtfarbe, Lichtstärke, Wärmeabstrahlung u.ä.) derzeit noch nicht ausreichend gesichert sind.

Die zu erwartenden kurzzeitigen Geräusche aus dem zulässigen Ballfangzaun verteilt auf den zu beurteilenden Zeitraum werden nach gutachterlicher Einschätzung über den der angesetzten Schallleistung der Geräusch aus den Sportflächen liegen.

Nach Aussage der Gemeinde Kirchheim finden maximal 10 Veranstaltungen pro Jahr statt, welche nach 22Uhr enden. Nach 18. BImSchV gelten bis zu 18 Veranstaltungen pro Jahr als seltene Ereignisse. Somit können die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für seltene Ereignisse von 70 / 65 / 55 dB(A) Tag aRz / Tag iRz / Nacht für die Beurteilung der nächtlichen Veranstaltungen herangezogen werden. Die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse für den Nachtzeitraum von 55 dB(A) werden im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft zuverlässig eingehalten. Dementsprechend sind bis zu 10 Veranstaltungen im Jahr ohne weitergehende Schallschutzmaßnahmen möglich.

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

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

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

Für die Straßenentwässerung ist eine Versickerung über Rigolen vorgesehen.

### **5.18.2.Ver- und Entsorgung**

In Abstimmung aller Sparten Träger wurde für die grundsätzliche Leistungsführung der einzelnen Sparten nach einer Alternativenprüfung ein gemeinsames Konzept vereinbart. Die entsprechenden Leitungen werden überwiegend in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen (inkl. Fuß- und Radwegen) geführt. Einige Leitungen liegen im Bereich von öffentlichen Grünflächen, queren den neuen Ortspark oder gemeindliche Gemeinbedarfsflächen. In diesen Bereichen wird in der Planzeichnung eine hinweisliche Leitungsschutzzone eingetragen, die bei der Begrünung und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und gemeindlichen Freiflächen zu beachten sind. In wenigen Teilbereichen queren bestehende Leitungen Reine Wohnbaugebiete und Teilbaugebiete. In diesen Bereichen sichert ein Leitungsrecht die Erreichbarkeit für die jeweiligen Sparten Träger. Bei Hausgruppen und Doppelhäusern mit Gemeinschaftsanlage Tiefgarage können Leitungen innerhalb der Leitungsrechtsflächen im Bereich der Eigentümerwege auf der Tiefgaragendecke verlegt und Rohre innerhalb der Tiefgarage in Abstimmung mit dem jeweiligen Versorger zu den jeweiligen Grundstücken geführt werden. Für Reparatur- und Wartungsarbeiten können die privaten Baugebiete betreten werden. Mit einer geplanten zeitlichen Umsetzung in den Jahren 2020 bis 2025 und einem jährlichen Einwohnerwachstum von ca. 500 Einwohnern ist in der Kontingentermittlung der Ver- und

Entsorgung München Ost (VE/MO) berücksichtigt und unter derzeitig aktuellen Belastungen der Kläranlage Neufinsing gesichert.

### 5.18.3. Energieversorgung

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

### 5.19. Örtliche Bauvorschriften

Flachdächer sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 10 cm zu begrünen. Ausgenommen sind die Flächen für notwendige technische Anlagen oder Dachfenster. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit Dachbegrünung zu kombinieren.

Eine Teilnutzung der Flachdächer mit Dachterrassen und Dachgärten wird zugelassen (bis 50 %).

Absturzsicherungen um die benutzbaren Bereiche sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Dachkante zurückzusetzen, um keine zusätzlichen Abstandsflächen auszulösen. Um Beeinträchtigungen der Belichtung und Besonnung zu minimieren sollten sie möglichst filigran oder transparent ausgebildet werden.

### 5.20. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

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

## 6. FLÄCHENANGABEN

Bauland gem. § 3 Abs. 1 der Satzung	Fläche Bauland	zulässige GR im Bauraum / Festsetzung im Plan	GR §19(2) je Bauland	GRZ §19(2) je Bauland	GF gemäß Satzung	GFZ je Bauland
WR 1(1)	6.885	2.384	2.801	0,41	3.960	0,58
WR 1(2)	4.967	1.544	1.805	0,36	2.508	0,50
WR 2(1)	3.435	1.465	1.740	0,51	3.760	1,09
WR 2(2.1)*	2.092	910	950	0,45	1.452	0,69
WR 2(2.2)*	2.144	910	950	0,44	1.518	0,71
WR 2(3.1)*	1.256	648	760	0,61	1.188	0,95

WR 2(3.2)*	1.052	405	475	0,45	660	0,63
WR 2(3.3)*	1.261	486	570	0,45	924	0,73
WR 2(3.4)*	1.717	648	760	0,44	1.056	0,62
WR 2(3.5)*	1.753	729	855	0,49	1.386	0,79
WR 3 (1)	2.308	1.010	1.205	0,52	2.480	1,07
WR 3(2.1)*	1.124	486	570	0,51	1.188	1,06
WR 3(2.2)*	1.097	405	475	0,43	792	0,72
WR 3(3.1)*	1.198	405	475	0,40	660	0,55
WR 3(3.2)*	1.180	486	570	0,48	792	0,67
WR 4.1*	1.190	486	570	0,48	792	0,67
WR 4.2*	1.242	405	475	0,38	792	0,64
WR 4.3*	1.093	405	475	0,43	792	0,72
WR 5.1*	1.098	486	570	0,52	792	0,72
WR 5.2*	2.120	891	1.045	0,49	1.452	0,68
WR 5.3*	1.160	405	475	0,41	858	0,74
WR 5.4*	1.076	405	475	0,44	858	0,80
WR 5.5*	1.160	486	570	0,49	990	0,85
WR 6	8.350	3.630	4.150	0,50	7.810	0,94
WR 7	5.749	2.587	2.960	0,51	6.540	1,14
WR 8	2.839	1.100	1.260	0,44	2.600	0,92
WR 9	7.814	2.767	3.470	0,44	7.340	0,94
WR 10(1)	2.532	1.024	1.160	0,46	2.860	1,13
WR 10(2)	1.017	486	570	0,56	792	0,78
WR 11(1)	3.636	1.790	1.930	0,53	4.350	1,20
WR 11(2)	8.019	3.510	3.990	0,50	8.700	1,08
WR 11(3)	3.639	1.755	1.995	0,55	4.350	1,20
WR 12	13.057	5.846	6.610	0,51	14.010	1,07
WR 13(1)	1.900	835	910	0,48	2.010	1,06

WR 13(2)	4.300	1.830	2.050	0,48	5.150	1,20
WR 14(1)	13.244	4.216	4.810	0,36	10.900	0,82
WR 14(2)	3.793	1.701	1.995	0,53	2.772	0,73
WR 14(3)	2.205	674	786	0,36	1.056	0,48
WR 15	4.335	1.940	2.260	0,52	4.840	1,12
WR 16	5.764	2.508	2.800	0,49	5.480	0,95
WR 17.1*	2.963	1.092	1.288	0,43	1.848	0,62
WR 17.2*	2.886	1.092	1.288	0,45	1.848	0,64
WR 17.3*	1.352	546	644	0,48	924	0,68
WR 18	1.592	546	644	0,40	924	0,58

\* Gliederung der (Teil-)Baugebiete gem. Festsetzung zum Bauland § 3 Abs. 1 der Satzung

**blau:** Baugebiete mit Festsetzung von offener oder abweichender Bauweise (Hausgruppen oder Doppelhäuser)

**weiß:** Baugebiete mit sonstiger Bauweise (Geschosswohnungsbau)

Gemeinbedarfsflächen	Zweck	Fläche	GR	GRZ § 19 (2)	GF	GFZ
Fläche 1	Kindertageseinrichtung	4.680	1.360	0,29	2.000	0,43
Fläche 2	Rathaus + Kindertageseinrichtung	19.570	4.155	0,21	8.420	0,43
Fläche 3	Grund-und Mittelschule	34.130	8.725	0,26	12.050	0,35
Fläche 4	Gymnasium	35.570	9.000	0,43	23.850	0,67
Fläche 5	Pflegewohnheim + Kindertageseinrichtung	5.515	2.000	0,36	3.480	0,63
Fläche 6	Volkshochschule + Kindertageseinrichtung	6.155	4.104	0,67	5.225	0,85
Fläche 7	Kindertageseinrichtung	3.130	815	0,26	1.270	0,41

	ung					
--	-----	--	--	--	--	--

Bauflächen	254.015
Flächen für den Gemeinbedarf	108.750
Reine Wohngebiete (inklusive Flächen für Rampen für Gemeinschaftstiefgaragen)	145.265
Öffentliche Grünflächen	128.025
Grünfläche Lärmschutz	11.325
Grünfläche öffentlich	110.355
Ausgleichsfläche	6.345
Öffentliche Verkehrsflächen	94.160
Straßenverkehrsfläche öffentlich, F+R	12.430
Straßenverkehrsfläche öffentlich, Planstraße	60.080
Straßenverkehrsfläche bes. Zweckbestimmung öffentlich, V	11.520
Straßenverkehrsfläche bes. Zweckbestimmung öffentlich, Platz	3.360
Straßenverkehrsfläche bes. Zweckbestimmung P	1.090
Straßenverkehrsfläche privat E	5.680
Flächen für Wertstoffsammelstellen	280
Fläche Geltungsbereich	476.480

**Wohneinheiten / Einwohner / Stellplätze**

	GF (in m <sup>2</sup> )	WE/Häuser	EW	Kfz.-Stpl.
Mehrfamilienhäuser	88.030	1.143	2.286	1.738
Seniorenwohnen	5.150			
Einfamilienhäuser	35.574	253 Häuser	835	506

Besucherstellplätze im öff. Straßenraum				174 (mind. 10 % der für Mehrfamilienhäuser nachzuweisenden Stellplätze)
Summe	128.754	1.396	3.121	2.418

## **Anlagen**

1. Umweltbericht
2. Eingriffs-Ausgleichs Bilanz
3. Ausführungsplanung Ausgleichsflächen **A01 bis A04**
4. Abstandsflächenplan
5. Besonnungsstudien
6. Gutachten