



## **GEMEINDE KIRCHHEIM B. MÜNCHEN**

### **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 25/H**

(§ 30 Abs. 2 i. V. m. § 12 BauGB)

für das Gebiet östlich der Weißenfelder Straße,  
südlich der Feldkirchner Straße

### **BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN**

**Fassung vom 09.03.2020**

Architekten:

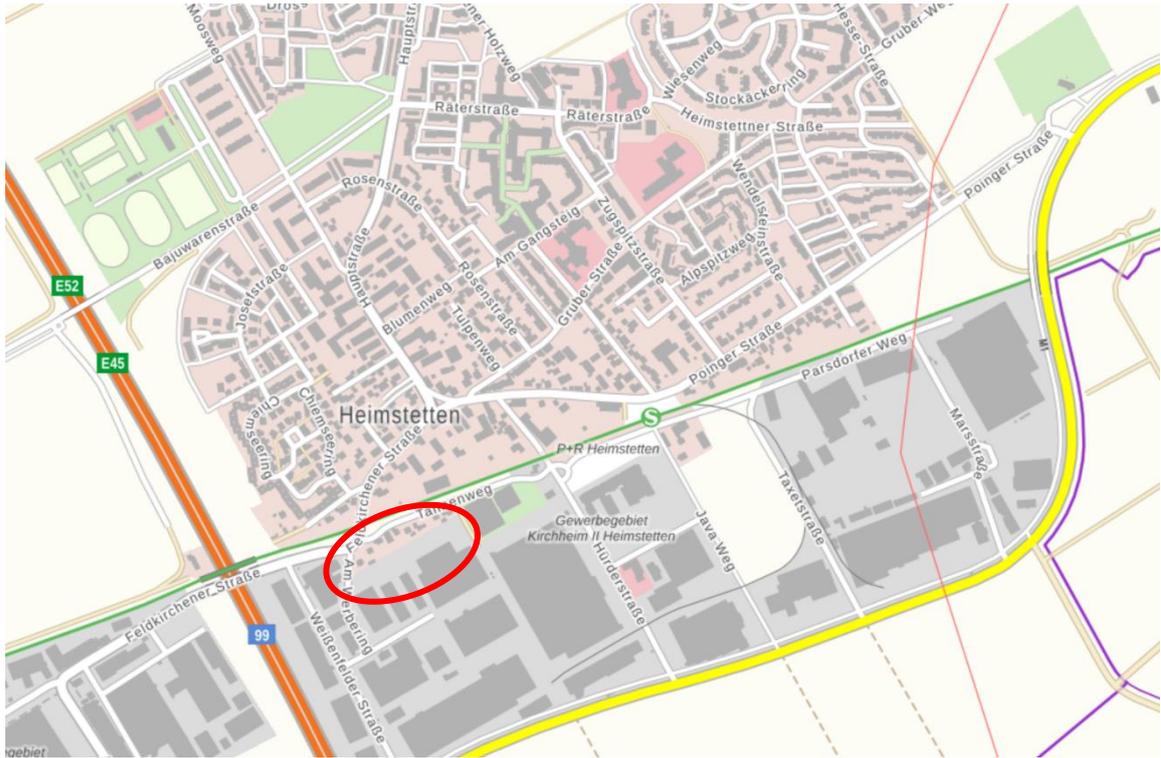
**rgp** architekten

Ralph Gierlinger, Residenzstraße 27, 80333 München

Telefon: +49.89.954 77 22-30 • Telefax: +49.89.954 77 22-77

Mail: [info@rgp-architekten.de](mailto:info@rgp-architekten.de) Web: [www.rgp-architekten.de](http://www.rgp-architekten.de)

Fassung vom 16.09.2019 geändert am: 09.03.2020



© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

#### **Inhalt:**

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25/H für das Gebiet „östlich der Weißenfelder Straße und südlich der Feldkirchener Straße“ im beschleunigten Verfahren (§ 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)).**

- a) Ziel und Planungsanlass
- b) Verfahren
- c) Planungsrechtliche Voraussetzungen
  1. Übergeordnete Planungen
- d) Beschreibung des Geltungsbereiches
  1. Lage des Planungsgebietes
  2. Verkehrliche Situation des Planungsgebietes
  3. Landschaftliche und grünordnerische Situation des Planungsgebietes
  4. Immissionsschutz
  5. Ver- und Entsorgung/Technische Infrastruktur
  6. Altlasten
  7. Archäologie
- e) Planungskonzept
- f) Inhalt des Bebauungsplans
  1. Art der baulichen Nutzung
  2. Maß der baulichen Nutzung
  3. Bauliche Gestaltung
  4. Verkehrs- und Wegekonzept
- g) Grünordnung
- h) Artenschutz
- i) Immissionsschutz
- j) Ver- und Entsorgung
- k) Auswirkungen der Planung

#### a) Ziel und Planungsanlass

Planungsanlass ist die Überplanung der bisher im Wechsel brachliegender bzw. landwirtschaftlichen genutzter Flächen im Plangebiet.

Ziel der Planung ist zum einen die Schaffung von Wohnraum mit preisreduziertem Wohnungsbau. Hierzu soll durch 4 gegliederte Baukörper des 3-geschossigen Geschosswohnungsbaus ein Übergangsbereich zwischen der kleinteiligen Wohnbebauung im Norden und den Großbauten der gewerblichen Nutzungen im Süden des Planungsgebietes geschaffen werden.

Zum anderen soll die Erschließung der bestehenden Wohnbebauung am Tanenweg nördlich des Plangebiets langfristig gesichert werden, in dem eine Erschließung von Süden erfolgt, da die aktuell Erschließung der dortigen Wohnbebauung über einen Privatweg erfolgt, welcher mittelfristig entfallen könnte.

Durch die geplante Bebauung soll die bestehende umliegende Gewerbenutzung nicht eingeschränkt werden.

Aus den vorstehenden Zielen in Verbindung mit den betroffenen Belangen ergibt sich das städtebauliche Erfordernis einer geordneten Entwicklung durch eine entsprechende Bauleitplanung i. S. d. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch.

#### b) Verfahren

Mit Antrag des Grundstückseigentümers (Vorhabenträger) vom 29.11.2018 hat dieser die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 2 i. V. m. § 12 BauGB beantragt. Die Gemeinde hat die Überplanung unter Berücksichtigung vorstehender planerischer Ziele befürwortet und mit Beschluss vom 12.03.2019 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.25/H erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren, da die geplante Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 qm beträgt und es sich bei der Planung um einer Maßnahme der Nachverdichtung (Bebauungsplans der Innenentwicklung) handelt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 wird von der Durchführung der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung des Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen.

#### c) Planungsrechtliche Voraussetzungen

##### 1. Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim in seiner aktuell gültigen Fassung ist rechtskräftig und weist für den definierten Geltungsbereich eine Grünfläche aus. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen der Berichtigung auf Grundlage von § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB.

## d) Beschreibung des Geltungsbereiches

### 1. Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt etwa 300m südwestlich des Ortskerns von Heimstetten und etwa 480m Südwestlich der S-Bahn-Station Heimstetten. Die Fläche ist umgeben von bestehender Bebauung mit unterschiedlichen Nutzungen. Südlich, östlich und westlich grenzen an das Planungsgebiet große Lager- und Gewerbebauten mit gewerblichen Nutzungen, während der Geltungsbereich nördlich durch eine kleinteilige Wohnbebauung begrenzt wird.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25/H umfasst entsprechend des beigefügten Auszugs aus der digitalen Flurkarte das Grundstück Fl.Nr. 165/14 der Gemarkung Heimstetten. Das Planungsgebiet hat laut Auszug der digitalen Flurkarte des Vermessungsamtes eine Größe von 6895qm.

Der Geltungsbereich wird durch folgenden Nutzungen umgeben:

- Im Norden von der bestehenden Wohnbebauung am Tannenweg südlich der Bahnlinie
- Im Osten vom Weg mit der Fl.Nr. 164/1 der Gemarkung Heimstetten
- Im Süden von der bestehenden Gewerbebebauung der Fl.Nr.165/5; 165/16; 165/17 und 165/18
- Im Westen von der Straße „Am Werbering“ mit der Fl.Nr. 148/20 und ferner der bestehenden Gewerbebebauung der Fl.Nr 168

Nachfolgende Abbildung verdeutlicht den vorgesehenen **Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25/H**.



## 2. Verkehrliche Situation des Plangebietes

Das Planungsgebiet wird durch die Straße „Am Werbering“ in Nord-Südrichtung erschlossen. Verkehrsrechtlich ist die Straße „Am Werbering“ als Einbahnstraße in Fahrtrichtung Norden hin zur Feldkirchener Straße mit einem Tempolimit von 50km/h ausgewiesen.

Die Bushaltestelle „Heimstetten Süd“ der Linie 262 mit Anschluss an das S-Bahnnetz liegt ca. 320 m östlich des Geltungsbereichs in der Hürderstraße. Die S-Bahnstation „Heimstetten“ liegt fußläufig ca. 480 m entfernt. Die zur Erschließung des allgemeinen Wohngebietes notwendigen Sparten und technischen Infrastruktureinrichtungen sind in der Straße „Am Werbering“ vorhanden.

In einer Entfernung von etwa 200m in westlicher Richtung quert die Autobahn A99 von Nord nach Süd. Die Anschlussstelle Kirchheim befindet sich in etwa 1,7 km Luftlinie. Etwa 70 m entfernt in nördlicher Richtung schießt die Bahnlinie München-Markt Schwaben-Mühldorf von West nach Ost an.

## 3. Landschaftliche und grünordnerische Situation des Plangebietes

Das Grundstück mit der Fl.Nr.165/14 ist derzeit eine Grünfläche mit zeitweiser wechselnder landwirtschaftlicher Nutzung als Heuwiese oder Grünfütternutzung oder brachliegend. Die Fläche mit randlichen Heckensäumen und vereinzelt Großsträuchern-/bäumen ist eine *magere Altgrasflur/Kalkmagerrasen*. An der Südgrenze des Geltungsbereiches befindet sich eine etwa 4 m breite Strauchzone mit dichten Feldgehölzpflanzungen und einzelnen bestehenden Baumpflanzungen, teils im Plangeltungsbereich, teils innerhalb der südlich angrenzenden Flurstücke. Unweit der nördlichen und der östlichen Grenze des Geltungsbereiches befinden sich auf Nachbargrund einzelne Baumpflanzungen.

Die bestehenden Baum- und Strauchpflanzungen sind durch den im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltenen qualifizierten Baumbestandsplan dargestellt und spezifiziert.

## 4. Immissionsschutz

Der Geltungsbereich liegt in der Nähe der Bundesautobahn A 99 und der Bahnlinie München-Markt Schwaben-Mühldorf der Deutschen Bahn AG und sind daher einer hohen Lärmbelastung ausgesetzt. Des Weiteren stellen die möglichen Gewerbegeräuschimmissionen der direkt im Süden angrenzenden Gewerbebenutzung im Süden eine weitere Lärmbelastung dar.

## 5. Ver- und Entsorgung/Technische Infrastruktur

Trinkwasser- und Stromversorgung am angrenzenden Straßenverlauf der Straße „am Werbering“ vorhanden oder können von den umgebenden öffentlichen Straßen erweitert werden

Der Abwasserkanal liegt in der Straße „Am Werbering. Nicht verschmutztes Oberflächen- und Dachwasser kann unter Ausnutzung der belebten Bodenzone auf den Freiflächen im Planungsgebiet versickert werden, da im Planungsgebiet die Voraussetzungen für die Grundwasserfreistellungsverordnung gegeben sind.

Für die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen wird auf das Arbeitsblatt A 138 (Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen) und das Merkblatt M 153 (Nachweis der Gewässerverträglichkeit) der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) verwiesen. Telefonanschlussleitungen sind vorhanden und können von den umgebenden öffentlichen Straßen erweitert werden. Die Abfallbeseitigung ist gesichert und erfolgt entweder über gewerbliche oder kommunale Entsorgungsbetriebe.

#### 6. Altlasten

Innerhalb des Planungsumgriffs sind der Gemeinde Kirchheim keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

#### 7. Archäologie

Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege rechnet im Bereich des Bebauungsplans 25/H, auf den neu ausgewiesenen Grünflächen nicht mit dem Auffinden von Bodendenkmälern

### e) Planungskonzept

Durch eine aufgelockerte Gebäudestruktur mittels 4 unterschiedlich langer, 3-geschossiger Baukörper soll ein Übergangsbereich zwischen kleinteiliger Wohnbebauung im Norden und den südlich angrenzenden massiven Gebäudestrukturen mit gewerblicher Nutzung geschaffen werden. Die Gebäudezeilen vermitteln als baustruktureller Puffer zwischen der Gewerbe- und Wohnbebauung. Der anzulegende verkehrsberuhigte Bereich fungiert als Erschließungsstraße, später auch für die nördlich angrenzende Wohnbebauung, da deren bestehender privater Erschließungsweg mittelfristig entfallen könnte. Ein Anschluss erfolgt erst bei tatsächlichem Wegfall der nördlichen Erschließung über den Tannenweg.

Dabei werden durch die geplante Bebauung als Gebäudezeilen die Geräuschimmissionen der gewerblichen Nutzung hin zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung zum Teil abgeschirmt. An der an das Gewerbe heranrückenden neuen Wohnbebauung wird das Entstehen neuer Immissionsorte durch bauliche Maßnahmen an den Gebäudefassaden vermieden. Die Geräuschimmissionen der Bahnlinie München-Markt Schwaben könnten durch die Bebauung auf die bestehende Wohnbebauung stärker als zuvor reflektiert werden, was durch baulichen Schallschutz vermieden werden soll.

Die Außenanlagen des Planungsgebietes sind gut strukturiert und aufwändig gestaltet und durch Anlage gärtnerisch geplanter Grünflächen in nicht überbauten Bereichen aufgewertet.

f) Inhalt des Bebauungsplans

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die gesamte Fläche des Flurstücks Nr. 165/14

2. Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Es sind nur solche Nutzungen zulässig, zu denen der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verbindlich verpflichtet hat.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Kombination von maximal zulässiger Grundflächenzahl, maximal zulässiger Geschossflächenzahl sowie maximal möglicher Wandhöhe festgesetzt. Daraus ergibt sich ebenso die Zulässigkeit von maximal 3 Vollgeschossen. Abweichend von den Obergrenzen für die Bestimmung der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete (WA) nach §17 BauNVO wird für den Geltungsbereich eine maximale GRZ von 0,6 und eine maximale GFZ von 0,8 festgesetzt. Somit soll das Maß der baulichen Nutzung so gefasst werden, dass eine bauliche Übergangsstruktur zwischen der nördlich angrenzenden kleinteiligen Wohnbebauung und der südlich angrenzenden massiven städtebaulichen Strukturen der Gewerbenutzungen ermöglicht wird.

Die Festsetzung der höchstzulässigen Wandhöhe erfolgt bezogen auf den nach Ziff. A 3.4 festgesetzten Höhenbezugspunkt von 520,38 m ü. NN. (Unterer Bezugspunkt). Oberer Bezugspunkt ist die Attika als oberster Abschluss der Dachhaut.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Als Bauweise wird eine abweichende offene Bauweise festgesetzt, da (teilweise) Baukörper über 50 m Länge möglich sein sollen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Hieraus ergeben sich insgesamt vier Bauräume von unterschiedlicher Größe. Die dargestellten Vor- und Rücksprünge der Baugrenzen vor allem an den Nordwestseiten der jeweiligen Bauräume ergeben sich aus einer nordseits orientierten Erschließung der jeweiligen Gebäude über einen offenen Laubengang und außenliegenden Treppenräumen. Terrassen sind bis zu einer definierten maximalen Größe auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen in Bereichen südlich der jeweiligen Bauräume gemäß Planzeichen Ziff. 4.4 zulässig. Unterirdische bauliche Anlagen sind außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 5,50m, gemessen von der Baugrenze, zulässig. Bereiche der Tiefgarage im westlichen Bereich des Plangebietes und Teile der Unterkellerungen überschreiten die jeweiligen Bauräume, werden jedoch mit einer Überdeckung von mindestens 70cm überdeckt, gemessen ab der wasserführenden Schicht des Keller- bzw. Tiefgaragendachs, um Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich nicht überbauter Flächen auch über unterirdischen baulichen Anlagen zu ermöglichen.

Die definierten Bauräume sowie die zulässigen Wandhöhen ermöglichen Bebauungen, welche die erforderlichen Tiefen Abstandflächen gemäß §6 BayBO grundsätzlich einhalten. An der Nordwestseite des zweiten Bauraumes (hinweislich „Haus 2“ genannt) sind geringfügige Unterschreitungen der nach §6 Abs. 5 BayBO erforderlichen Tiefen von Abstandflächen zulässig, wenn diese der Erschließung und ebenengleichen Erreichbarkeit der Wohneinheiten und somit der barrierefreien Benutzbarkeit der Wohneinheiten dienen.

## 5. Bauliche Gestaltung

Für die Bebauung des Geltungsbereiches sind Flachdächer mit einer Neigung von maximal 3° festgesetzt.

Die Dächer sind zu einem Anteil von mindestens 30 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. 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. Außerdem sind auf Dachflächen Anlagen nach §14 Abs. 2 BauNVO zulässig. Somit soll vor allem die Errichtung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ermöglicht werden die zur Effizienzsteigerung auch in aufgeständerter Form errichtet werden können. Hierbei dürfen diese Anlagen die festgesetzte maximale Wandhöhe überschreiten, wenn diese um das Maß ihrer eigenen Höhe von der Außenkante der Dachattika abgerückt werden. Somit ist gewährleistet, dass diese Anlagen aus der ebenerdigen Perspektive für den Betrachter kaum in Erscheinung treten und das städtebauliche Gefüge nicht beeinträchtigen.

Einhausungen von Tiefgaragenein- und ausfahrt sind zulässig, um die sichere Befahrbarkeit der Zufahrtsrampe bei winterlichen Witterungsbedingungen zu verbessern.

Dächer von Tiefgaragenzufahrten sind wie die Flachdächer im Geltungsbereich aus ökologischen Gründen extensiv zu begrünen.

Höhere Einfriedungen als in der gemeindlichen Satzung über Einfriedungen sind in Blickdichter Ausprägung an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches gem. Planzeichen Ziff. 5.2 zugelassen, um einen Sichtschutz gegenüber den großflächigen Fassaden der unmittelbar benachbarten Gewerbebauten zu ermöglichen.

## 6. Verkehrs- und Wegekonzept

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die gut ausgebaute Straße „Am Werbering“ und innerhalb des Geltungsbereiches mittels einer zu erstellenden öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung eines verkehrsberuhigten Bereiches. Die Verkehrsfläche wird so positioniert, dass sie der neu geplanten südlich gelegenen Bebauung als Erschließung dient, wie auch (möglicherweise) der nördlich außerhalb des Plangebiets gelegenen Bebauung am Tannenweg, falls deren Erschließungsstraße in Zukunft entfällt.

Durch die Erschließung werden die bestehenden Wohn- und Gewerbegebiete verkehrlich nicht signifikant zusätzlich belastet.

Die Anzahl der notwendigen KFZ-Stellplätze gemäß der Fassung vom 01.07.2019 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim b. München reduziert sich nach Abstimmungen mit der Gemeinde Kirchheim für die Wohneinheiten mit kommunalem Belegerecht um 50%. Daraus ergibt sich für die gesamte Wohnanlage ein dauerhafter Stellplatzbedarf von 80 Stellplätzen. Davon werden 44 Stellplätze innerhalb einer Mittelgarage im westlichen Bereich des Grundstücks nachgewiesen mit einer direkten Zufahrt von der Straße „Am Werbering“. Weitere 37

Stellplätze werden oberirdisch als Längsparkflächen entlang der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße bzw. innerhalb von Parkbereichen im westlichen Bereich des Grundstücks, mit Zufahrt ebenfalls vom Werbering aus, bzw. einem Parkbereich am östlichen Ende des verkehrsberuhigten Bereiches nachgewiesen.

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim b. München in der Fassung vom 01.07.2019 wird gemäß Abstimmung mit der Gemeinde Kirchheim die erforderliche Fahrradstellplatzanzahl auf pro Wohnung 1,5 Fahrradstellplätze festgesetzt, da sich der Geltungsbereich in unmittelbarer Nähe der S-Bahnstation Heimstetten befindet und der Nutzerkreis somit verstärkt auf das Angebot des ÖPNV zurückgreifen wird. Systeme zum flächeneffizienten Abstellen bzw. Ordnungssysteme für Fahrradstellplätze sind zulässig.

Die Fahrbahnbreite des verkehrsberuhigten Bereiches beträgt 4,3m mit Bereichen, hier mit einer Fahrbahnbreite von 6,5m, für Ausweichen bei entgegengerichteten Verkehr.

Die planzeichnerisch gekennzeichneten Flächen der privaten Verkehrsflächen fungieren als offen zugängliche Zuwegung der Wohnbebauung.

Ein- und Ausfahrten sind in den planzeichnerisch gekennzeichneten Bereichen zulässig, um den rückwärtigen verkehrsberuhigten Bereich durch über die Hälfte des An- und Abfahrtsverkehrs der Anwohner freizuhalten.

Fuß- und Radwege als auch die von der Fahrbahn abgesetzten Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

#### g) Grünordnung

Im Hinblick auf die Grünordnung soll der bestehende Baum- und Strauchbestand entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches aufgenommen werden. Insofern wird dieser als mögliche Fläche für Baum- und Strauchpflanzungen angesehen. Die bestehenden Pflanzungen entlang der Südgrenze des Plangebietes fungieren in Richtung Süden als natürlicher Sichtschutz für die Nutzer der Wohnbebauung gegenüber den großflächigen Fassaden der angrenzenden Gewerbebauten.

Die übrigen nicht mit baulichen Anlagen, Wegen, Stellplätzen etc. überbauten Flächen werden als zu begrünende Fläche festgesetzt und sind gärtnerisch zu gestalten.

Die zu errichtenden offenen Stellplatzflächen sind einheitlich in wassergebundener Decke oder breitflächiger Versickerung (z.B. Rasensteine) anzulegen. Die durchlässigen Flächen ermöglichen eine flächige Versickerung des anfallenden nicht verschmutzten Oberflächenwassers in Verbindung mit Sickermulden.

Da das Planungsgebiet in der Quarantänezone des Asiatischen Holzbockkäfer liegt, sollen bei Bedarf geeignete widerstandsfähige Gehölze gepflanzt werden können, weshalb auf eine verpflichtende Verwendung von standortheimischen Gehölze verzichtet wird. Die Pflanzliste gem. Ziff. B 10.1. wurde gemäß der Positiv-/Negativliste der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) vom 20.11.2012 angepasst. Unter Beachtung der aktuellen Empfehlungen der Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) können ggf. dennoch geeignete standortheimische Arten, welche nicht mehr befallen werden, gepflanzt werden.

## h) Artenschutz

Hinsichtlich der Belange des Artenschutzes wurden bislang die online zur Verfügung stehenden amtlichen Daten / Informationen konsultiert (FIN-Web, ABSP-Landkreisband München (1997)). Daraus ergaben sich zunächst keine Hinweise auf vorrangig zu berücksichtigende artenschutzrechtliche Belange. Die naturräumliche Lage, Ausstattung der Fläche mit randlichen Hecken säumen und vereinzelt Großsträuchern-/bäumen, die Benachbarung zur Bahnlinie (ABSP-Bestandskarte Mager- und Trockenstandorte: magere Altgrasflur/Kalkmagerrasen, Lebensraum mit regionaler Bedeutung, Funktion im Biotopverbundsystem), die augenscheinlich wechselnde Art der Flächennutzung (augenscheinlich Brache wechselnd mit Grünfütternutzung) geben jedoch Anlass dazu, die potentielle Artenausstattung / Lebensraumeignung im Sinne einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, hier: Relevanzprüfung) näher zu betrachten.

Der Bericht der saP-Relevanzprüfung liegt in der Fassung vom 09.09.2019 vor. Die Ergebnisse der saP werden im weiteren Verfahren in die Unterlagen des Bebauungsplans eingearbeitet und im Sinne der Anwendung des § 44 BNatSchG bei Bedarf in Form von Festsetzungen unter A. 8. gefasst.

Die Festsetzung A. 8. in der derzeit vorliegenden Fassung des Bebauungsplans spiegelt einstweilen die Inhalte des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG als Festsetzung wieder.

## i) Immissionsschutz

Die Verkehrsgeräuschimmissionen durch den Eisenbahnverkehr aus Nordwesten sowie die Autobahn A 99 im Westen wurden auf Basis von Angaben zum Verkehrsaufkommen der jeweiligen Betreiber Deutsche Bahn bzw. Autobahndirektion im Planungsgebiet durch Berechnung ermittelt. Zusätzlich wurden auch Geräuschimmissionsmessungen im Planungsgebiet durchgeführt.

Sowohl bei der Eisenbahn als auch bei der Autobahn wurden bei der Geräuschberechnung die für die Zukunft prognostizierten Verkehrsmengen berücksichtigt. Maßnahmen zur Geräuschpegelminderung an den Verkehrswegen (zum Beispiel Flüsterasphalt auf der Autobahn) wurde, da derzeit noch nicht vorhanden, bei der Geräuschberechnung nicht berücksichtigt.

Aus früheren Geräuschanalysen sowie auch aus den aktuelleren Geräuschmessungen kann davon ausgegangen werden, dass durch die umliegenden Gewerbebetriebe Geräuschimmissionen, die das Wohnen wesentlich stören, nicht verursacht werden.

Dennoch wird zur Vermeidung von möglichen Nutzungseinschränkungen der Gewerbeflächen aufgrund der höheren Schutzbedürftigkeit der heranrückenden Wohnbebauung vor Geräuschimmissionen ein Bebauungskonzept entwickelt, bei dem Geräuschkonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe von vornherein ausgeschlossen sind, da sich in den Gebäudefassaden, die zum Gewerbe hin orientiert sind, keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm befinden.

Als Reaktion auf die berechneten Geräuschimmissionen, insbesondere ausgehend von den Verkehrswegen, wurden bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz an den Gebäuden festgesetzt. Hierzu wurde in Abstimmung mit dem Lärmimmissionsschutzgutachter beispielhaft eine mögliche Fensterkonstruktion mit vorgeetzten Schallschutzkonstruktionen entwickelt, welche mindestens die nach Ziff. A 7.1.3 festgesetzte Geräuschpegelminderung von mindestens 10dB erreicht. Diese liegt der Begründung unter **Anlage I)1** „D.330.010 Fensterdetail mit Schallschutzverglasung“. bei.

An den von der Bahn abgewandten Südostfassaden der bestehenden Wohnbebauung wirken die Reflexionen der Bahngeräusche ein, die an den hohen Gewerbebauten entstehen. Durch die Gebäude der Planung rücken nun geräuschreflektierende Fassaden näher an die bestehende Wohnbebauung heran, wodurch die von der Bahn abgewandten Südostfassaden der Bestandbebauung stärker geräuschbelastet werden. Um eine Zunahme der Geräuschbelastung durch Geräuschreflexionen zu vermeiden, werden die geräuschreflektierenden neuen Gebäudefassaden schallabsorbierend ausgeführt, sodass keine Verstärkung der Geräuschreflexionen an den Fassaden der bestehenden Wohnbebauungen entsteht. Wie in der schalltechnischen Untersuchung unter Abbildung 5N Differenz LS Seite 39 zum Bericht 0071/B7/stg in der Fassung vom 28.01.2020 dargestellt, ergeben sich bei Einhaltung der unter Ziff. A 7.3 festgesetzten Mindestgrößen für schallabsorbierende Flächen an den bahnabgewandten Gebäudefassaden der bestehenden Wohnbebauung teils deutliche Minderungen der Geräuschreflexionen.

j) Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist über die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße „Am Werbering“ erschlossen. Netzbetreiber ist der gkU VE München-Ost Poing. Der bestehende Kanal sowie die erforderlichen Sparten werden entsprechend entlang der Erschließungsstraße des verkehrsberuhigten Bereiches im Geltungsbereich erweitert. Beim Bau neuen Wohngebäude ist der Anschluss an den Abwasserkanal in der Straße „Am Werbering“ durchzuführen.

k) Auswirkungen der Planung

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes und das zugehörige Bauvorhaben erweitert das derzeit sehr knappe Wohnungsangebot innerhalb des Gemeindegebietes von Kirchheim-Heimstetten bedarfsgerecht. Dringend benötigter Wohnraum und insbesondere preisgünstigerer Wohnraum, entsteht insbesondere in den sehr nachgefragten Wohnungsgrößen von 24 - 75 qm je Wohneinheit.

Gleichzeitig wird durch die Planung Wohnraum mit Belegerechten zugunsten der Gemeinde geschaffen.

Die vorhandenen Magerrasenflächen, Gehölzgruppen werden zwar durch die Planung beeinträchtigt, jedoch in Teilen durch die Ausweisung als öffentliche Grünflächen erhalten, gesichert und weiterentwickelt. Zu schützende bestehende Baumpflanzungen werden erhalten und entsprechend bauzeitlich geschützt oder entsprechend den Festsetzungen in größerer Anzahl in den geforderten Pflanzqualitäten ersetzt.

Kirchheim, den  
geändert,

München, den 16.09. 2019  
geändert, 28.01.2020

-----  
1. Bürgermeister Maximilian Böttl

-----  
Planfertiger