

Gemeinde

# Kirchheim b. München

Lkr. München

Bebauungsplan

**Nr. 90-2/K**

für das Gebiet „Hausen Südwest“

umfassend die Flurstücke

1051/5, 1052/1 sowie Teilflächen der Flurstücke  
1051 und 1052 der Gemarkung Kirchheim

Planfassung vom

25.07.2016  
11.02.2019  
14.10.2019  
30.03.2020

Planfertiger

Baumann.Architekten  
Architekten und Stadtplaner SRL  
Fliederstraße 7, 82237 Wörthsee

## Begründung:

Inhalt

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

Anhang 1 und 2

## 1. Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90-2/K für das Gebiet „Hausen Südwest“ wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 07.12.2015 eingeleitet.

Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 90-2/K i. d. F. vom 25.07.2016 wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 25.07.2016 gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum 02.12.2016 bis 05.01.2017. Die Abwägungsbeschlüsse zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen oder Hinweise enthielten, fasste der Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt in der Sitzung vom 25.02.2019; des Weiteren wurden einige Änderungen des Entwurfs des Bebauungsplans beschlossen sowie die Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung nach notarieller Beurkundung des städtebaulichen Vertrages mit den planungsbegünstigten Grundstückseigentümern: dies ist mittlerweile erfolgt, die Planung war geringfügig anzupassen (Entfall der festgesetzten Fußwege zu den privaten Spielflächen im Quartier D und E).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90/-2K wird umgrenzt

- im Norden von den Grundstücken Hausen 9a, 13, 13a sowie 21, 23, 25, 27, 29, 31 und 33;
- im Osten von den Grundstücken 1053 und 1053/1;
- im Süden von der Münchner Straße;
- im Westen von der Straße Hausen.

Hinweis: Die Aufstellung des „ursprünglichen“ Bebauungsplans Nr. 90-2/K (Hausen Süd) samt XVIII. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Gemeinderat am 07.12.2015 beschlossen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim war das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist seit dem 19.12.2018 rechtsgültig.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein städtebaulicher Rahmenplan als „Entscheidungsgrundlage“ erarbeitet und umfänglich mit den Betroffenen abgestimmt.

Im städtebaulichen Rahmenplan wurden fünf „eigenständige“ Quartiere dargestellt entsprechend der bestehenden Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse. Diese weisen jeweils eine voneinander unabhängige Erschließungs- und Baustruktur auf: Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans Nr. 90-2/K (Hausen Südwest) beinhaltet die Quartiere C, D und E.

Entsprechend der Eigentumsverhältnisse und demgemäß unterschiedlichen „Interessenlagen“ ist von einer sukzessiven Entwicklung des Plangebiets auszugehen – keine Durchführung der Gesamtmaßnahme in „einem Zug“.

## 2. Anlass und Ziele

Mit dem Bebauungsplan werden im Wesentlichen folgende städtebauliche Ziele verfolgt

- Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen;
- Siedlungsabrundung der bebauten Ortslage;
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung der Baugrundstücke;
- bauplanungsrechtliche Sicherung eines im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen gewerblichen Nutzung.

Die Festsetzungen zur Gestaltung, insbesondere zur Dachausbildung (Dachneigung, Materialität, Farbgestaltung, Dachaufbauten) und Fassadengestaltung (Materialität, Oberflächen, Farbgebung) gewährleisten ein einheitliches Siedlungsbild mit dörflichem Charakter.

## 3. Bestand und städtebauliche Situation

### 3.1 Lage im Ort

Das Plangebiet befindet sich südlich des alten Ortskerns von Hausen, nördlich der Münchner Straße und östlich der Straße Hausen. Es ist über die Münchner Straße gut an die Ortsmitte von Kirchheim sowie an den überregionalen Verkehr angebunden.

Private und öffentliche Versorgungseinrichtungen sind im Plangebiet unmittelbar nicht vorhanden. In näherer Umgebung befinden sich nachfolgende Einrichtungen

Rathaus	600 m
Post	700 m
Kindergarten Münchner Straße	600 m
Kindergarten Föhrenweg	450 m
Grundschule Martin-Luther-Straße	500 m
Grund- und Mittelschule Heimstettner Straße	1,1 km
Gymnasium Heimstettner Straße	1,2 km
S-Bahnhof	2,6 km
Pfarrkirche und Kirche	600 m
Spielplatz Wasserturmstraße	500 m
Spielplatz Gotenstraße	800 m
Spielplatz Alfonsstraße	800 m
Skateboardanlage	700 m
Sportgelände	1,3 km
Heimstettner See	3,0 km

### 3.2 Vegetation

Die zu bebauenden Grundstücke werden z.Zt. als landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet. Ein geringer Teil wird als Grünland bzw. Wiese genutzt, im Übrigen zum Getreideanbau. Erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden mit Ausnahme der auf dem Grundstück Fl.Nr. 1052 entlang der Zuwegung zu einem Gewerbebetrieb ca. 20-30 Jahre alten Bäume (Stammumfang 70-80cm, Höhe 6-8 Meter). Im Norden grenzen Gartengrundstücke teilweise mit altem Baumbestand an.

### 3.3 Nutzungs- und Baustruktur, Umgebung

Das Plangebiet ist unbebaut mit Ausnahme des vorgenannten Gewerbebetriebs (Umnutzung eines vormals landwirtschaftlich genutzten Funktionsgebäudes). An das Plangebiet angrenzend

- liegt im Norden die ortsbildprägende Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 „Dorfkern Hausen“ mit seinen groß bemessenen „Hofanwesen“ bzw. im Nordwesten eine Kettenhausbebauung jüngerer Datums;
- befinden sich im Osten landwirtschaftliche Flächen (Geltungsbereich Bebauungsplan Hausen „Südost“);
- ist im Süden jenseits der Münchner Straße vorwiegend Kettenhausbebauung angrenzend bzw. ein „Mehrgenerationenhaus“ / Wohngebäude;
- befinden sich im Westen jenseits der Straße Hausen landwirtschaftliche Flächen.

### 3.4 Beschaffenheit des Gebietes

Das Gelände weist ein leichtes, nicht entwurfsbestimmendes Süd-Nordgefälle auf. Der Untergrund besteht aus Kies (Schotterebene). Es kann entsprechend von günstigen Baugrundverhältnissen ausgegangen werden (Versickerung, Tragfähigkeit des Baugrunds).

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Bodendenkmals D-1-7836-0181, einem Gräberfeld des frühen Mittelalters und im Bereich des Bodendenkmals D-1-7836-0182, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie in der Nähe des Bodendenkmals D-1-7836-0116, Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Die seitens des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege regelmäßig geforderte Untersuchung des Bodens im Vorfeld baulicher Maßnahmen wurde in den Hinweisen zum Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

### 3.5 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die Münchner Straße bzw. für das Quartier E über die Straße Hausen im Bereich des Kreuzungspunktes mit der Münchner Straße und kann damit als gesichert betrachtet werden.

Die innere Erschließung der drei Bauquartiere erfolgt über verkehrsberuhigte Stichstraßen mit Wendeanlagen („Quartiersmitte“).

### 3.6 Siedlungsentwicklung

Entsprechend der Bewertung der Regierung von Oberbayern befindet sich das gesamte Plangebiet in einem Bereich, der nach Ziel B II 2.3 des RP 14 (Regionalplan der Region München) für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Mit der angestrebten Bebauung wird lediglich eine Siedlungslücke aufgefüllt, was die negative Wirkung des Vorhabens auf die Freiraumstruktur relativiert. Die Regierung von Oberbayern kommt zu dem Ergebnis, dass die Bauleitplanung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang steht.

Ergänzend festzustellen ist, dass die Gemeinde Kirchheim im Rahmen der Vorbereitung der Ortsentwicklungsmaßnahme eine detaillierte Bestandsuntersuchung vorgenommen hat. Demgemäß ist ein Großteil des Siedlungsgebiets mit Bebauungsplänen überplant, deren Wohnbauflächen nahezu vollständig ausgeschöpft / bebaut sind. Sonstige Potentiale der Innenentwicklung (Baulücken, Gebäudeleerstand) oder Brachflächen, die sich für eine wohnbauliche Entwicklung eignen, sind nicht in markantem Umfang vorhanden.

Unter Würdigung der vorgenannten Gesichtspunkte ist die „Umwandlung“ landwirtschaftlicher Flächen zu Wohnbauflächen vertretbar.

## 4. Plangebiet und Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,67 Hektar.

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

### 4.1 Allgemeines Wohngebiet:

Die Abschätzung eines möglichen Einwohnerzuwachses ist im **Anhang 2** dargestellt. Erwartet werden ca. 198 Einwohner bei 24 WE in Einzelhäusern / Hausgruppen und 57 WE im Geschosswohnungsbau. Die betreffende Ermittlung ist exemplarisch entsprechend der durchgeführten Vorabstimmungen mit den Eigentümern – die finale Festlegung der „Wohnformen“ erfolgt durch die Bauwerber in der Objektplanung.

### 4.3 Spielplatzkontingentierung:

Über die maximal darstellbare Bruttogeschossfläche wurde exemplarisch die erwartete Wohnfläche (Faktor 1m<sup>2</sup> BGF entspricht ca. 0,78m<sup>2</sup> WF) ermittelt und entsprechend quartiersbezogen jeweils ein Kleinkinderspielplatz mit der errechneten Mindestgröße festgesetzt.

## 5.1 Art der Nutzung: WA

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der Bauquartiere MI C.1 und MI C.2 im Quartier C als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Regelmäßig zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO. Nicht zulässig sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Die zulässige Ausnahme gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe – dient der Vereinbarkeit von Beruf und Familie: Mögliche Nutzung eines Heimarbeitsplatzes (z.B. Steuerberater, Werbetexter etc.). Der Ausschluss der sonstigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 ist der Kleinteiligkeit und nutzungsstrukturellen Eigenart des Plangebiets geschuldet.

## 5.2 Art der Nutzung: MI

Teilflächen des Quartiers C (Bauquartiere MI C.1 und MI C.2) sind als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sowie die Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten i. S. des Art. 4a Abs. 3 Nr. 2) BauNVO. Nicht zulässig sind im MI C.1 des Weiteren die Nutzungen nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude) BauNVO.

Die betreffenden „Einschränkungen“ sind notwendig um die beabsichtigte Nutzungsstruktur des Mischgebiets im Kontext der Planungsziele zu gewährleisten. Durch den Ausschluss zulässiger Wohnnutzungen in Teilen des Mischgebiets wird ein angemessener „Nichtwohnanteil“ gewährleistet.

## 6. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet wird festgesetzt durch die Ausweisung der zulässigen Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der höchst zulässigen Wandhöhen und Dachneigung.

### 6.1 Festsetzungssystematik Grundflächen:

Festgesetzt wird für die Baugrundstücke der Bauquartiere jeweils eine maximal zulässige Grundfläche. Diese beinhaltet auch die Grundflächen der baulichen Anlagen, die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, z.B. Terrassen. Die Grundflächen der baulichen Anlagen, die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, sind sowohl in ihrer Tiefe bezogen auf die Baugrenze als auch in ihrer Fläche (Gesamtfläche) begrenzt und damit hinreichend definiert: maßgeblich ist die zulässige Fläche der Versiegelung durch bauliche Anlagen. Auf eine darüberhinausgehende Reglementierung der jeweiligen Länge dieser Bauteile (z.B. Terrasse, Kellerabgangstreppe etc.) wird verzichtet – dies würde die Flexibilität des Bauwerbers bei der entsprechenden Objektplanung „über Gebühr“ einschränken.

Die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die Anlagen gem. §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird für die Baugrundstücke der Bauquartiere jeweils eigenständig erfasst und „prozentual“ begrenzt. Die Darstellung erfolgt entsprechend für die Stellplatzanlagen (Gemeinschaftsanlagen).

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

## 6.2 Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung:

Ausgehend von der Gesamtkonzeption werden die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gewahrt.

Hinweis: Die abschließende Festlegung der Grundstücksgrößen der Teilgebiete obliegt der zukünftigen Parzellierung / Einmessung. Im Bebauungsplan wurden unter Hinweise B 1.2 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen dargestellt.

## 6.3 Höhenlage baulicher Anlagen:

Im Rahmen des Bauvollzuges (Baueingabe) ist die Höhenplanung für die betreffende Einzelmaßnahme darzustellen.

## 7. Bauweise

Zulässig ist nur offene Bauweise.

### 7.1 Abstandsflächen:

Auskömmliche Abstandsflächen zwischen den „Baugrenzen“ (keine Überdeckung, Ermittlung gem. Art. 6 BayBO) unter der Maßgabe einer maximalen Ausnutzung der Bauräume (Länge, Breite, Höhe der Gebäude) sind gewahrt.

Unabhängig davon sind die Belange von eventuell erforderlichen Abstandsflächenübernahmen entsprechend der Parzellierung durch die Bauwerber im Rahmen der Objektplanung Hochbau zu berücksichtigen.

### 7.2 Wohnungen:

Eine Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen bzw. eine Beschränkung Einzelhaus / Doppelhaus / Hausgruppe etc. wurde nicht eingeführt. Eine flexible Umsetzung von unterschiedlichen Wohnformen soll möglich bleiben.

## 8. Bauliche Gestaltung

Die betreffenden Festsetzungen beschränken sich auf die wesentlichen Parameter für ein einheitliches Siedlungsbild - profilgleiche Gebäude; Belange der eingesetzten Materialien, Farbgebung und Oberflächen; Regelung von Vorbauten; Belange der Einfriedungen und Wintergärten. Dargestellt wurden Festsetzungen zu Werbeanlagen und Solaranlagen. Für die Dachbelichtung der flach geneigten Dächer wurden Dachflächenfenster zugelassen mit Regelungen bzgl. Größe und Anordnung, Dachaufbauten und -einschnitte wurden ausgeschlossen.

Die Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Höhen sowie des Erscheinungsbildes von Garagen, Nebenanlagen (Gartenhäuser, Einfriedungen etc.) und Wintergärten dienen der Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung.

## 9. Stellplätze und Garagen

Der Stellplatznachweis ist gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim in der jeweils gültigen Fassung zu führen. Im **Anhang 2** ist exemplarisch die betreffende Stellplatzbilanz samt Zuordnung für die erwartete Nutzungsausprägung dargestellt.

## 10. Verkehrsflächen

Aufgrund des erwarteten Einwohnerzuwachses ist von einer (moderaten) Intensivierung des Verkehrsaufkommens auszugehen. Die Münchner Straße als wesentliche Erschließungsader für das Plangebiet ist verkehrsgünstig an den überregionalen Verkehr angebunden. Eine nachhaltige Belastung der gewachsenen Ortslage von Kirchheim und Hausen wird entsprechend nicht erwartet.

Bzgl. eines eventuell zukünftigen Ausbaus der Münchner Straße wurde seitens der Gemeinde Kirchheim eine Projektierung (Vorplanung) durch das Ingenieurbüro Transver vor ca. 10 Jahren veranlasst – die „Abtretungsflächen“ gem. der Verkehrsplanung Transfer sind in vorliegendem Bebauungsplan Hausen Südwest festgesetzt.

## 11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung

### 11.1 Grünordnung

Das grünordnerische Konzept sieht Baumpflanzungen in hierarchisierter Form vor – im Bereich der Münchner Straße großkronige Bäume entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan (gegenüberliegend südlich der Fahrbahntrasse außerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich bereichsweise alter, erhaltenswerter Baumbestand aus Linden), mittelgroßkronige Bäume innerhalb des Quartiers und entlang des Hausner



Grenzwegs (Teil einer übergeordneten Grünverbindung in Nord-Südrichtung). Private Hausgärten und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, Gärten mit Laubbäumen oder Obstbäumen (Hochstamm) zu bepflanzen. Die dargestellten Spielplatzflächen innerhalb der Quartiere werden eingegrünt. Der Baumbestand auf dem Grundstück Fl.Nr. 1052 entlang der Zuwegung zu dem Gewerbebetrieb ist als zu erhalten festgesetzt.

## 11.2 Eingriffsregelung

Die Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs wurde durch Frau Landschaftsarchitektin Treiber, aufbauend auf der Bestandsbewertung durchgeführt und im Umweltbericht ausführlich dargestellt einschließlich tabellarischer Aufstellung des Ausgleichsflächenbedarfs.

## 12. Schallschutz

Die bisherigen schalltechnischen Untersuchungen der Steger & Partner Lärmschutzberatung GmbH wurden mit beiliegendem Bericht, Nr. 2142/L9/stg vom 16.02.2017, aktualisiert. Der Bericht stellt auf die Bebauungsplanentwürfe Nr. 90-2/K und Nr. 90-3/K in der gebilligten Fassung vom 25.07.2016 ab. Gegenüber der aktuellen Planfassung sind keinerlei Änderungen der städtebaulichen Konzeption zu verzeichnen.

Die im vorgenannten Bericht des SV Steger dargestellten Festsetzungsvorschläge und Hinweise zum Bebauungsplanentwurf Nr. 90-2/K wurden vollständig übernommen. Ergänzend aufgenommen wurden Hinweise bzgl. der Ausbildung von Tiefgaragenentlüftungsanlagen und Tiefgaragenabfahrtsbauwerke samt Toranlagen.

Im Nahbereich, nordöstlich an das Plangebiet angrenzend (nördliche des Bebauungsplans Nr. 90-3/K) befinden sich drei Anwesen (Fl.Nr. 982, 983 und 986) der Dorflage Hausen, von denen die beiden erstgenannten (Familie Gmahl, Familie Westermeier) noch landwirtschaftlich genutzt werden. In der Untersuchung der Geräuschsituation des SV Herrn Steger, Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung aus 2008, Bericht Nr. 2142/L4/stg, wird dargelegt, dass in den betroffenen Anwesen keine Viehhaltung mehr stattfindet. Herr Steger hat seinerzeit zusammenfassend festgestellt, dass keine wohngebietsunverträgliche landwirtschaftliche Nutzung vorliegt mit Ausnahme der Geräusche durch den Betrieb eines Kartoffellüfters auf Fl.Nr. 981 – dieser ist mittlerweile eingestellt.

Hinsichtlich des Gewerbelärms in den MI-Flächen wurden entsprechende Vorgaben / „Kontingentierung“ für eine das umgebende Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzung festgesetzt.

### 13. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist unbebaut mit Ausnahme des „angeschlossenen“ Gewerbebetriebs auf Fl.Nr. 1052, die äußere Erschließung kann als gesichert betrachtet werden.

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

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der gKu VE München-Ost mit Sitz in Poing. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Kanalnetz (Trennsystem) der gKu VE München-Ost, dieses dient ausschließlich der Aufnahme von Schmutzwasser. Hinweis: Auf den Flächen von Tiefgaragen können keine Kanäle und Wasserleitungen verlegt werden. Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gesichert, die Abfallbeseitigung (Hausmüll) durch die Müllabfuhr der Gemeinde Kirchheim. Der mögliche Anschluss an das sich im Aufbau befindliche Fernwärmenetz (Geothermie) ist insbesondere hinsichtlich der Verfügbarkeit bei der konkreten Objektplanung im Einzelnen zu prüfen.

### 14. Auswirkungen und Umsetzung der Planung

Die Gemeinde erwartet durch die Planung die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Für die Gemeinde Kirchheim stellt der erwartete Einwohnerzuwachs mit ca. 200 „Neubürgern“ einen nicht unerheblichen Zuwachs dar, der dem Belang des dringenden Wohnraumbedarfs im Landkreis München Rechnung trägt.

Die Umsetzung der Planung erfolgt sukzessive. Im Rahmen der bereits in Ausführung befindlichen (z.B. Kindertagesstätten) und geplanten Infrastruktureinrichtungen (Neubau Gymnasium, Neubau Haus der Kinder, Ertüchtigung Grund- und Mittelschule etc.) sowie der in Projektierung befindlichen „Ortsentwicklungsmaßnahme“ und den vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten in der Gemeinde Kirchheim kann davon ausgegangen werden, dass das neue Wohngebiet gut in das bestehende Gemeinwesen eingebunden werden kann: es erwachsen keine Defizite.

Belange des Denkmalschutzes:

Teile des Plangebiets befinden sich im Bereich des Bodendenkmals D-1-7836-0181, einem Gräberfeld des frühen Mittelalters und im Bereich des Bodendenkmals D-1-7836-0182, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie in der Nähe des Bodendenkmals D-1-7836-0116, Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

In Anbetracht der knappen Siedlungsflächen der Gemeinde Kirchheim und unter Würdigung des dringenden Wohnraumbedarfs hat sich die Gemeinde Kirchheim entschlossen, das unbebaute Plangebiet einer wohnbaulichen

Entwicklung zuzuführen – alternative Standorte stehen zeitnah nicht zur Verfügung. Ergänzend festzustellen ist, dass die Gemeinde Kirchheim im Rahmen der Vorbereitung der Ortsentwicklungsmaßnahme eine detaillierte Bestandsuntersuchung vorgenommen hat. Demgemäß ist ein Großteil des Siedlungsgebiets mit Bebauungsplänen überplant, deren Wohnbauflächen nahezu vollständig ausgeschöpft / bebaut sind. Sonstige Potentiale der Innenentwicklung (Baulücken, Gebäudeleerstand) oder Brachflächen, die sich für eine wohnbauliche Entwicklung eignen, sind nicht in markantem Umfang vorhanden.

Entsprechend der Bewertung der Regierung von Oberbayern befindet sich das gesamte Plangebiet in einem Bereich, der nach Ziel B II 2.3 des RP 14 (Regionalplan der Region München) für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Mit der angestrebten Bebauung wird lediglich eine Siedlungslücke aufgefüllt, was die negative Wirkung des Vorhabens auf die Freiraumstruktur relativiert. Die Regierung von Oberbayern kommt zu dem Ergebnis, dass die Bauleitplanung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang steht.

Angesichts des dringenden Wohnraumbedarfs ist für den, für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten, Plangeltungsbereich eine angemessene „Baudichte“ vorzusehen – dies beinhaltet vorliegend auch die Darstellung von Tiefgaragen zur Bewältigung des Ruhenden Verkehrs: Ein Verzicht auf „Unterkellerung“ ist demgemäß nicht realisierbar.

Die Durchführung archäologischer Erkundungen / Ausgrabungen ist durch den Maßnahmenträger vor Durchführung der Erschließungs- und Baumaßnahme in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu veranlassen.

Belange des Brandschutzes:

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme ist ein mit der Brandschutzdienststelle abgestimmtes Konzept samt Nachweis der Löschwasserversorgung darzustellen. Hinweis: Grundsätzlich handelt es sich im gesamten Plangebiet ausschließlich um Gebäude „geringer“ Höhe. D.h. eine Befahrung von Feuerwehreinsatzfahrzeugen mit Hubrettungsgeräten zur Personenrettung ist grundsätzlich nicht erforderlich.

Bzgl. der „Bewegungsflächen für die Feuerwehr“ ist durch die jeweiligen Vorhabensträger eine Konzeptdarstellung zu erarbeiten.

15. Planfertiger

Die Gemeinde Kirchheim b. München hat mit der Ausarbeitung der vorliegenden Planunterlagen gemäß den gemeindlichen Beschlüssen das Architekturbüro Richard Baumann, Architekten und Stadtplaner SRL beauftragt.

Gemeinde: Kirchheim, den 30.03.2020

.....  
(Maximilian Börtl, Erster Bürgermeister)

# Anhang 1 – Städtebauliche Nutzungswerte

Bauquartier	GR max. zulässig (m <sup>2</sup> )	GR §19 Abs. 4 S. 1 BauNVO (m <sup>2</sup> )	GR Summe (m <sup>2</sup> )
MI C.1	450	67,5	517,5
MI C.2	330	49,5	379,5
WA C.1	350	52,5	402,5
WA C.2	310	108,5	418,5
WA C.3	310	46,5	356,5
WA D.1	280	112	392
WA D.2	280	112	392
WA D.3	280	42	322
WA D.4	195	78	273
WA D.5	390	58,5	448,5
WA D.6	390	58,5	448,5
WA E.1	560	84	644
WA E.2	520	78	598
<b>Summe</b>	<b>4.645</b>	<b>947,5</b>	<b>5.592,5</b>

Gemeinschaftsanlagen	GR §19 Abs. 4 S. 1 BauNVO (m <sup>2</sup> )	GR Summe (m <sup>2</sup> )
GTG C.1	2.000	2.000
GTG D.1	850	850
GTG D.2	650	650
GTG E.1	400	400
GTG E.2	620	620
GST D.1	90	90
GST D.2	25	25
<b>Summe</b>	<b>4.635</b>	<b>4.635</b>

Gesamtaufstellung	Teilflächen (m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
Plangebiet (m <sup>2</sup> ): <b>BBL</b>	<b>16.686</b>	
abzgl. öffentliche Verkehrsflächen (m <sup>2</sup> )	-2.124	
abzgl. öffentliche Lärmschutzanlagen mit Eingrünung (m <sup>2</sup> )	-919	
resultierendes Nettobauland (m <sup>2</sup> ): <b>NBL</b>	<b>13.643</b>	
darin enthalten Gemeinschaftsanlage KISPI mit P.GR		- 651
Nettobaufflächen		<b>12.992</b>
Summe GR max. zulässig	<b>4.645</b>	
<b>resultierende GRZ: GR max. zulässig / NBL 4.645/13.643</b>	<b>0,340</b>	
Hinweis: GRZ zulässig im WA gem. §17 Abs. 1 BauNVO	0,4	
Hinweis: GRZ zulässig im MI gem. §17 Abs. 1 BauNVO	0,6	
Summe GR incl. Anl. §19 Abs. 4 S. 1 BauNVO	<b>10.228</b>	
<b>resultierende GRZ: GR / NBL 10.228/13.643</b>	<b>0,749</b>	

## Anhang 2 – Auswertung Kennzahlen

Teilgebiet	GR Gebäude	BGF	WF/NF* erwar. Fläche	EW** erwar. Einwo.	WE Einzelh. Hausgr.	WE Gesch. wohn.	Stpl.***	Stpl.*** Besuch	KISPI**** Spielplatz fläche
MI C.1	382,7	765,3	597N				15		
MI C.2	270	810	631,8W	20		10	15	1,5	37,9
WA C.1	288,8	577,5	450,5	14	4		8	0,8	27,0
WA C.2	252	504	393,1	14	4		8	0,8	23,6
WA C.3	252	756	589,7	18		9	13,5	1,35	35,4
WA D.1	220,5	441	344	10,5	3		6	0,6	20,6
WA D.2	220,5	441	344	10,5	3		6	0,6	20,6
WA D.3	220,5	441	344	10,5	3		6	0,6	20,6
WA D.4	152,3	304,5	237,5	7	2		4	0,4	14,3
WA D.5	330	990	772,2	23		11,5	17,3	1,7	46,3
WA D.6	330	990	772,2	23		11,5	17,3	1,7	46,3
WA E.1	480	960	748,8	17,5	5		10	1	44,9
WA E.2	444	1.332	1.039	30		15	22,5	2,3	62,3
<b>Σ</b>	<b>3.843</b>	<b>9.312</b>	<b>7.263,8</b>	<b>198</b>	<b>24</b>	<b>57</b>	<b>149</b>	<b>13</b>	<b>400</b>

\* **WF/NF** Ansatz ca. 0,78 x BGF = WF/NF (m²);

\*\* **EW** Ansatz 3,5 Einw. / Hauseinheit (EF / DHH / Hausgruppe); 2,0 Einw. / WE Geschosswghs.bau;

\*\*\* **Stpl.** Ermittlung gem. Stellplatzsatzung Gemeinde Kirchheim, Anteil Besucher zusätzlich 10%;

\*\*\*\* **KISPI** Spielplatzkontingent: Circawohnfläche 6.667m² x 1,5m² Spielfläche/25m² Wohnfläche = 400m².