

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 87/H

6. Änderung für das Gebiet „Heimstetten West“ –

Änderungen im Bereich der Grundstücke Hauptstraße 15 und 15a

Begründung

Verfasser und Architekt:

**ANGER
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbB
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Roßmayrgasse 17 85435 Erding
08122 88 002 0 www.angergroh.de

1. Anlass und planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Anlass:

Grund für die Änderung des Bebauungsplans ist die langfristige Absicht des Grundstückseigentümers auf seinen beiden Grundstücken Mehrfamilienhäuser zu errichten. Eine zukünftige Aufgabe der landwirtschaftlichen Hofstelle wurde in der Planung vorausgesetzt. Die dafür vorgesehene und der Gemeinde vorliegende Planung ist städtebaulich sinnvoll und erstrebenswert. Sie setzt die im Norden und Westen anschließende Wohnbebauung fort.

Allerdings stehen Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplans dem Vorhaben entgegen.

1.2 Historie der 6. Bebauungsplan-Änderung:

Ursprünglich waren die beiden von der Bebauungsplan-Änderung betroffenen Flurstücke im einfachen B-Plan Nr. 74/H „Alter Ortskern Heimstetten“ verortet. Aufgrund bodenordnerischer Maßnahmen wurden die Grundstücke im Jahr 2000 im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 87/H „Heimstetten West“ überplant. Die Tatsache, dass in den Jahren 2004 (2. Änderung) und 2012 (4. Änderung) zwei B-Plan-Änderungen betreffend den gesamten Umgriff des Bebauungsplans Nr. 74 erfolgten, bei denen keine Korrektur des Umgriffs erfolgte, ist ein Sachverhalt, der mit dieser Bebauungsplan-Änderung korrigiert werden soll. Es soll klargestellt werden, dass für die beiden Flurstücke 1 und 3 der Gemarkung Heimstetten der Bebauungsplan Nr. 87/H „Heimstetten West“ gilt, wie es die Intention der Gemeinde ist.

Am 09.12.2014 wurde in der Gemeinde Kirchheim der Aufstellungsbeschluss dieser 6. Bebauungsplan-Änderung gefasst, doch war zum damaligen Zeitpunkt die Aufgabe der Landwirtschaft des Grundstückseigentümers zeitlich noch nicht absehbar. Der nördliche Teil des Umgriffs war damals weiterhin für die Landwirtschaft und Wohnnutzung des Landwirts vorgesehen, während der südliche Teil mit Geschosswohnungsbauten keine landwirtschaftlichen Elemente mehr beinhaltete. Das Verfahren kam nach drei öffentlichen Auslegungen im Jahr 2016 zum Stillstand und wurde nicht abgeschlossen.

Heute, etwa vier Jahre später, möchte man das Verfahren wieder aufnehmen und abschließen. Zwischen Bauherr und Gemeinde wurde eine privatrechtliche Vereinbarung über die Gestaltungsregeln des neu zu errichtende Gebäude in Bauraum 1 geschlossen. Die Giebelfassade zur Hauptstraße soll dabei eine für den Straßenzug typische klassisch dörfliche Gestaltung erhalten.

In den vergangenen Jahren zeichnete sich die Aufgabe der Landwirtschaft konkreter ab. Auch die allgemeine Wohnungsnot im Großraum München hat eine weitere Zunahme erfahren. Deswegen sollen nun auch der nördliche Teil des Änderungsumgriffs konkret für den Wohnungsbau vorbereitet werden, auch wenn die Aufgabe der Landwirtschaft noch nicht unmittelbar bevorsteht.

Daraus ergibt sich eine veränderte Planung gegenüber der letzausgelegten Fassung vom 07.03.2016. Insbesondere hat man sich entschieden das bestehende Dorfgebiet als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Auf Grund des Wohnungsdrucks wurde auch die zulässige Dichte auf dem Grundstück erhöht.

Da die Festsetzungen des Urplans, der für ein sehr großes Gebiet aufgestellt wurde, sehr umfangreich sind, hat man sich entschlossen eine eigene Fassung ausschließlich gültig für den Änderungsumgriff zu erstellen, die alle vorgehenden Fassungen ersetzt. Dies erhöht die Lesbarkeit des Plans. So konnten Anpassungen vorgenommen werden, die einerseits der veränderten Situation auf dem Wohnungsmarkt seit Aufstellung der Urfassung vor 20 Jahren als auch den Veränderungen in Bautechnik und der familiären Situation des Grundstückseigentümers geschuldet sind.

1.3 Verfahren:

Aufgrund der geänderten Gebietsausweisung wird der Bebauungsplan zwar in seinen Grundzügen verändert, doch für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet. Das Vorhaben stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und der Geltungsbereich umfasst weniger als 20.000 m². Aus diesen Gründen wird das Beschleunigte Verfahren nach §13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird deshalb abgesehen.

Da die Gebietsdarstellung im Flächennutzungsplan den Darstellungen im Änderungs-Umgriff widerspricht, muss der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden.

1.4 Städtebauliche Erforderlichkeit:

Die Gemeinde möchte mit dem Änderungsverfahren insbesondere die Schaffung von Wohnungen fördern, da der Bedarf und die Nachfrage anhaltend sehr groß sind. Die städtebauliche Erforderlichkeit begründet sich aus § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch damit eine städtebaulich geregelte Entwicklung stattfinden kann. Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB stellt die vorliegende Planung eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, auch weil eine innerörtliche Fläche, die bis vor kurzem teilweise ungenutzt bzw. mit leerstehenden Gebäuden bebaut war, wiedernutzbar gemacht wird. Das übergeordnete politische Ziel, einer Neuausweisung im Außenbereich einer Nachverdichtung im Innenbereich vorzuziehen, wird hier wirksam verfolgt. Darüber ist die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ausschlaggebender Grund für die Änderung des Bebauungsplanes, der zur Schaffung von mehr Wohnraum

beiträgt. Im konkreten Fall ist vorgesehen die Wohnungen dem Mietmarkt zur Verfügung zu stellen.

1.5 Grundlagen:

Der Bebauungsplan 87/H wurde im Jahr 2000 aufgestellt und ist seit 26.07.2000 rechtskräftig. Die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Verfahrens waren von den bisherigen Änderungen 1 bis 4 nicht betroffen, so dass nach wie vor die Fassung aus dem Jahr 2000 gültig ist. Der Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich ein Dorfgebiet MD vor. Im westlichen Bereich des Umgriffs ist eine Grünfläche mit Baumpflanzungen festgesetzt.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

2. Lage und Bestand

Der 7.789 m² große Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1 und 3, Gemarkung Heimstetten, Gemeinde Kirchheim b. München.

Die Umgebung ist wie folgt geprägt:

- Nord-West: Sepp-Herberger-Weg, im Anschluss Geschößwohnungsbau
- Süd-Ost: Landwirtschaftlicher Betrieb, ohne Viehhaltung
- Nord-Ost: Hauptstraße/ Heimstettener Moosweg
- Süd-West: Schorsch-Meier-Straße, im Anschluss Reihenhausbau

Derzeit ist das Grundstück mit verschiedenen Gebäuden bebaut:

- Wohnhaus des Eigentümers auf Flurnummer 3
- Landwirtschaftliche Lagerhalle für Ernteprodukte und Maschinenhalle auf Flurnummer 1

Das ehemalige Bauernhaus mit Stallung und Garagengebäude im südlichen Teil von Flurnummer 1 wurden bereits abgerissen. Im Luftbild sind die Gebäude noch vorhanden.



Luftbild mit markiertem Geltungsbereich

3. Geplante Änderungen

3.1 Änderungen beim Maß der baulichen Nutzung

Weiterhin werden max. zulässige Grundflächen und Geschossflächen für die einzelnen Bau-
räume festgesetzt.

a. Ändern der Überschreitungsregelung der GRZ (Grundflächenzahl):

Die Festsetzung B.1.2 des ursprünglichen Bebauungsplans wird ersetzt, so dass eine zwingen-

de Überdeckung von 1,0 m bei Tiefgaragen nicht mehr gefordert wird, weil sich dadurch bauliche Zwänge und hoher Mehraufwand ergeben würden. Außerdem muss die Regelung geändert werden, weil sie einen normativen Widerspruch enthält. Nun wird geregelt, dass die festgesetzten Grundflächen (nicht die festgesetzte Grundflächenzahl) durch die baulichen Anlage nach § 19 Abs. 4 Satz 1 überschritten werden dürfen, jedoch nur bis zur einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8. Dabei wird auf die BauNVO § 19 und den Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 Bezug genommen.

b. Änderung der max. zulässigen Geschossfläche:

Planungsziel ist es, die bestehenden Grundstücke dichter bebauen zu können. Dies ist im Sinne der gemeindlichen Planungshoheit aus städtebaulicher Sicht erstrebenswert, mit dem Ziel innerörtliches Wohnen in ausgewogener Dichte zuzulassen. Dadurch wird auch ein schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt und Neuausweisungen außerhalb der Ortsgrenzen entgegengewirkt. Im Abgleich zu §17 BauNVO ist die Obergrenze der Geschoßflächenzahl 1,2 unterschritten. Nach vollständiger Ausnutzung des zugewiesenen Baurechts liegt die Geschoßflächenzahl bei 0,88.

Dabei sei insbesondere darauf hingewiesen, dass der Ausbau der Dachgeschoße im Sinne einer effektiven Nutzung von Wohngebäuden mit den Festsetzungen unterstützt werden soll. Nachdem in der Praxis lange unterschiedliche Nachweisführungen für die Anrechnung der Dachgeschoße auf die Geschoßflächen üblich waren, soll hier eindeutig festgelegt werden, dass Dachgeschoße in voller Fläche (bis Außenkanten der Außenwände des darunterliegenden Geschoßes) in die Berechnung der Geschoßfläche eingehen, wenn sie ein Vollgeschoß sind. Bei einer alternativen Betrachtung ohne Berücksichtigung der Dachgeschoße wäre die maximal zu erzielende Geschoßflächenzahl für das Gesamtgrundstück deutlich niedriger.

Nachweis der Geschoßflächenzahl:

Bauraum 1: 1.470 m²

Bauraum 2: 1.220 m²

Bauraum 3: 2.010 m²

Bauraum 4: 1.120 m²

Bauraum 5: 1.040 m²

Summe der festgesetzten Geschoßflächen: 6.860 m²

Grundstücksgröße: 7.800 m²

Resultierende Geschoßflächenzahl: $6.860 \text{ m}^2 / 7.800 \text{ m}^2 = 0,88$

c. Änderung der max. zulässigen Grundfläche:

Analog zur Geschossfläche wird pro Bauraum eine max. zulässige Grundfläche festgelegt. In dieser sind Balkone und Terrassen miteinzubeziehen. Dachüberstände werden dabei nicht be-

rücksichtigt. Planungsziel ist es, die bestehenden Grundstücke dichter bebauen zu können. Dies ist im Sinne der gemeindlichen Planungshoheit aus städtebaulicher Sicht vertretbar, vor allem weil es innerhalb des Ortes sinnvoll ist, Wohnen in ausgewogener Dichte zuzulassen. Dadurch wird auch ein schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt und Neuausweisungen außerhalb der Ortsgrenzen entgegengewirkt. Im Abgleich zu §17 BauNVO ist die Obergrenze der Grundflächenzahl 0,4 für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Nach vollständiger Ausnutzung des zugewiesenen Baurechts wäre die Grundflächenzahl bei 0,35. Eine weitere Erhöhung der Grundfläche ist in der ortskernnahen Situation nahe der Hauptstraße in der der dörfliche Charakter erhalten bleiben soll, nicht sinnvoll. Das Grundstück befindet sich an einer Schnittstelle zwischen dem dörflich geprägten Ortskern im Bereich der Hauptstraße und den nördlich und westlich anschließenden neueren Siedlungen.

Nachweis der Grundflächenzahl:

Bauraum 1: 600 m²

Bauraum 2: 500 m²

Bauraum 3: 800 m²

Bauraum 4: 440 m²

Bauraum 5: 410 m²

Summe der festgesetzten Grundflächen: 2.750 m²

Grundstücksgröße: 7.800 m²

Resultierende Geschößflächenzahl: $2.750 \text{ m}^2 / 7.800 \text{ m}^2 = 0,35$

d. Änderung der max. zulässigen Wandhöhe:

Die vorliegende Änderungsplanung setzt eine Wandhöhe für die Hauptgebäude von 6,60 m statt der bisherigen Wandhöhe von 6,30 m fest. Die leichte Anpassung ist nötig, damit auch Dachgeschosse unter Satteldächern hochwertig und effizient ausgebaut werden können. Städtebaulich ist die Höhenfestsetzung auch in der Umgebung vorzufinden, bzw. sind tlw. höhere Gebäude vorhanden, so dass die Einfügung im weiteren Umgriff gewährleistet ist. Insbesondere die nördlich im Heimstettener Moosweg anschließende dreigeschossige Bebauung (Hausnummer 1) weist eine größere Wandhöhe über 8 m auf.

Die maximal zulässige Höhe von 2,75 m für Nebengebäude wurde beibehalten. Diese Höhe wurde auch als Maximalwert für Tiefgaragenabfahrten festgelegt.

e. Festsetzung zur Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse soll zukünftig bei allen Bauräumen III sein, während die Geschosigkeit im Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 nicht geregelt war. Planungsziel ist es, innerhalb der möglichen Gebäudevolumen der Mehrfamilienhäuser eine wirtschaftliche Nutzung zur Schaffung von dringend benötigten Wohnflächen zuzulassen. Städtebaulich werden die Ge-

bäudevolumen durch die Wandhöhen und Dachneigungen geregelt. Damit auch Dachgeschosse als Wohnräume genutzt werden können, sollen diese auch als Vollgeschosse gewertet werden können. Insofern führen die Festsetzungen maximal zu Gebäuden mit zwei Geschossen und einem voll ausgebauten Dachgeschoss.

3.2 Änderung der Art der baulichen Nutzung

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt sein landwirtschaftliches Hofgrundstück langfristig einer reinen Wohnnutzung zuzuführen und damit verbunden die Landwirtschaft in Schritten aufzugeben. Der Prozess der Aufgabe der Hofstelle hat bereits seit Längerem begonnen. Deswegen ist die bestehende Ausweisung als Dorfgebiet nicht mehr zielführend. Die beiden Grundstücke sind im Sinne der Nutzung langfristig den nördlich, westlich und auch östlich des Änderungsumgriffs gelegenen Wohngebieten zuzuordnen. Deswegen wurde das ursprünglich im B-Plan Nr. 74/H „Alter Ortskern Heimstetten“ verortete Grundstück in den B-Plan Nr. 87/H „Heimstetten West“ integriert. Eine weitere Ausweisung als Dorfgebiet im Rahmen der 6. Bebauungsplan-Änderung würde einem sog. „Etikettenschwindel“ Vorschub leisten.

Da eine Tankstelle das Bild des alten Ortskern von Heimstetten und die angrenzenden Wohngebiete empfindlich stören würde, sollen Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig sein. Andere Nutzungen, die nach § 4 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, sollen dagegen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Gemeinde kann hier im Einzelfall entscheiden.

3.3 Bauweise:

Die besondere Bauweise (b) wurde beibehalten, da Bauraum 3 eine Länge von knapp über 50 m aufweist.

3.4 Anpassung der Baugrenzen und dazugehörige Entwurfsgrundlagen

a. Vorbemerkung zum Umgang mit Abstandsflächen:

Die Festsetzung zu den Abstandsflächen aus der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans Nr. 87/ H „Heimstetten West“ war ursprünglich wie folgt formuliert:

„Ergeben sich bei Ausnutzung der max. zulässigen Baugrenzen und Wandhöhen geringere Abstandsflächen als in Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO gefordert, sind diese zulässig, soweit ein Mindestabstand von 3 m nicht unterschritten wird.“

Diese Festsetzung wird nicht übernommen, da der aufzustellende Bebauungsplan die Lage der Außenwände der Gebäude über die Festsetzung der Baugrenzen regelt. Dies ist insofern vertretbar, da die Baugrenzen so gewählt wurden, dass eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung bei einer maximalen Wandhöhe von 6,6 m sichergestellt ist.

Alle Baugrenzen, in denen Hauptgebäude möglich sind, sind mindestens auf zwei Seiten zu großzügigen Freiräumen orientiert:

Im Westen der Planfläche stellt der breite Grünstreifen einen ausreichenden Abstand sicher. Im Norden und im Osten folgt der Straßenraum, der diesen ausreichenden Abstand ebenfalls garantiert. Im Süden wurde durch die Wahl der südlichen Baugrenzen auf einen Mindestabstand von 7,5 m bzw. 5,50 m zur Grundstücksgrenze geachtet, sodass auch hier die gesetzlichen Abstandsregeln bei einer Wandhöhe von 6,60 m und entsprechender Verkürzung auf der Giebelseite von Haus 2 sicher eingehalten werden.

Zwischen den einzelnen Bauräumen der Hauptbaukörper beträgt der minimale Abstand 8 m (zw. Bauraum 2 und 3). Hier sind die Abstandflächen bei voller Ausnutzung der Bauräume minimal unterschritten. Dies kann planerisch als vertretbar angesehen werden, da die Überschneidung der Abstandflächen nur partiell auf einer Länge von etwa 7 m erfolgen kann und die übrigen Belichtungsseiten frei von Beeinträchtigungen sind.

Die übrigen festgesetzten Abstände zwischen den Bauräumen betragen 11 m und mehr, so dass die Abstandflächen bei entsprechender Verkürzung auf der jeweiligen Giebelseite (H/2) eingehalten sind.

Der Mindestabstand in der bisherigen Formulierung von 3 m liegt bei den beiden Bauräumen für TGa-Zufahrt bzw. Nebengebäude nicht vor, da diese direkt an Grundstücksgrenzen liegen (geplante Grenze bzw. Sepp-Herberger-Weg). Hier könnte die 3 m-Regel der Urfassung nicht angewendet werden. Da eine Tiefgaragenabfahrt aufgrund geometrischer Zwänge auch länger als 9 m sein muss, könnte hier die Abstandflächenregelungen nach Art. 6 Abs. 8 BayBO (9 m-Regel) nicht eingehalten werden. Da allerdings aufgrund der festgesetzten Wandhöhe von max. 2,75 m und ausreichendem Abstand zu nächstgelegenen Bestandsgebäuden kein negativer Einfluss auf Belichtung und Besonnung festzustellen ist, soll die Regel der Urfassung entfallen und darüber hinaus keine weiteren neuen Regelungen, die die Abstandflächen betreffen, eingeführt werden.

b. Bauräume in der Urfassung:

Die Baugrenzen des Bebauungsplans aus dem Jahr 2000 waren sehr stark am Bestand orientiert. Im Wesentlichen sind die Baugrenzen um die landwirtschaftlichen Bestandsgebäude geführt. Für eine Wohnbebauung sind die Grenzen ungeeignet, da eine sinnvolle Orientierung und Abstandflächen, die eine angemessene Belichtung und Besonnung sowie die brandschutzrechtlichen Abstände sicherstellen, nicht umgesetzt werden können.

c. Angestrebte Neuregelung:

Die vorliegende Planung schlägt neue Baugrenzen vor, um folgende wesentliche Planungsziele umzusetzen:

- Fünf Mehrfamilienhäuser auf dem Grundstück ermöglichen
- Belichtung und Besonnung sicherstellen
- Parken vorwiegend in Tiefgarage organisieren
- Erhalt eines westlichen Grünstreifens in einer Breite von durchschnittlich etwa 8 Metern, der zu 50% mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen ist. Darüber hinaus werden im Nordwesten und Süden weitere zu begrünende Flächen (z.T. mit altem zu erhaltenden Baumbestand) ausgewiesen, die nicht mit Neben- oder Hauptgebäuden bebaut werden dürfen.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele werden 5 Bauräume für Hauptgebäude festgesetzt:

Baugrenze 1:

Diese Baugrenze wurde so angelegt, dass ein Mehrfamilienhaus errichtet werden kann, das sowohl städtebaulich bestehende Formen der Umgebung aufnimmt, als auch optimale Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse vorweisen kann. Dieses Gebäude, das als einziges mit der Giebelseite an der Hauptstraße liegt, nimmt die Firstrichtung des direkt angrenzenden Gebäudes im Süden (Hauptstraße 13) auf, steht also parallel dazu. Dadurch wird dessen Giebelständigkeit entlang der Hauptstraße und diejenige des nördlich bestehenden Wohngebiets (Heimstettener Moosweg) aufgenommen und fortgeführt.

Baugrenzen 2 und 3:

Die Baugrenzen 2 und 3 wurden so plaziert, dass mehrere Mehrfamilienhäuser errichtet werden können. Diese weisen sehr gute Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse insbesondere nach Südwesten auf. Die Baukörper stehen parallel zur Schorsch-Meier-Straße und Heimstettener Moosweg/ Hauptstraße, so dass die bestehende Dachstruktur von Nordwest nach Südost städtebaulich weitergeführt wird. Dabei profitieren die Bewohner von der angrenzenden Grünfläche im Südwesten.

Baugrenzen 4 und 5:

Die nordwestlichen Baugrenzen liegen im nordwestlichen Teil des Änderungsumgriffs. Dabei wurden die Gebäudefluchten aus dem nördlich angrenzenden Wohngebiet Heimstettener Moosweg Nr. 1 und Nr. 3 aufgenommen.

Weitere festgesetzte Bauräume:

Fläche für Tiefgaragen (Planzeichen A.11):

Im Sinne einer möglichst geringen Anzahl von oberirdisch parkenden Fahrzeugen und einer damit verbundenen hochwertigen Gestaltung der Freiflächen wird die Möglichkeit zur Errichtung einer bis zwei Tiefgaragen gegeben, in der auch Keller- und Technikräume zulässig sind. Für die Fläche der Tiefgarage wurde eine großzügige Fläche festgelegt. Dabei wurde berücksichtigt, dass die Baumpflanzungen und zu begrünenden Flächen uneingeschränkt

möglich sein müssen, nachbarschaftsrechtliche Belange nicht negativ berührt werden (Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze > 5,50 m) und eine wirtschaftliche Bauweise möglich ist.

Baugrenzen für Tiefgaragenabfahrt und Nebengebäude (Planzeichen A.12):

Es wurde ein eigenes Planzeichen für eine Tiefgaragenabfahrt und weitere Nebengebäude eingeführt. Im Vorfeld des Planungsverfahrens haben die Planer und die Gemeinde mögliche Bauräume für die Tiefgaragen-Abfahrten untersucht. Ursprünglich war eine Tiefgaragenabfahrt an der südlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Dieser Standort wurde im Laufe des Verfahrens verworfen, da der südliche Nachbar eine zu starke Beeinträchtigung erfahren hätte. Die während der Bauphase direkt an der Grundstücksgrenze notwendigen Spundwände würden ein Risiko für Gebäuderisse auf benachbarten Grundstücken beinhalten. Die Tiefgaragenabfahrt würde auch die angestrebte klassisch dörfliche Fassadengestaltung beeinträchtigen. Desweiteren ist eine zentrale Lage der Abfahrt für eine Wohnanlage günstiger. So wurde die Tiefgaragenabfahrt auf die sehr viel günstigere Position zwischen die Bauräume 1 und 4 platziert. Die bestehende an den Gehsteig angelagerte Verkehrsinsel soll dabei nicht angetastet werden.

Es besteht weiterhin die Möglichkeit eine Tiefgaragenabfahrt für die Gesamtanlage d.h. für den gesamten Änderungsbereich zu verwenden oder planerisch zwei getrennte Tiefgaragen mit zwei Abfahrten zu entwickeln. Für diese Möglichkeit wurde eine weitere Baugrenze an die nördlichen Grundstücksgrenze gelegt. Aufgrund der Lage an einer öffentlichen Straße und ausreichendem Abstand zur nördlichen Bestandsbebauung ist von keiner Beeinträchtigung auf Nachbargrundstücken auszugehen.

Verkehrstechnisch bietet die Lage beider Zufahrten am Heimstettener Moosweg einen guten Überblick über die Straßenbereiche. Insbesondere an der südlichen Ausfahrt fahren die Verkehrsteilnehmer langsam, da die Einmündung in die Hauptstraße sehr nah ist. Die Bäume der bestehenden am Gehsteig anliegenden Verkehrsinsel sind hochstämmig und schränken die Sicht nicht ein.

Im Sinne der nachbarschaftlichen Interessen wurden voll eingehauste Abfahrtsrampen gefordert (siehe Immissionschutz), die störende Fahrbewegungen, Emissionen durch Scheinwerfer und Geräusche weitgehend abschirmt.

3.5 Festsetzungen zur Gebäudegestaltung

a. Regelungen zu Dachformen und Dachneigungen:

Im Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-40° zulässig. Um Nebengebäude und Anbauten an Hauptgebäude auch in einer schlichten, niedrigen und flach geneigten Gebäudeform zu ermöglichen, soll festgesetzt werden, dass Anbauten an Hauptgebäude bis zu einer traufseitigen Wandhöhe von max. 4,80 m auch als blechgedeckte Pultdächer oder Flachdächer ausgeführt werden dürfen. Die Dachneigung der Pultdächer soll

dabei 10° nicht überschreiten, Flachdächer entsprechend 5°. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass Nebengebäude und Anbauten nicht zu hoch und mächtig wirken und in Konkurrenz zu Hauptgebäude treten. Bei Flachdachausbildung oberhalb eines Erkers kann eine Dachterrasse ausgebildet werden.

Tiefgaragenabfahrten und andere Nebengebäude können als Sattel- oder Pultdach mit einer Dachneigung von max. 10° ausgeführt werden. Es ist hier auch ein Flachdach zulässig, mit einer Dachneigung von 0-5°. Diese Festsetzungen wurden gewählt, um die Nebengebäude und Tiefgaragenabfahrten - speziell entlang von Grundstücksgrenzen - möglichst niedrig und flach halten zu können.

b. Regelung der Dachfarbe:

Da in der Umgebung bereits Bestandsgebäude mit grauen Dächern vorzufinden sind, wird festgesetzt dass neben ziegelroten Dächern auch graue Dächer zulässig sind.

Ein weiterer Grund, der eine graue Dacheindeckung rechtfertigt ist, dass Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule gestalterisch unauffälliger in graue Bedachungen eingebunden werden können, während sie bei roten Dächern stark hervortreten und zu einer unruhigen Dachfläche führen.

c. Festsetzungen zu Gauben/Zwerchgiebeln

Im Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 sind umfangreiche und detaillierte Festsetzungen in Form von Geometrie und Material zu den Gauben enthalten. Um die Festsetzung zu vereinfachen und den Bauherren gestalterisch mehr Freiheit zu lassen, sollen die Materialvorgaben hier entfallen. Die geometrischen Vorgaben sollen neu definiert werden, sodass auch Zwerchgiebel möglich sind. Dies geschieht ebenfalls im Sinne eines hochwertigen Dachgeschossausbaus. Die Gesamtbreite der Gauben und Zwerchgiebel darf maximal 1/3 der Länge der dazugehörigen Hauptdachfläche betragen. Diese Festsetzung wurde eingeführt, um die Belichtung und Besonnung sowie die Nutzbarkeit der zu Wohnzwecken vorgesehenen Dachgeschoße sicherzustellen. Dabei sollen die Dachaufbauten aber dem Hauptgebäude untergeordnet sein. Zu diesem Zweck wurde festgesetzt, dass die Firste von Gauben und Zwerchgiebeln mindestens 0,5 m, vertikal gemessen, unterhalb des Hauptfirstes liegen müssen.

d. Sockelzone, Höhenlage der Gebäude:

Die Regelungen der Urfassung wurden beibehalten.

e. Materialien:

Die Regelungen der Urfassung wurden beibehalten.

3.6 Überschreitungsregelungen zu den Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen:

a. Nebenanlagen:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. außerhalb der Baugrenzen (s. Planzeichen A.02 und A.12), sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 wie z.B. Fahrrad- und Müllhäuschen bis zu einer Einzelgrundfläche von 20 m² je Nebenanlage zulässig. Diese Flächenbegrenzung wurde gewählt, damit die entstehenden Nebengebäude den Hauptanlagen deutlich untergeordnet bleiben. Der Planer hält die Begrenzung auf 20 m² für realistisch, da allein die Zahl der in der Gemeinde Kirchheim nachzuweisenden Fahrradabstellplätze doppelt so hoch liegt wie die Zahl der nachzuweisenden PKW-Stellplätze. Auch für die Mülltrennung ist in der heutigen Zeit ausreichend Platz vorzusehen. Da diese Flächen grundsätzlich bei der Überschreitung der Grundflächen (s. B.1, 1. Abs.) einzurechnen sind, ist eine Deckelung der summierten Grundflächen nach oben automatisch gegeben.

Auf den zu begrünenden Flächen (Planzeichen A.16 und A.17) sind Nebenanlagen unzulässig, damit diese nicht in ihrer Begrünungsfunktion eingeschränkt werden.

b. Dachüberstände:

Dachüberstände von Gebäuden dürfen max. 1,5 m betragen, wenn ein Abstand zu den Grundstücksgrenzen von mind. 3,0 m eingehalten wird. Dachüberstände dürfen auch außerhalb der Baugrenzen liegen.

Die Dachüberstände wurden wie beschrieben begrenzt, damit bei den Wohngebäuden die Belichtung und Besonnung nicht durch zu große Überstände beeinträchtigt wird. Die gewählten Abstände zu den Grundstücksgrenzen sollen nachbarschaftsrechtliche Anliegen schützen.

c. Balkone:

Balkone dürfen die Baugrenzen bis zu 1,8 m überschreiten, wenn ein Abstand zu den Grundstücksgrenzen von mind. 4,0 m eingehalten wird. In der Urfassung war eine Überschreitung lediglich bis zu 1,5 m vorgesehen. Die Baugrenzen im vorliegenden Änderungsentwurf sind eng um die möglichen Baukörper gelegt. Der Spielraum, ein Gebäude innerhalb der Baugrenzen zu verschieben ist deswegen gering. Ein Großteil der Außenwände wird zwangsläufig direkt an der äußeren Baugrenze liegen. Die Erhöhung der Überschreitungsmöglichkeit um 30 cm soll die Möglichkeit einer modernen Balkongestaltung sicherstellen. Ein Balkon ist i.d.R. der einzige Freiraum einer Wohnung im Geschosswohnungsbau. Eine gute Nutzbarkeit aufgrund einer der heutigen Zeit angemessenen Balkontiefe erhöht die Aufenthaltsqualität erheblich. Der in der Urfassung festgesetzte Abstand von 4 m zur Grundstücksgrenze soll beibehalten werden, um nachbarschaftliche Interessen nicht einzuschränken.

d. Erker:

Eingeschossige Erker dürfen die Baugrenzen überschreiten, wenn sie alle folgenden Bedingungen erfüllen:

- sie sind insgesamt nicht länger als ein Drittel der Länge der dazugehörigen Gebäude-Außenwand
- sie sind insgesamt höchstens 5 m breit
- sie treten nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vor
- sie haben mindestens 2,0 m Abstand von der nächsten Grundstücksgrenze

Diese Festsetzungen sichern ab, dass die Erker gegenüber dem Hauptgebäude untergeordnet bleiben.

e. Garagen:

Oberirdische Garagen außerhalb der Baugrenzen sind nicht zulässig, damit eine Wohnanlage entstehen kann, deren Außenanlagen nicht durch eine übermäßige Zahl an Nebengebäuden gestört wird. Oberirdische Garagen werden mit dem Bau einer Tiefgarage auch nicht mehr zwingend benötigt.

Offene Stellplätze sind zwar außerhalb der Baugrenzen möglich, nicht aber in zu begrünenden Flächen, um deren Wirkung als Grünstreifen nicht zu unterbrechen oder zu schmälern.

3.7 Änderungen bei Regelungen zu Zufahrten Tiefgaragen und Stellplätzen

a. Festsetzung zu Zufahrten

Die Gemeinde möchte untergeordnete Straßen und Wege nicht mit zusätzlichem Verkehr belasten, so dass nun die Festsetzung eingeführt wurde, dass ausschließlich über den Heimstettener Moosweg auf die Grundstücke des Planungsgebietes ein- und ausgefahren werden darf. Zufahrten, die ausschließlich für den Notfall bestimmt sind, z.B. für die Feuerwehr, oder ausschließlich für Fußgänger sind davon ausgenommen.

b. Änderung der Grundlage zur Ermittlung der notwendigen Stellplätze

Im Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 war die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze anhand der Festsetzung B.4.7 zu ermitteln. Dagegen verfolgt die Gemeinde das Ziel, langfristig in allen Bereichen die eigens entwickelte Stellplatzsatzung anzuwenden. Dementsprechend soll die bisherige Festsetzung aufgehoben und die Stellplatz- und Fahrradsatzung der Gemeinde Kirchheim bei München in der zum Zeitpunkt der Antragsstellung gültigen Fassung zur Anwendung gebracht werden.

c. Tiefgarage:

Innerhalb der Fläche für die Tiefgarage sollen auch Keller- und Technikräume zulässig sein. Da die Grünflächen Vorrang gegenüber unterirdischen Gebäudeteilen haben sollen, sind diese innerhalb der vorgesehenen Fläche nur umsetzbar, soweit alle Vorgaben der Grünordnung umgesetzt werden können.

3.8 Änderung bei Festsetzungen zu Einfriedungen, Sichtschutz

Zu begrünende Flächen, die sich im Privatbesitz befinden bzw. verbleiben, sollen abweichend von der Urfassung generell einzufrieden sein. Das betrifft auch die zu begrünende Fläche, die direkt an die Schorch-Meier-Straße angrenzt (Planzeichen A.17). Da diese Fläche nicht für den Aufenthalt der Öffentlichkeit bestimmt ist, soll es dem Eigentümer freigestellt sein diese einzufrieden.

Insgesamt soll im Änderungsumgriff die inzwischen in der Gemeinde existierende Einfriedungssatzung angewendet werden.

Die Festsetzungen bzgl. der Gestaltung von Sichtschutzwänden wurden beibehalten.

3.9 Änderung der Grünordnung

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich, mit erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

Der Änderungsbereich ist im Verhältnis zum Gesamtbebauungsplan relativ klein. Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich im Grunde um eine Umverteilung der Bauräume innerhalb eines Quartiers. Diese vorliegende Änderung ersetzt im ausgewiesenen räumlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 87/ H „Heimstetten West“. Die Darstellung der privaten zu begrünenden Flächen wird korrigiert, indem die Bauräume und der Innenbereich des Quartiers nicht als solche dargestellt werden, da u. a. Erschließung und andere Freiflächengestaltungen zulässig sein müssen. Die in der Urfassung als zu erhalten festgesetzten Bäume können weiterhin erhalten werden.

Zu begrünende Fläche im Westen (Planzeichen A. 16):

Der Grünstreifen im Westen wird von 12,50 m auf eine Breite von durchschnittlich etwa 8,00 m reduziert. Diese Fläche ist zu mind. 50% mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Über diese Festsetzung soll der Verschmälerung des Streifens gegenüber der Urfassung Rechnung getragen und die Fläche aufgewertet werden. Die ursprünglich auf dieser Fläche festgesetzten Bäume werden grundsätzlich in ihrer Zahl erhalten, sollen aber in ihrer Position nach gestalterischen Gesichtspunkten veränderbar sein.

Die private zu begründende Fläche im Westen darf durch Wege und Fahrbereiche unterbrochen werden, wenn diese als Feuerwehrezufahrt notwendig sind und mit versickerungsfähigem Belag angelegt sind. Beide Arten der zu begrünenden Flächen (s. Planzeichen A.16 und A.17) dienen nach wie vor, wie in der Urfassung der Eingrünung und dürfen nicht bebaut werden.

Insgesamt wurde festgelegt, dass je 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung, alternativ 2 Laubbäume 3. Ordnung oder zwei Obstbäume zu pflanzen sind. Bei einer Grundstücksfläche von ca. 7800m² sind das 20 bis 40 Bäume auf dem Gelände. Festgesetzte Bäume sind daher auf die Zahl anrechenbar.

Die ursprüngliche Pflanzenliste wurde übernommen, die Mindestgrößen und Detailfestlegungen wurden nach 20 Jahren überarbeitet. Dabei wurden verbindliche Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum für Baumneupflanzungen eingeführt, sodass neue Erkenntnisse in die grünordnerischen Festsetzungen einfließen konnten. Zusätzlich wurde ein Nachpflanzgebot bei Ausfall festgesetzt.

Um Sichtverhältnisse im Bereich von Erschließungsstraßen zu sichern, müssen Baumkronen mindestens 2,2 m oberhalb der Straße liegen.

4. Weitere Auswirkungen

4.1 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Die Belange nach § 1a Abs. 2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und den Belangen der Land- und Forstwirtschaft wurden durch die Verfasser und die Gemeinde geprüft. Die vorliegende Planung trägt zum schonenden Umgang mit Grund und Boden aus folgenden Gründen bei:

- Neubauf Flächen ersetzen zu einem großen Teil derzeit ebenfalls versiegelte Flächen
- Neubauten ohne jegliche Erschließungsflächen wie z. B. neue Straßen möglich
- Eine Alternativausweisung gleicher Größenordnung „auf der grünen Wiese“ würde mehr Flächenverbrauch bewirken
- Innenentwicklung lässt relativ hohe, aber der örtlichen Situation angemessene Baudichte zu, so dass wenig Fläche verbraucht wird.
- Nicht überdachte Bereiche dürfen nicht versiegelt werden.

4.2 Auswirkungen auf die Forstwirtschaft

Die Belange nach § 1a Abs. 2 BauGB auf die Belange der Forstwirtschaft wurden durch die Verfasser und die Gemeinde geprüft. Forstwirtschaftliche Flächen sind von der Maßnahme nicht betroffen.

4.3 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Die Belange nach § 1a Abs. 2 BauGB auf die Belange der Landwirtschaft wurden durch die Verfasser und die Gemeinde geprüft. Das Grundstück ist bisher als landwirtschaftlicher Betrieb genutzt. Langfristig ist die Aufgabe der Landwirtschaft auf dem Grundstück vorgesehen. Doch ist auch eine Übergangszeit vorgesehen, in der zunächst der südliche Teil mit den Bauräumen 1 und 2 realisiert wird und die Landwirtschaft im nördlichen Bereich des Grundstücks noch weiterbetrieben wird. Die Veränderungen finden auf Wunsch des Grundeigentümers statt, eine Umorganisation des Betriebes für eine Interimslösung ist mit den geänderten Regelungen gut möglich, so dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Mögliche Immissionen auf die neue Wohnbebauung wurden gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse sind in Planung ein-

geflossen.

4.4 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird in mehreren Punkten Rechnung getragen (BauGB § 1a Abs. 5):

- Die Planung der Häuser wurde so angelegt, dass durch die süd- und westorientierten Dachflächen auf den geplanten Satteldächern der Gebäude eine optimale Situation für die aktive Sonnenenergienutzung ermöglicht wird.
- Die Baufenster wurden so gewählt dass nur kompakte Bauformen möglich sind, so dass hier energieeffiziente und somit klimafreundliche Bauformen entstehen werden.
- Da es sich beim Plangebiet um eine intensiv genutzte Fläche handelt, müssen keine neuen naturnahen Flächen wie Wiesen oder Felder herangezogen und zu Bauland umgenutzt werden.

5. Denkmalschutz

5.1 Bodendenkmäler



Luftbild mit markiertem Bereich vermuteter Bodendenkmäler

Das Vorhaben liegt fast komplett im Bereich vermuteter Bodendenkmäler (Nr. D-1-7836-0348 „Siedlung und Körpergräber der Frühbronzezeit, Siedlung und Brandgräber der Urnenfelderzeit, Siedlung der Hallstattzeit, sowie Siedlung, Körper- und Brandgräber der frühen römischen Kaiserzeit“). Gemäß Art. 1 DSchG sind Bodendenkmäler zu erhalten. Der Bebauungsplan weist darauf hin, dass im Fall von Bodenfunden eine konservatorische Überdeckung oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen ist. Hierfür ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis und eine fachliche Begleitung notwendig.

5.2 Baudenkmäler

Baudenkmäler, die im Zusammenhang mit der Planung zu sehen sind, sind in der Umgebung nicht vorhanden.

6. Immissionsschutz

6.1 Lärmschutz

Im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87/H "Heimstetten West" der Gemeinde Kirchheim bei München wurde bzgl. der Geräuschemissionen und –immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4791/B1/hu, vom 16.09.2015 erstellt. Die Ergebnisse wurden in die damaligen Entwürfe der Änderungsplanung eingearbeitet. Im Laufe des Verfahrens wurde die Planung verändert, insbesondere wurde die Gebietsart von Dorfgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet abgeändert. Auch wurde die Lage der Tiefgaragenzufahrt an der südlichen Grundstücksgrenze aufgegeben. Die Ergebnisse aus dem Jahr 2015 sind in die Planung eingeflossen und wurden auch nach Wiederaufnahme des Verfahrens noch beibehalten. Eine Überprüfung der Ergebnisse, die sich aus den veränderten Grenzwerten der veränderten Gebietsart ergeben könnten, wird im Laufe des weiteren Verfahrens durch den Gutachter stattfinden, so dass man sich eine Anpassung der Festsetzungen vorbehält.

Das Gutachten kam zu folgenden Ergebnissen:

a. Baulicher Schallschutz:

Um der Verkehrsgeräuschbelastung des gesamten Geltungsbereiches durch die umliegenden Straßen und die westlich verlaufende Bundesautobahn A99 Rechnung zu tragen wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Eine Überprüfung aufgrund der Gebietsänderung und veränderter Bauräume wird noch erfolgen.

b. Tiefgaragen-Öffnung:

Die von dem Betrieb der geplanten Tiefgaragenzufahrt an der Südgrenze des Planungsgebietes (Achtung, Lage inzwischen verändert!) ausgehenden Geräuschemissionen unterschreiten an den nächstgelegenen maßgebenden Immissionsorten im umliegenden Dorfgebiet die dort geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) tagsüber und nachts um mindestens 6 dB(A).

Der Betrieb dieser Anlage ist daher auch ohne Prüfung der Geräuschvorbelastung aus anderen Anlagen nach TA Lärm gemäß Ziffer 3.2.1 TA Lärm genehmigungsfähig, da an den genannten Immissionsorten zudem auch die zulässigen Spitzenpegelkriterien tagsüber und nachts sicher eingehalten werden.

Eine Überprüfung aufgrund der Gebiets- und Lageänderung wird noch erfolgen.

Bei der baulichen Ausführung der Tiefgaragenrampe ist auf eine geräuscharme Ausführung sowohl des Garagentores als auch der gegebenenfalls davor angeordneten Regenrinnen zu achten.

c. Landwirtschaftliche Nutzung

Der Südteil des Grundstücks mit den Bauräumen 1 und 2 soll als erstes realisiert werden. Der nördliche Teil des Grundstücks soll erst in einigen Jahren folgen. Deswegen wurde auch die Übergangszeit, in der Wohnen und Landwirtschaft parallel auf dem Grundstück existieren, im Gutachten betrachtet. Auf Basis einer auf die mittelfristige Entwicklung des verbleibenden landwirtschaftlichen Betriebs im Nordbereich des Änderungsgebiets ausgerichteten Betriebsbeschreibung wurden an den geplanten Mehrfamilienhäusern im Südbereich des Baugebiets die zu erwartenden Beurteilungspegel der landwirtschaftlichen Geräuschimmissionen berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm, der in Ermangelung eigener Beurteilungsvorschriften auch für die Beurteilung landwirtschaftlicher Geräuschimmissionen orientierend herangezogen werden kann, wird an den jeweils nächstgelegenen Immissionsorten der geplanten Mehrfamilienwohnhäuser um mindestens 3 dB(A) unterschritten.

Eine maßgebliche Geräuschvorbelastung aus anderen Anlagen nach TA Lärm liegt an diesen Immissionsorten nicht vor, sodass bei einer Einstufung des Planungsgebietes als Dorfgebiet (Achtung, jetzt Allgemeines Wohngebiet!) auch an der geplanten Wohnnutzung nicht von einem schalltechnischen Konflikt mit der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzung im nördlichen Teil des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 87/H auszugehen ist. *Eine Überprüfung der Ergebnisse aufgrund der Gebietsänderung folgt.*

6.2 Geruchsbelastungen

Emissionsorte, die auf eine erhöhte Geruchsbelastung hinweisen, sind in der Umgebung nicht vorhanden. Die landwirtschaftlichen Betriebe auf dem Grundstück und in der Umgebung haben keine Viehhaltung und führen auch keine anderen geruchstbelastenden Tätigkeiten aus.

Aufgestellt:

Ort, Datum und Unterschrift

Maximilian Böttl, Erster Bürgermeister

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh