Bebauungsplan Nr. 100
mit integriertem
Grünordnungsplan
1. Änderung

- Kirchheim 2030 -

für den Bereich zwischen

südlich Martin-Luther-Straße, Staatsstraße 2082
westlich Heimstettner Straße, Wacholderweg
nördlich Räterstraße, Veilchenweg
und östlich Heimstettener Moosweg, Ludwigstraße, Hausener Holzweg

Gemeinde Kirchheim b. München

Begründung

E n t w u r f

Überarbeitung
aufgrund der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
sowie aufgrund fortgeschrittener Planungen

Stand: 26.09.2023 (Hinweis: Die im Text ersichtlichen Änderungen stellen die Änderungen gegenüber der Fassung vom 30.05.2022 dar.)

Herausgeber Gemeinde Kirchheim b. München
Abteilung Planungs- und Bauwesen

Bearbeitung bgsm
Architekten Stadtplaner
Weißenburger Platz 4
81667 München
www.bgsm.de

und

Uniola GmbH
Landschaftsarchitektur Stadtplanung
Lothstraße 19
80797 München
www.uniola.com

Stand: 26.09.2023

INHALT

1. Anlass, Erfordernis der Planung, Grundlagen 7
2. BISHERIGER PLANUNGSVERLAUF 7
3. Ziele und Zwecke der Planung 9
3.1. Grünflächen 10
3.2. Gemeinbedarfsflächen 10
3.3. Wohnnutzung 10
3.4. Einzelhandel 11
3.5. Rad- und Fußwegenetz 11
3.6. Verkehr 12
3.6.1. MIV 12
3.6.2. Fahrradmobilität 12
3.6.3. ÖPNV 13
3.7. Nachhaltigkeit 13
4. Rahmenbedingungen der Planung 14
4.1. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung 14
4.2. Sonstige städtebauliche Planungen 16
4.3. Plangebiet 16
4.3.1. Lage im Gemeindegebiet 16
4.3.2. Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild / Topografie 17
4.3.3. Erschließung 18
4.3.4. Gebäude- und Nutzungsbestand 20
4.3.5. Besitz- und Eigentumsverhältnisse 20
4.4. Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft 21
5. Begründung der Festsetzungen 22
5.1. Räumlicher Geltungsbereich 22
5.2. Art der baulichen Nutzung 23
5.2.1. Reine Wohngebiete und Teilbaugebiete 23
5.2.2. Flächen für den Gemeinbedarf 25
5.3. Maß der baulichen Nutzung 28
5.4. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen 36
5.5. Höhenentwicklung 38
5.6. Abstandsflächen und Belichtung 39
5.7. Bauliche Gestaltung 44
5.8. Dachgestalt 44

5.9. Nebenanlagen 46
5.10. Werbeanlagen 48
5.11. Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländemodellierungen 49
5.12. Verkehr 51
5.12.1. Neues Erschließungskonzept 51
5.12.2. Knotenpunkt Kirchheimer Oval 52
5.12.3. Knotenpunkt Verlängerung Ludwigstraße / Ein-/Ausfahrt Staatsstraße St 2082 52
5.12.4. Projektbedingte/ Projektursächliche Verkehrsentwicklung 52
5.12.5. Mobilitätskonzept 58
5.13. Stellplätze 58
5.13.1. Kfz-Stellplätze 58
5.13.2. Fahrrad-Stellplätze 58
5.13.3. ÖPNV 59
5.14. Verkehrsflächen 60
5.14.1. Straßen 60
5.14.2. Fuß- und Radwege: 61
5.14.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 61
5.14.4. Feuerwehrrettung 62
5.15. Dienstbarkeitsflächen 63
5.16. Festsetzungen zur Grünordnung, Ausgleichsflächen und CEF-Maßnahmen 63
5.17. Einfriedungen 69
5.18. Immissionsschutz 69
5.18.1. Verkehrslärm 69
5.18.2. Anlagenlärm 71
5.18.3. Sportanlagenlärm 73
5.18.4. Anpassungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans 74
5.19. Ver- und Entsorgung, Strom-, Wasserversorgung, Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien 75
5.19.1. Entwässerung Niederschlagswasser / Versickerung von Oberflächenwässern 75
5.19.2. Ver- und Entsorgung 75
5.19.3. Energieversorgung 76
5.20. Örtliche Bauvorschriften 76
5.21. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen 76
6. Flächenangaben 77

Vorwort

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 100 – Kirchheim 2030 – wurde mit Bekanntmachung vom 27.02.2020 rechtskräftig. Gemäß Beschluss vom 27.05.2020 hat der Gemeinderat beschlossen, für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 100 die 1. Änderung aufzustellen – mit dem Ziel, die rechtlichen Voraussetzungen für die Landesgartenschau 2024 und die Sicherung der dauerhaften Anlagen sowie für erforderliche Anpassungen gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 100 aufgrund fortgeschrittener Planungen zu schaffen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 100 bleiben in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 im Wesentlichen unverändert und haben weiterhin Geltung. Der wesentliche Änderungsbedarf wurde im Gemeinderats-Beschluss vom 27.05.2020 wie folgt gelistet:

- Landesgartenschau: Die dauerhaft geplanten Anlagen im Zuge der Landesgartenschau sind über die Änderung des Bebauungsplans zu sichern und festzusetzen. Aufgrund der konkreteren Planungen zur Landesgartenschau sind Baumverpflanzungen innerhalb des Areals vorgesehen. Die im Bebauungsplan Nr. 100 vorgesehenen Bauräume für Kita und Turnhalle südlich des Rathauses müssen auf Grund der Landesgartenschau bzw. der dort geplanten Wasserfläche an die Heimstettener Straße verschoben werden. Die Erschließung der Gebäude stellt sich auch vorteilhafter dar. Die Wasserfläche wird über ein Planfeststellungsverfahren ermöglicht. Im Bebauungsplan wird diese ebenfalls dargestellt.
- Rathaus Kirchheim: Das Rathaus musste auf Grund von Anpassungen der Straßen- und Landesgartenschauplanung nach Nord/Westen verschoben werden. Der Bauraum soll im Zuge der Änderung des Bebauungsplans an den neuen Gebäudestandort angepasst werden.
- Gymnasium Kirchheim: Zulassung von Sichtschutzverblendungen für die technischen Dachaufbauten.
- Haus für Kinder 2 nördlich der Staatsstraße 2082: Das geplante Haus für Kinder 2 soll größer geplant werden als ursprünglich angenommen. Es soll Platz für 200 Kinder in der Mittagsbetreuung, drei Diagnose Förderklassen des Landkreises und Wohnungen geschaffen werden. Zusätzlich ist eine TG notwendig. Daher muss der Bauraum angepasst werden.
- Grünordnung/Ausgleichsflächen: Aufgrund förderbarer Baumverpflanzungen und der insgesamt resultierenden Änderungen ist die Ausgleichsflächenbilanzierung anzupassen. Dabei ist davon auszugehen, dass sich diese ökologisch verbessert.
- Allgemeine Regelungen: Aufgrund der fortgeschrittenen Straßenplanungen ergeben sich voraussichtlich neue Höhenbezugspunkte, diese sind zu überprüfen und ggf. anzupassen. Dies trifft für die Gemeinde Kirchheim auch im Bereich des geplanten „Betreuten Wohnens“ zu. Leitungsrechte müssen ggf. noch entsprechend der Spartenverlegung im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen angepasst werden. Im Rahmen der Landesgartenschau werden die Feuerwehrzufahrten generell überprüft und ggf. angepasst.

Durch den Beschluss vom 27.05.2020 wurde ebenfalls ermöglicht, die Auflistung zu ergänzen und den Geltungsbereich in Abstimmung mit den Fachplanern anzupassen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 100 wurden die notwendigen Festsetzungen zur Baurechtschaffung für die Anlagen der Landesgartenschau 2024 sowie Änderungen, die sich aus zwischenzeitlichen Planungsfortschritten in einzelnen Teilbaugebieten ergaben, in den Bebauungsplan ergänzt.

Um in den Verfahrensunterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 die sich gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 100 ergebenden Änderungen möglichst auf ein notwendiges Maß zu begrenzen, hat man die bewusste Entscheidung getroffen, nicht von Änderungen betroffene Textpassagen in der Regel unverändert zu belassen.

Dies betrifft u.a. Textpassagen, die die ursprüngliche Bestandssituation betreffen. Die gegenüber der im Bebauungsplan Nr. 100 beschriebenen Ausgangssituation inzwischen stattgefundenen Veränderungen im Gebiet (z.B. Fortschritt von Bauvorhaben, Straßenausbau) sind Folgen der Umsetzung des am 27.02.2020 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans Nr. 100. Diese zwischenzeitlich erfolgten Entwicklungen leiten sich damit direkt aus den Regelungen des Bebauungsplans ab. Sie sind somit baurechtlich begründet, durch Satzungsbeschluss vom 27.01.2020 abgewogen und zulässig.

Der vorliegende Begründungstext wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 deshalb mit dem Fokus auf der Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen ergänzter bzw. geänderter Festsetzungen überarbeitet, die aufgrund einer konkret veränderten Ausgangs- oder Planungssituation erforderlich wurden. Die in der Begründung aufgeführten Ziele und Zwecke wurden - wo erforderlich - ebenfalls ergänzt. Abschnitte, die weder Ziele, Zwecke noch wesentliche Auswirkungen beschreiben, blieben mit Ausnahme einiger redaktioneller Anpassungen unverändert.

1. ANLASS, ERFORDERNIS DER PLANUNG, GRUNDLAGEN

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

Die Gemeinde plant die städtebauliche Verbindung der beiden Gemeindeteile Kirchheim und Heimstetten auf Grundlage des gebilligten Strukturkonzeptes in seinen Grundzügen vom 04.10.2016 sowie auf Grundlage des Bürgerentscheids vom 24.09.2017. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr. 100 wurden auf Grundlage des Strukturplanes „Kirchheim 2030“ die rechtlichen Voraussetzungen für die geplante Ortsentwicklung zwischen den Gemeindeteilen Kirchheim und Heimstetten geschaffen.

Mit der Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Landesgartenschau 2024, insbesondere der Sicherung der dauerhaften Anlagen, wie auch notwendigen Anpassungen aufgrund fortgeschrittener Planungen besteht ein städtebauliches Erfordernis i. S. d. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch für die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 100.

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

2. BISHERIGER PLANUNGSVERLAUF

Historie

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

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

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

1978 Zusammenlegung der beiden Gemeinden.

1980 Konkretisierte Planung für eine Verbindung zwischen Kirchheim und Heimstetten.

1990 Scheitern der Planung durch neue Mehrheitsverhältnisse im Gemeinderat.

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

1994 Mehrmalige Überarbeitung der Planung. Entwurf eines Bebauungsplans.

2008 Scheitern der Planung durch neue Mehrheitsverhältnisse im Gemeinderat.

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

2010 Wettbewerb über die Planung der städtebaulichen Maßnahmen.

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

2016 Verabschiedung des Strukturkonzepts Kirchheim 2030 im Gemeinderat.

2017 Bürgerdialog und Bürgerentscheid.

2018 Fortschreibung Strukturkonzept sowie Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100.

2018 Zuschlag für Landesgartenschau 2024.

2019 Ideen- und Realisierungswettbewerb zur Gestaltung des Ortsparks und für die Nutzungen im Rahmen der Landesgartenschau.

2020 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 100 – Kirchheim 2030 rechtskräftig.

2021 Wasserrechtliche Planfeststellung Landschaftssee.

Das als Sieger aus dem Ideen- und Realisierungswettbewerb hervorgegangene Konzept für die Gestaltung der Flächen für die Landesgartenschau wurde in der Zwischenzeit weiterbearbeitet.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungen für die Landesgartenschau geschaffen werden. Dies beinhaltet auch die Aufnahme des geplanten Landschaftssees in die Planzeichnung zum Bebauungsplan. Für den Landschaftssee wurde in den Jahren 2020 - 2021 ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Der Planfeststellungsbescheid wurde vom Landratsamt München am 8. Juli 2021 erteilt.

Gleichzeitig sollen erforderliche Anpassungen, die sich zwischenzeitlich aus der fortgeschrittenen Planung ergeben haben, in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierzu fasste der Gemeinderat am 27.05.2020 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss.

3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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

3.1.Grünflächen

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

3.2.Gemeinbedarfsflächen

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

3.3.Wohnnutzung

- Wohnraum für alle Generationen und Einkommensgruppen bei Erhalt der hohen

hat gelöscht: und Bücherei

hat gelöscht: ,

hat gelöscht: Ergänzung mit einem Haus für Kinder…

Wohnqualität für die ansässige Bevölkerung

- Errichtung von Wohnraum für ca. 3.140 Personen
- Stufenweise Entwicklung in Bauabschnitten - bis 2030 - zur besseren Integration der Neubürger
- Sicherung von neuem Wohnraum für Ortsansässige und Heimkehrer
- Flexible und differenzierte Baustrukturen mit einer Mischung der Wohnformen
- Innovative Architektur, energie- und ressourcenschonend
- Innovatives Bauen und Wohnen im Rahmen einer „Ökosiedlung“ in einem Teilbereich, in der z.B. klimagerechte und nachhaltige Bauweisen angewendet, ökologisch innovative Baustoffe und regenerative Energieträger eingesetzt sowie flexible Wohnformen geschaffen werden sollen
- Angemessene Dichte der Bebauung entsprechend der zentralen Ortslage und gleichzeitiger Einfügung in die umgebenden Nachbarschaften und Landschaftsräume
- Gemischte, überschaubare und gut erreichbare Quartiere
- Sicherung hoher Wohn- und Freiraumqualität durch Errichtung von Lärmabschirmungen entlang der Staatsstraße soweit notwendig
- Ermöglichung individueller Bauformen und –gestaltungen

3.4.Einzelhandel

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

3.5.Rad- und Fußwegenetz

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

- Attraktive Angebote für Fahrradabstellplätze
- Sichere Führung von Radverkehren innerhalb der neu geplanten Erschließungs- und neu gestalteten Haupterschließungsstraßen

3.6.Verkehr

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

3.6.1.MIV

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

3.6.2.Fahrradmobilität

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

Kirchheim b. München, mit Ausnahme von Besucherstellplätzen

3.6.3.ÖPNV

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

3.7.Nachhaltigkeit

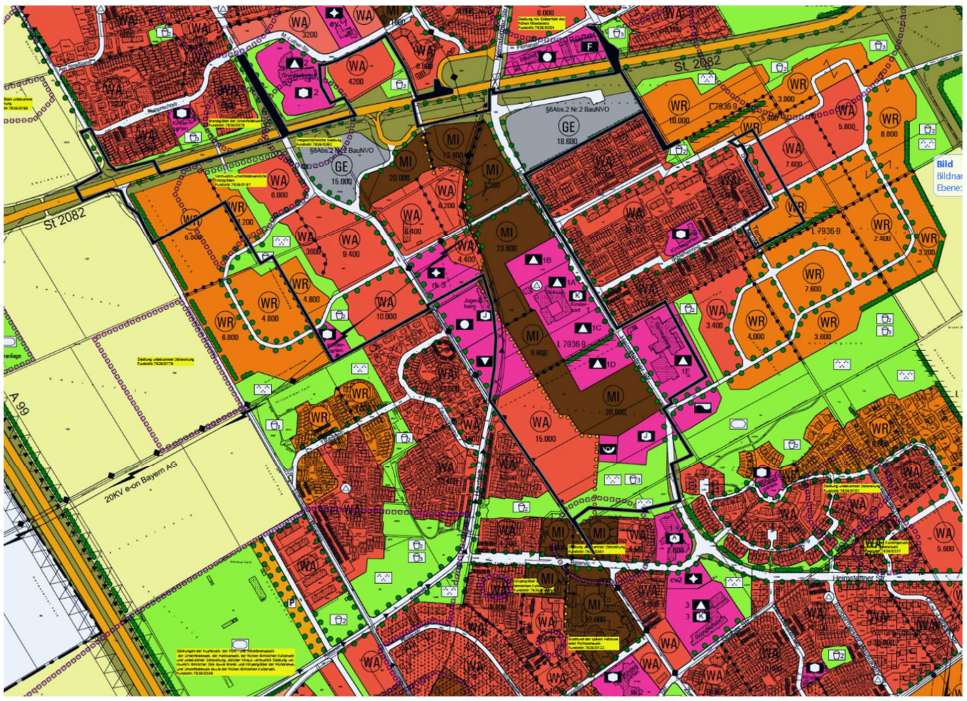
- Anschluss des Gebietes an den lokalen Energieversorger AFK-Geothermie soweit dies vom Versorger angeboten wird
- Ziel ist die gemeinsame, interkommunale Gewinnung und Verteilung von Energie durch die drei Gesellschafter Aschheim, Feldkirchen und Kirchheim bei München
- klimaschonende Art der Wärmeversorgung, da keine Lärmemissionen, keine Schadstoffe und geringe Freisetzung von klimaschädlichem CO_2

hat gelöscht: (jährliche Mindesteinsparung von 20.000 - 30.000 Tonnen)…

4. RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

4.1. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan



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

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

Zwischen Heimstettener Moosweg und Ludwigstraße, die über die Staatsstraße St 2082 geführt wird, liegen im westlichen Teil Reine Wohngebiete und im östlichen Teil Allgemeine Wohngebiete. Diese werden durch eine zusammenhängende Parkanlage mit integrierten Spielplätzen voneinander getrennt. Ganz im Süd-Westen ist eine Baufläche für Gemeinbedarf Kindergarten dargestellt.

Zwischen Ludwigstraße und Heimstettner Straße sind vielfältige Gebiete dargestellt. An der Staatsstraße St 2082 befindet sich im Osten ein Gewerbegebiet mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden. Daran anschließend liegen zwei Mischgebiete an der Staatsstraße, vier weitere Mischgebiete erstrecken sich nach Süden. Im zentralen Bereich liegen diese zwischen zahlreichen Bauflächen für den Gemeinbedarf mit unterschiedlichen Nutzungen, darunter Rathaus, Kirche, Bürgerhaus, Schulen, Kinderhort und Jugendheim. Ganz im Süden und direkt an einer von Osten nach Westen verlaufenden Parkanlage mit integriertem Spiel- und Sportplatz sind weitere Bauflächen für den Gemeinbedarf

(Jugendfreizeitstätte und Post) dargestellt. Zudem befinden sich westlich der Baufläche für den Gemeinbedarf Post ein und nördlich sowie östlich der Baufläche für den Gemeinbedarf Kirche drei Allgemeine Wohngebiete.

Östlich der Heimstettner Straße ist an der Staatsstraße St 2082 ein zweites Gewerbegebiet mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, am Schlehenring ein Allgemeines Wohngebiet und ein Reines Wohngebiet und direkt an der Heimstettner Straße im Süden eine weitere Baufläche für Gemeinbedarf, hier Gymnasium dargestellt.

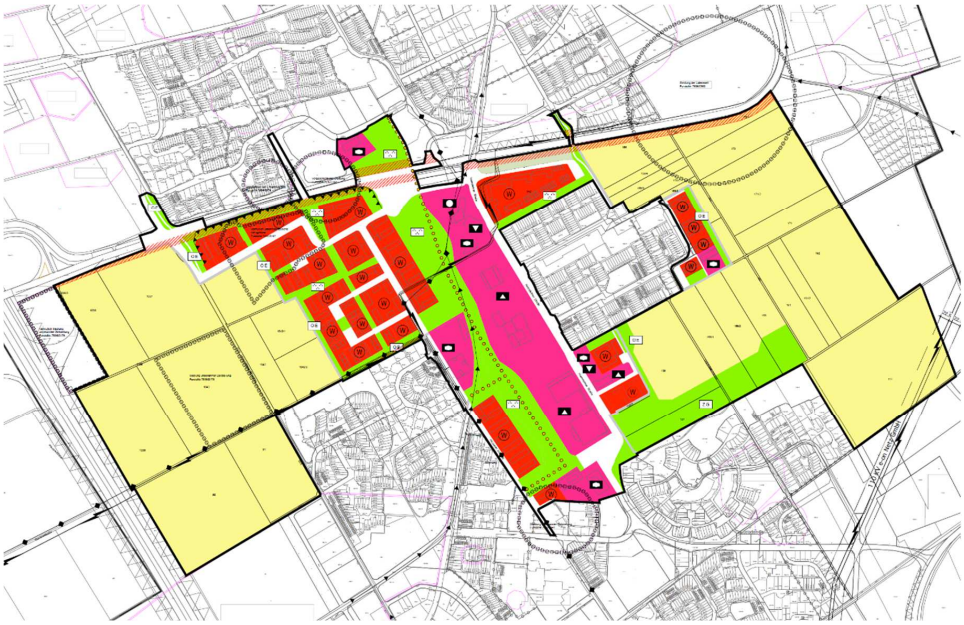
Im integrierten Landschaftsplan ist entlang aller dargestellten Erschließungsstraßen, die Staatsstraße St 2082 mit eingeschlossen, eine mindestens einseitige Baumpflanzung an Straßen und Wegen dargestellt. Entlang der Ludwigstraße bis zur Hauptstraße und entlang der Heimstettner Straße sind beidseitig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

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

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

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim geändert. Die 30. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 02.12.2019 wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 11.02.2020 wirksam. Hierin sind die planerischen Entwicklungsziele der Gemeinde zur städtebaulichen Verbindung der beiden Gemeindeteile Kirchheim und Heimstetten auf Grundlage des gebilligten Strukturkonzeptes vom 04.10.2016 sowie auf Grundlage des Bürgerentscheids vom 24.09.2017 rechtswirksam dargestellt.

Die 30. FNP-Änderung beinhaltet im Wesentlichen die reduzierte Ausweisung von Bauflächen, den Verzicht auf die Ausweisung von Mischgebieten und gewerblichen Bauflächen sowie einen erhöhten Anteil von Flächen für Gemeinbedarf, Grünflächen und Landwirtschaft. Damit sind die Planungen gegenüber dem bisherigen Flächennutzungsplan mit deutlich geringeren Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.



30. Änderung des Flächennutzungsplanes

4.2.**Sonstige städtebauliche Planungen**

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

Das Planungskonzept basiert auf dem Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs von 2011 sowie dem daraus entwickelten und im Weiteren fortgeschriebenen Rahmenplan. Der neu geschaffene Wohnraum auf der Basis des aktuell vorliegenden Entwurfs zum Bebauungsplan wird ungefähr bei ca. 1.170 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern liegen, von denen 20% preisgebunden sein werden. Zudem werden ca. 240 Einfamilienhäuser im verdichteten Einfamilienhausbau entstehen. Insgesamt wird somit Wohnraum für bis zu 3.140 Einwohner geschaffen.

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

4.3.**Plangebiet**

4.3.1.**Lage im Gemeindegebiet**

Das Planungsgebiet liegt zentral im Gemeindegebiet zwischen den beiden Ortsteilen Heimstetten im Süden und Kirchheim nördlich der Staatsstraße St 2082.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Wesentlichen die Flächen zwischen Heimstettner Straße und Hausener Holzweg, Ludwigstraße und deren Verlängerung

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

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

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

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

Das Plangebiet wird derzeit zum Teil landwirtschaftlich intensiv genutzt (Acker), einzelne Teilbereiche sind bereits bebaut (Grund- und Mittelschule, Gymnasium, Jugendzentrum). Im Umfeld der Schulen befinden sich versiegelte Belagsflächen, intensiv genutzte Sport- und Spielflächen sowie intensiv gepflegte Grünflächen. Die Straßenverkehrsflächen (Hauptstraße, Heimstettner Straße, Schlehenring und St 2082) sowie der Heimstettner Moosweg sind asphaltiert, die übrigen Wege im Plangebiet sind als wassergebundene Wege bzw. Grünwege ausgebildet. Daneben kommen im Plangebiet aber auch Gehölzbestände unterschiedlichen Alters sowie Ruderal- und Brachflächen sowie weitere Vegetationsbestände vor. In Teilen waren die vorhandenen Gehölzbestände als Waldflächen im Sinne des BayWaldG eingestuft. Die Waldflächen waren nicht zusammenhängend und wiesen unterschiedliche Flächengrößen auf.

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

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

entstandenen Gehölz- und Vegetationseinheiten, die zu der inhomogenen Gestalt des Stadt- und Landschaftsbereich beitragen.

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

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

4.3.3. **Erschließung**

Motorisierter Individualverkehr

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

Das Verkehrsgutachten berücksichtigt neben aktuellen Verkehrszählungen (an mehreren Knotenpunkten in Kirchheim) und -befragungen aus dem Jahr 2017 eine Reihe von bereits vorliegenden Untersuchungen. Die stärksten Belastungen sind aktuell auf der Staatsstraße St 2082 zu verzeichnen mit Belastungen zwischen ca. 27.200 Kfz/ 24h im Westen und ca. 14.800 Kfz/ 24h im Osten. Westlich der Auffahrt der Heimstettner Straße liegt die Belastung bei 20.900 Kfz/ 24h, östlich davon bei 17.400 Kfz/ 24h. Auf den innerörtlichen Straßen zählen der Heimstettener Moosweg mit ca. 7.800 Kfz/ 24h südlich des „Kirchheimer Ovals“, sowie die Heimstettner Straße nördlich der Hauptstraße mit ca. 6.700 Kfz/ 24h zu den stark befahrenen Straßen. Es handelt sich dabei jeweils um die Verbindungsstraßen zwischen Kirchheim und Heimstetten sowie die Zufahrt zur Staatsstraße.

Allgemeine Verkehrsentwicklung

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

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

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

Alternativenbetrachtung

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

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

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

Fußgänger / Radfahrer

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

hat gelöscht: und Radfahrer

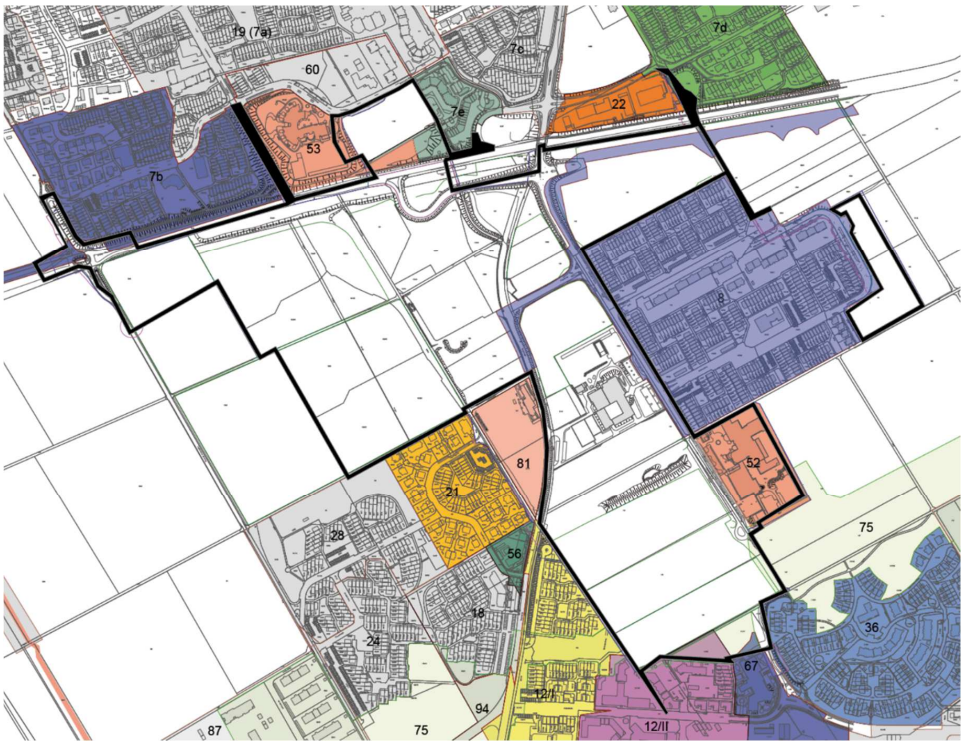
4.3.4. **Gebäude- und Nutzungsbestand**

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

4.3.5. **Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Von ca. 477.290 m² Gesamtfläche besitzt die Gemeinde Kirchheim b. München einen Flächenanteil von ca. 18%. Der Freistaat Bayern besitzt die im Umgriff befindlichen Flächen der Staatsstraße St 2028 wie auch direkt daran angrenzende Flächen, zusammen ca. 24.000 m². Die weiteren Flächen des Umgriffs befinden sich im Eigentum von acht unterschiedlichen Privateigentümern. Das Umlegungsverfahren, das die Besitzverhältnisse auf Grundlage der Festsetzungen im Bebauungsplan neu regelt, wird gegenwärtig durchgeführt.

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



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

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr. 100 wurden Teilbereiche bestehender Bebauungspläne im Geltungsbereich entsprechend ersetzt.

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 100 – 1. Änderung ersetzt in seinem Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan Nr. 100 sowie einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 53.

- Nr. 53

In dem vom Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 100 „Kirchheim 2030“ – 1. Änderung betroffenen Teilbereich setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 53 eine öffentliche Grünfläche mit zu pflanzenden Einzelbäumen fest. Die öffentliche Grünfläche ist im nördlichen Bereich mit 12,0 und im südlichen Bereich mit 20,0 m festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein Lärmschutzwall mit Angaben der Kronenhöhe sowie Strauch- und Staudenpflanzungen festgesetzt. Um einen funktionalen Anschluss zwischen der neuen Kindertageseinrichtung und der Grundschule herstellen zu können, wird ein Teilstück der öffentlichen Grünfläche als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, die Wegeverbindungen werden neu geordnet.

- Nr. 100

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 100 setzt in seinem Geltungsbereich zentrale öffentliche Grünflächen für einen künftigen Ortspark (als Grünes Band) fest, die als Veranstaltungsort der Landesgartenschau 2024 genutzt werden und entlang derer Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen sind, die wesentliche gemeindliche Nutzungen aufnehmen (z.B. Rathaus, Schulen, …). In westlicher und östlicher Richtung schließen z.T. großzügige Baugebiete an, die als Reine Wohngebiete festgesetzt sind. Die bestehenden Festsetzungen werden durch den Bebauungsplan Nr. 100 – 1. Änderung in Teilbereichen präzisiert und entsprechend der fortgeschrittenen Planungen geändert.

5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1. Räumlicher Geltungsbereich

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

Fl.Nrn. 95, 95/9, 95/89, 95/90, 96, 96/3, 96/5, 101, 103, 104/105, 111/40, 112/17, 113/67, 116/2, 117/5, 119, 121, 122, 123, 123/2, 123/3, 123/4, 123/5, 123/7, 123/13, 123/14, 123/15, 123/16, 123/17, 124, 125, 125/2, 125/3, 125/8, 125/9, 125/10, 126, 127, 127/2, 128, 129, 129/2, 129/3, 130, 130/2, 131, 131/2, 131/3, 131/4, 131/5, 131/8, 131/9, 132, 132/5, 132/6, 133, 134, 135, 136, 136/2, 138/1, 138/2, 139/84 (Teilfläche), 139/97 (Teilfläche), 140/4, 141/116, 142, 142/4, 148/7, 148/9, 155/3 (Teilfläche), 155/65 (Teilfläche), 156/5 (Teilfläche), 156/12 (Teilfläche), 156/13 (Teilfläche), 156/14 (Teilfläche), 157, 158, 165, 1024, 1024/4, 1024/5, 1031, 1031/2, 1031/8, 1032/1, 1034 (Teilfläche), 1034/3, 1034/4, 1034/7, 1034/9, 1037/1, 1037/5, 1037/7 (Teilfläche), 1037/8, 1038, 1038/1, 1041, 1043, 1043/2, 1043/3, 1043/4, 1043/5, 1043/6, 1043/7, 1044, 1044/1, 1044/3, 1044/4, 1044/5, 1044/6, 1044/7, 1044/8, 1044/9, 1045, 1046/1, 1046/182, 1046/274, 1055, 1055/5, 1055/6 (Teilfläche), 1055/7 (Teilfläche).

Er weist eine Gesamtfläche von ca. 477.290 m² auf und umfasst mithin die Flächen, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Ziele und Zwecke der Planung erforderlich sind.

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

Die im Gemeindegebiet Kirchheim liegenden Ausgleichsflächen umfassen die Grundstücke und Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 710, 741 und 1249/1. Sie sind in der Planzeichnung2_Ausgleich dargestellt.

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

Es handelt sich um die Grundstücke

Flur-Nrn.187 und 1937, Gemarkung Aschheim

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

Flur-Nrn. 2970 und 2972, Gemarkung Ismaning

Flur-Nr. 809, Gemarkung Grasbrunn

Die Ausgleichsflächen weisen eine anrechenbare Gesamtfläche von ca. 240.200 m² auf und umfassen die zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft notwendigen Flächen. Die erforderlichen Aufforstungsflächen zum waldrechtlichen Ausgleich von ca. 65.200 m² sind in der Gesamtsumme enthalten.

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

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

Zur Änderung von Bereichen von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen siehe Punkt 4.4 der Begründung.

5.2.**Art der baulichen Nutzung**

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

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

5.2.1.**Reine Wohngebiete und Teilbaugebiete**

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

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

- Errichtung von Wohnraum für ca. 3.140 Personen
- Stärkung der historischen Ortskerne und der dort vorhandenen Einzelhandelszentren durch die neue Bewohnerschaft und deren Versorgung
- Restriktive Regelungen zu Einzelhandelseinrichtungen innerhalb des Bebauungsplangebietes

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

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

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

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

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

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

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

5.2.2. **Flächen für den Gemeinbedarf**

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

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

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

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

- Neubau einer frei stehenden Kindertageseinrichtung an der Martin-Luther-Straße mit zwei Kindergartengruppen, einer Kinderkrippengruppe, 3 Hortgruppen und 3 Diagnose-Förder-Klassen sowie den zugehörigen Freispielflächen, Nebenräumen und Stellplätzen in Ergänzung mit Wohnraum für Beschäftigte der Gemeinde oder anderer, sozialer Einrichtungen inklusive hierzu gehörender Nebenräume, Nebenanlagen, Stellplätze
- Neubau einer frei stehenden Kindertageseinrichtung am Schlehenring mit zwei Kindergartengruppen und drei Kinderkrippengruppen sowie den zugehörigen Freispielflächen, Nebenräumen und Stellplätzen

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

Die in der Gemeinbedarfsfläche 1 zulässige Wohnnutzung ist der vorgesehenen Hauptnutzung als Kindertagesstätte bzw. Hort deutlich untergeordnet. Sie ist deshalb sowohl in ihrer Fläche (maximal 600 m^2 der festgesetzten Geschossfläche GF) als auch in ihrer Lage (nur im 1. Obergeschoss) beschränkt. Somit stehen der Kindertageseinrichtung vor allem sämtliche Flächen im Erdgeschoss wie auch die zugehörigen Freiflächen vollumfänglich zur Verfügung.

Das Wohnraumangebot zielt mit Beschäftigten der Gemeinde Kirchheim b. München bzw. Beschäftigten von Trägern sozialer Einrichtungen (z.B. Caritas) auf eine besonders berechtigte Personengruppe, die Zusammenhang mit gemeinbedarflichen Nutzungen steht.

Durch die ergänzende Wohnnutzung sind weder relevante Änderungen der Verkehrsmenge noch beeinträchtigende Schallemissionen auf die Nachbarschaft zu erwarten.

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

hat gelöscht: Bücherei

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

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

hat gelöscht: und Bücherei

Folgende Nutzungen sind geplant:

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

hat gelöscht: <#>Bücherei mit kleinem Selbstbedienungslesecafé ¶

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

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

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

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

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung sichern das Baurecht für die bestehende Nutzung mit ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft. Bei der großzügigen Ausweisung des nördlichen Bauraums für die Turnhalle und die Kindertageseinrichtung sind vielfältige bauliche Strukturen möglich. Um möglichen Lärmkonflikten zu begegnen, sind die Hinweise zur Nutzungsintensität und zur Nutzungsdauer bei der Organisation zu beachten. Dies betrifft insbesondere die Lage, die Größe und die Nutzungszeiten der offenen Stellplatzanlage an der Heimstettner Straße.

Flächen für den Gemeinbedarf 4 Schule Gymnasium mit neuer Mehrfachturnhalle

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

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

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

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

Folgende Nutzungen sind geplant:

- offene wie auch eine geschlossene Ganztagsschule als 6-zügiges Gymnasium mit ca. 130 Lehrer
- 55 Klassenzimmer für ca. 1.300 Schülerinnen und Schüler
- Mensa für ca. 200 Personen
- 4-fach Turnhalle mit Spielfeld (27m x 60m x 8m); in der Halle sollen die Sportarten Handball, Volleyball, Basketball, Kampfsport und Turnen
- Freisportflächen mit Leichtathletikanlagen (z.B. Kurzstreckenbahn, Weitsprunganlage, Hochsprunganlage, Kugelstoßanlage) und Spielfeldern (Basketball, Beachvolleyball, Kunstrasen-Sportfeld)

- Tiefgarage für ca. 100 PKW-Stellplätze
- ca. 700 Fahrradabstellplätze, davon ca. 350 überdacht

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

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

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

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

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

Fläche für den Gemeinbedarf 6 Schule Gymnasium (bestehend)

Der Bebauungsplan sichert die Nutzung von Teilen des Gebäudebestands (z.B. durch die VHS). Die vorhandene Hausmeisterwohnung wird zugelassen. Der festgesetzte Bauraum erlaubt ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft. Um die zukünftige Entwicklung soweit als möglich offen zu halten, wird auch die Nutzung zu vielfältigen Bildungszwecken sowie sozialen und kulturellen Zwecken zugelassen. Das Maß ist definiert und in den Gutachten berücksichtigt.

5.3.**Maß der baulichen Nutzung**

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

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

Reine Wohngebiete und Teilbaugebiete mit offener und abweichender Bauweise

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

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

Bezogen auf das Bauland gem. § 3 Abs. 1 der Satzung ergeben sich bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 2 BauNVO Werte zwischen 0,28 und 0,61. Die unterschiedlichen Werte ergeben sich aus der städtebaulich gewünschten Verteilung der Gebäude und der Aufteilung in unterschiedlich große Baugebiete. Mit dem Ziel eine größere Bandbreite an Einzelgrundstücken für unterschiedliche Bewohner mit unterschiedlich hohem Einkommen anbieten zu können, werden kleine, mittlere und große Grundstückstiefen geplant. Die gewünschte Orientierung nach Westen führt zu jeweils eigenen Eigentümerwegen pro Hausgruppe. Diese bleiben als öffentliche Verkehrsfläche bei der Ermittlung des Baulands unberücksichtigt. In Richtung Landschaftsraum werden die Baugebiete zur Sicherung des Landschaftsbildes eingegrünt. Aufgrund der bereits vorgenannten Durchgrünung der Baugebiete bzw. Teilbaugebebiete mit öffentlichen Grünflächen in Form von grünen Fugen können diese Überschreitungen der Maßobergrenze für das daraus resultierende Bauland hingenommen werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

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

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

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

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

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

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

Sonstige Reine Wohngebiete und Teilbaugebiete

WR 1(2), WR 1(4), WR 2(1), WR 3(1), WR 6, WR 7, WR 8, WR 9, WR 10(1), WR 11(1), WR 11(2) und WR 11(3), WR 12, WR 13, WR 14(1), WR 15 und WR 16

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

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

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

Freiflächenversorgung innerhalb der Baugebiete bzw. Teilbaugebiete insgesamt sichern und zu gesunden Wohnverhältnissen beitragen.

Durch die Festsetzung der Grundfläche und möglicher Überschreitungen wird eine Grundflächenzahl für Baugebiete bzw. Teilbaugebiete von bis zu 0,55 ermittelt. Da jedoch die versiegelte Fläche pro Baugebiet bzw. Teilbaugebiet über die Festsetzung zur Grundfläche (GR) nach § 19 Abs. 4 BauNVO insgesamt begrenzt wird, kann eine Überschreitung der Maßobergrenze gem. § 17 BauNVO von bis zu ca. 0,15 aus den abschließend genannten städtebaulichen Gründen toleriert werden.

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

Die im Plan festgesetzten Flächen für die Gemeinschaftstiefgaragen sind jeweils so bemessen, dass auch bei vollständiger Ausnutzung der Flächen eine maximale GRZ von 0,8 eingehalten ist. Einzige Ausnahme bildet die Fläche für die Gemeinschaftstiefgarage der Teilbaugebiete WR 11(2) und WR 11(3). Eine vollständige Ausnutzung der im Plan ausgewiesenen Fläche würde zur Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,8 führen. Deshalb ist für diese eine Einschränkung der Ausnutzung festgesetzt

Geschossfläche (GF), Geschossflächenzahl (GFZ)

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

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

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

In Ergänzung zu den ebenerdigen Freiflächen und privaten Außenbereichen (Balkone, Terrassen) ist die gemeinschaftliche Nutzung von Freibereichen auf den Dachflächen (Dachterrassen, Dachgärten) zur Erhöhung der Wohnqualität und zur Förderung der

Nachbarschaft ausdrücklich gewünscht und entsprechend zulässig. Da hierfür die geeignete, barrierefreie Zugänglichkeit (Treppenraum mit Aufzug) wie auch entsprechende Nebenräume (z.B. zum Lagern von gemeinschaftlicher Möblierung oder von Gartengeräten zur Pflege der Dachgärten) erforderlich sind, die gleichzeitig aber keinen zusätzlichen Bedarf an Infrastruktur, Stellplätzen oder Freiflächen auslösen, wird für diese Flächen die ausnahmsweise Überschreitung der Geschossfläche in beschränktem Umfang zugelassen.

hat gelöscht: Die gemeinschaftliche Nutzung von Freibereichen auf den Dachflächen (Dachterrassen, Dachgärten) ist zur Erhöhung der Wohnqualität ausdrücklich zulässig. Da hierfür eine gesicherte Zugänglichkeit wie auch entsprechende Nebenräume (z.B. für Gartengeräte) erforderlich sind, die gleichzeitig aber keinen zusätzlichen Bedarf an Infrastruktur, Stellplätzen oder Freiflächen auslösen, werden deren Flächen in begrenztem Umfang nicht der Geschossfläche angerechnet.¶

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

Um die Geschossfläche abschließend definieren zu können, wird gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO festgesetzt, dass in den Gemeinbedarfsflächen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen ganz mitzurechnen sind.

Für die Teilbaugebiete WR 1(2), WR 1(3), WR 1(4) und WR 1(5) ist eine „Ökosiedlung“ für innovatives Bauen und Wohnen angestrebt. Hier sollen Baustoffe und Bauweisen Anwendung finden, die sich als besonders nachhaltig, ressourcenschonend, ökologisch innovativ und klimagerecht auszeichnen. Da damit unter Umständen höhere Außenwandstärken erforderlich werden (z.B. aufgrund unterschiedlicher Dämmwirkung), wird auf Basis des § 16 Abs. 6 BauNVO eine Überschreitung der Geschossfläche in der Summe um bis zu 50 m^2 als Ausnahme zugelassen.

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

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

Flächen für den Gemeinbedarf

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

In der Gemeinbedarfsfläche 2 wird mit Blick auf die Definition von Vollgeschossen bei bewegtem Gelände von der Möglichkeit gemäß § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO Gebrauch gemacht, Stellplatzflächen in Vollgeschossen von der Ermittlung der Geschossflächen auszunehmen.

Um zu sichern, dass der Großteil der Geschossfläche den Nutzungen der Kindertagesstätte vorbehalten bleibt, wird der im GB 1 für Wohnen zulässige Anteil an der Geschossfläche auf eine Fläche von 600 m^2 begrenzt.

Den gemeindlichen Nutzungen wird eine Vielzahl an Freiflächenangeboten auch außerhalb des Bauraums zugeordnet. Dazu zählen bei den Kindertageseinrichtungen vor allem die Spielplatzflächen, die für eine vielfältige Nutzung auch mit unterschiedlichen

Oberflächenbelägen ausgestattet werden. Bei der Fläche für den Gemeinbedarf 2 öffentliche Verwaltung, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen werden zudem befestigte Flächen für z.B. Lesegarten, Sitzstufen, Vorplatzbereiche u.ä. vorgesehen. In der Fläche für den Gemeinbedarf 3 sind weiterhin Flächen für Kfz- und Fahrradabstellplätze zu berücksichtigen. Für entsprechend versiegelte Freiflächen wird eine Gesamtversiegelung der jeweiligen Fläche für den Gemeinbedarf von 0,8 zugelassen.

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

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

Für die Überschreitung der Obergrenzen liegen folgende städtebauliche Gründe vor:

- Grundsätzliche und städtebaulich gewünschte Aufteilung des Planungsgebietes in öffentliche und private Flächen.
- Schaffung von großzügigen öffentlichen Grünflächen für das neue Quartier und das bestehende Umfeld, die an die bestehenden Freiraum- und Wegeverbindungen anbinden.
- Notwendige kompakte Anordnung der Bauflächen für ein Quartier mit kurzen Wegen für Fußgänger und Radverkehr.
- Beitrag zur Befriedigung des hohen Bedarfs an Wohnbauflächen.
- Städtebaulich prägnanter Entwurf, um ein attraktives Quartier von hoher Identität und die gewünschte Verbindung der beiden Ortsteile zu schaffen.
- Freihalten der Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße St 2082 von Bebauung
- Schaffung von wohnnaher sozialer Infrastruktur für das Quartier und die Gemeinde.
- In Baugebieten bzw. Teilbaugebieten mit offener bzw. abweichender Bauweise sichert die festgesetzte Tiefe des Baulands realteilbarer Grundstücke für Hausgruppen und Doppelhäuser in wirtschaftlichen Grundstücksgrößen.

- Ausbau und Ergänzung des Straßensystems mit beidseitigen Fuß- und Radwegen und qualitätvoller Grünausstattung.
- Um die freiräumlichen Qualitäten des neuen Ortsparks einem möglichst großen Anteil der Wohnbevölkerung direkt zukommen lassen zu können, wird für die Bauquartiere, die direkt am Ortspark liegen, eine höhere Dichte festgesetzt.
- Die festgesetzte Dichte (GRZ und GFZ) ist städtebaulich und der Situation angemessen und entspricht der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

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

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Bauräume, um gut nutzbare, qualitätsvolle Freiflächen in den Baugebieten bzw. Teilbaugebieten zu erreichen.
- Durch die Unterbringung der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze zum Großteil unterirdisch entstehen vom motorisierten Individualverkehr frei gehaltene ruhige und durchgrünte Bereiche und die Bebauung gliedernde Freiflächen.
- Die für diese Anlagen festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten sind so bemessen, dass die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird und gleichzeitig eine zeitgemäße Nutzung der Grundstücke möglich ist.
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung durch Festsetzung maximal zulässiger Wandhöhen zur Sicherstellung einer guten Belichtung und Belüftung, sowie der Einhaltung der Abstandsflächen gegenüber der umgebenden Nachbarschaft und großteils auch untereinander.
- Innerhalb des Planungsgebietes sichert ein differenziertes Freiraumkonzept die Qualität der Freiräume. Eine ausreichende Versorgung an Freiflächen wird durch öffentliche Grün- und private Freiflächen, gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen in den Baugebieten bzw. Teilbaugebieten, private Wohnungsgärten und die öffentlich zugängliche Platzfläche vor dem Gymnasium sichergestellt.
- Zur Staatsstraße St 2082 wird ein ausreichender Abstand eingehalten.
- Die Ortsränder werden gegenüber dem Landschaftsraum eingegrünt.
- Festsetzungen zur Grünordnung sichern Art, Qualität und Dichte der

Neubepflanzung sowie Dachbegrünung von Flachdächern.

- Minimierung des Umfangs an öffentlichen Verkehrsflächen auf das verkehrstechnisch sinnvolle Maß, wobei der Führung des Radverkehrs innerhalb und abseits der Straßen eine hohe Bedeutung eingeräumt wird. Die Ausgestaltung berücksichtigt auch landwirtschaftliche Verkehre.

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

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

Höhe der baulichen Anlagen

Die für die Abstandsflächenbetrachtung relevante maximal zulässige Wandhöhe wird je Bauraum festgesetzt. Die Wandhöhe ist definiert als Maß vom unteren Höhenbezugspunkt innerhalb der einzelnen Baugebiete bzw. Teilbaugebieten bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bei geneigten Dachformen oder dem oberen Abschluss der Wand inklusive Attika bei Flachdächern.

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

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans vorgenommenen Anpassungen der zulässigen Wandhöhen in den Gemeinbedarfsflächen GB 1, GB 2 (Anpassung des Bauraums) und GB 3 sowie in den Teilbaugebieten WR 14(1), WR 14(2) und WR 14(3) rufen keine sich negativ auswirkenden Abstandsflächen hervor. Hierdurch begründete, schalltechnisch notwendige Festsetzungen wurden im Plan bzw. im Satzungstext ergänzt (es wird auf die jeweiligen Abschnitte verwiesen).

5.4. **Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen**

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

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

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

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

Zur Ermöglichung einer abwechslungsreichen Fassadengestaltung entlang der Planstraße 2 sollen fassadengestaltende Bauteile die Baulinien in den Reinen Wohngebieten bzw. Teilbaugebieten WR 7, WR 8, WR 9, WR 10(1) und WR 11 ausnahmsweise überschreiten dürfen. Die Festsetzung erfolgt auf Basis des § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO und lässt Überschreitungen für Bauteile wie z.B. Erker, französische Balkone oder Gebäudevorsprünge in einer Tiefe von maximal 0,25 m und auf eine Länge von gesamthaft maximal die Hälfte der Länge der jeweiligen Fassaden zu.

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

In den Baugebieten mit offener und abweichender Bauweise dürfen die Baugrenzen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen nicht überschritten werden. Ansonsten werden Regelungen zur Überschreitung für an die Gebäude gebaute Bauteile getroffen, die ausreichend große wohnungsbezogene Freiräume (z.B. Balkone, Terrassen, Terrassentrennwände, Gartenschränke und Wintergärten) erlaubt und gleichzeitig sichern, dass ausreichend Freiflächen für die Begrünung und Bepflanzung frei von Überbauung bleiben. Bei einer kompakten Anordnung der festgesetzten Geschossfläche sind bis zu 2,5 m tiefere

Freiflächen möglich. In Verbindung mit Terrassen werden zum gegenseitigen Schutz der Einheiten Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m zugelassen. In Verbindung mit den Terrassentrennwänden sollen raumhaltige Gartenschränke ermöglicht werden, um den Ansprüchen der Nutzer an die Unterbringung von Gartengeräten gerecht zu werden und ein ruhiges Erscheinungsbild der Anlagen zu erreichen. Für diese Bauteile (z.B. Wintergärten, Terrassentrennwände und Gartenschränke) wird aus Gründen der Rechtseindeutigkeit seitlicher Grenzanbau zugelassen.

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

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

In der Gemeinbedarfsfläche 1 ist für den westlichen Teilbereich des Bauraums (in welchem eine zulässige Wandhöhe von maximal 4,00 m festgesetzt ist) Grenzanbau an der westlichen Baugrenze, d.h. in Richtung der westlich gelegenen Grundschule, zugelassen. Hiermit soll der künftige bauliche Zusammenschluss der Kindertagesstätte/ Hort mit der westlich gelegenen Grundschule durch einen „Hausschuh-Gang“ ermöglicht werden, um die verschiedenen Angebote von Schule, Hort und Kindertagesstätte über kurze Wege zu verbinden. Im Zuge der Umsetzung der Bebauung in der Gemeinbedarfsfläche 1 ist eine Flurstücks-Anpassung vorgesehen, die die Verschmelzung des Flurstücks Nr. 1270 mit einem bereits abgeteilten, östlichen Teil des Nachbar-Flurstücks Nr. 1055/6 umfasst. Der Bauraum des GB 1 liegt somit künftig innerhalb eines Flurstücks. Da die westliche Baugrenze für den „Hausschuh-Gang“ dann einen verminderten Abstand zur künftigen Flurstücksgrenze aufweist, erfolgt die Regelung zum Grenzanbau.

hat gelöscht: wird

hat gelöscht: ,

hat gelöscht: um einen

hat gelöscht: künftigen

hat gelöscht: baulichen

hat gelöscht: zu

hat gelöscht: en

hat gelöscht: (z.B. „Hausschuh-Gang“). Somit ist gewährleistet, dass

hat gelöscht: verbunden sind

Um die großflächigen Tiefgaragen im Bereich von Geschosswohnungsbau sowie Gemeinschaftstiefgaragen im Bereich von Hausgruppen und Doppelhäusern belichten und belüften zu können wird i.V.m. den Regelungen § 12 Abs. 8 der Satzung zu einem ausreichenden Schutzabstand von Öffnungen für die Entlüftung der (Gemeinschafts-) Tiefgaragen, zugelassen, dass solche Bauteile auch außerhalb von Bauräumen angeordnet werden dürfen. Die Anzahl von Lüftungsöffnungen wird auf ein technisch erforderliches und die Flächengröße auf ein sinnvolles Maß beschränkt. Zur Sicherung der Nutzbarkeit der Freiflächen wird gleichzeitig festgelegt, dass diese Anordnung nur zulässig ist, wenn die Bauteile bündig mit dem anschließenden Gelände realisiert werden. Die Errichtung von nichtbündigen Lüftungsöffnungen ist nur als Ausnahme und unter Höhenbegrenzung zulässig, wenn sichergestellt ist, dass diese Öffnungen als qualitativ hochwertig gestaltete Elemente (Materialität, Verarbeitung, Langlebigkeit …) so in die Freiflächengestaltung eingebunden sind, dass sie zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Freiraums beitragen. Diese könnte beispielsweise in Form von Freiraummöblierung (Sitzmöbel etc.) umgesetzt werden.

5.5. **Höhenentwicklung**

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

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

Barrierefreie Erschließung und bedarfsgerechte Nutzung der Baugebiete bzw. Teilbaugebiete

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

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

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

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

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

5.6. **Abstandsflächen und Belichtung**

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

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

Die gesetzlichen Vorgaben zu den Tiefen der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie gem. der gemeindlichen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 26.01.2021 finden grundsätzlich keine Anwendung, da die Abstandsflächentiefen durch die im Bebauungsplan festgesetzten, vermaßten Baugrenzen bzw. Baulinien und Wandhöhen abschließend definiert sind (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO).

Dennoch werden diese zur Überprüfung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse hilfsweise betrachtet.

Aufgrund der Festsetzungen von Reinen Wohngebieten und Flächen für den Gemeinbedarf ist die Mindestabstandsfläche 1 H, mindestens jedoch 3,0 m für die Überprüfung zu Grunde gelegt worden.

Die Mindestabstandsflächentiefe von 3,0 m wird im gesamten Vorhabengebiet eingehalten. Ebenso die Belichtung unter einem Einfallswinkel von mindestens 45° bezogen auf die Brüstungsoberkante des Erdgeschosses. Hiervon ausgenommen sind lediglich ein minimaler Bereich innerhalb des Teilbaugebietes WR 14(2) auf der nördlichen Bauraumseite sowie Bereiche zwischen den Stirnseiten der Bauräume im WR 14 (2). Da hier Hausgruppen festgesetzt sind, ist eine entsprechende Lösung im Rahmen der Grundrissorientierung problemlos möglich (Entwicklung der Grundrisse über mehrere Geschosse und Ausrichtung nach Süden).

Bereiche mit Anpassungen bei Bauräumen oder Wandhöhe im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 wurden in den Gemeinbedarfsflächen GB 1, GB 2, GB 3 sowie im Reinen Wohngebiet WR 14 die Festsetzungen von Bauräumen und Wandhöhen angepasst.

Für diese Bereiche erfolgt die Überprüfung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Basis der Abstandsflächentiefen, welche durch Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sowie gem. § 2 der gemeindlichen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe definiert werden.

Im Rahmen der Novelle der BayBO 2021 erfolgte neben der grundsätzlichen Verkürzung der Abstandsflächentiefe auf 0,4 H gleichzeitig eine Verschärfung im Bereich der Anrechnung der Dachhöhen bei geneigten Dächern. Die gemeindliche Satzung definiert davon abweichend für große Teile des Gemeindegebietes eine Abstandsflächentiefe von 1 H.

Durch Anwendung der gemeindlichen Satzung in Verbindung mit der BayBO (Abstandsflächen von 1 H sowie Anrechnung von Dachflächen) sind verstärkte Abstandsflächenüberschreitungen zu erwarten. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bereits mit der Anwendung einer Abstandsflächentiefe von 0,4 H, wie sie die Novelle der BayBO erlaubt, gesichert sind.

GB 1

Die Projektplanung sieht die Realisierung einer baulichen Verbindung zwischen dem Haus für Kinder und dem Schulhaus vor (Hausschuhgang im eingeschossigen Bauraum). Eine Beeinträchtigung von Belichtung und Belüftung und damit der Arbeits- und Aufenthaltsverhältnisse ist durch diese Verbindung nicht zu erwarten.

Die Abstandsflächen des Bauraums in der Gemeinbedarfsfläche 1 fallen außer im Süden auf Flächen außerhalb des Baugrundstücks. Im Norden und Osten liegen sie teilweise auf öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen, überschreiten deren jeweilige Mitten jedoch nicht.

Im Westen fallen sie auf gemeindliches Gebiet (Schule an der Martin-Luther-Straße) und überlagern sich hier teilweise mit den Abstandsflächen des Schulgebäudes. Im südlichen Bereich fallen die Abstandsflächen zum Teil auch geringfügig auf die Fassaden. Die Räumlichkeiten beider Gebäude sind bzw. werden jedoch so organisiert, dass dort lediglich Nebenräume, Treppenhäuser, Garage, Abstellflächen, Garderobe etc., aber keine Aufenthaltsräume angeordnet sind. Es ist daher davon auszugehen, dass die Arbeits- und Aufenthaltsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

GB 2

Außer im Westen fallen die Abstandsflächen auf öffentliche Verkehrs- bzw. Grünflächen. Dabei kommt es in einem Teilbereich der Heimstettner Straße zur Überschreitung der Straßenmitte (um ca. 1,20m). Der ausgewiesene Bauraum gewährt der Projektplanung in diesem Bereich gewissen Spielraum, der durch die aktuelle Hochbauplanung nicht voll ausgeschöpft wird. Aufgrund des großzügigen Straßenprofils (Distanz von etwa 35m) und der eingerückten Anordnung des gegenüberliegenden Bauraums im WR 14(1) ist eine Überschneidung von Abstandsflächen ausgeschlossen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

hat gelöscht: kommt

GB 3

Die Abstandsflächen des geänderten, nördlichen Bauraums fallen im Norden, Osten und Westen über das eigene Gebiet hinaus auf öffentliche Verkehrs- und Grünflächen, deren Mitten jedoch nicht überschritten werden. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist damit nicht gegeben.

WR 14

Die Abstandsflächen des WR 14 nach Außen fallen auf öffentliche Verkehrs- und Grünflächen. Dabei wird im Norden die Straßenmitte der Planstraße 3 in einem Teilbereich deutlich überschritten. Da sich unmittelbar nördlich jedoch eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft anschließt, für die eine Bebauung ausgeschlossen wird, ist hier nicht von Beeinträchtigungen auszugehen. Nach Süden reichen die Abstandsflächen in einem Teilbereich über die Mitte des angrenzenden Eigentümerwegs hinaus bis auf die unmittelbar anschließende öffentliche Grünfläche. Die Mitte dieser beiden öffentlichen Flächen wird dabei nicht überschritten. Ein ausreichender Abstand zur

hat gelöscht: öffentliche Grünfläche

südlichen Wohnbebauung ist gewährleistet, weshalb eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist. In westlicher und östlicher Richtung werden die Straßenmitten nicht überschritten. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Nach Innen kommt es teilweise zu größeren Abstandsflächen-Überschneidungen (vor allem zwischen den Stirnseiten im WR 14(2) und WR 14(3)), wobei die Abstandsflächen zum Teil auch in die Bauräume fallen. Da in den betreffenden Bauräumen ausschließlich Hausgruppen festgesetzt sind, kann hier mit einer entsprechenden Grundrissorientierung gut reagiert werden (Entwicklung der Grundrisse über mehrere Geschosse und Ausrichtung nach Süden). Die ausreichende Belichtung und eine genügende Belüftung können somit gewährleistet werden.

Bereiche ohne Anpassung bei Bauräumen oder Wandhöhen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans

Gemäß § 3 der gemeindlichen Satzung über abweichende Abstandsflächentiefen bleiben abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen von den Regelungen der gemeindlichen Satzung unberührt. Dies trifft hier für die Bereiche ohne Anpassungen von Bauräumen oder Wandhöhen zu, weswegen die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 100 erfolgte Abwägung (nachfolgende Erläuterung) ihre Gültigkeit behält.

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

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

Aus städtebaulichen und immissionsschutztechnischen Gründen werden die hier zur Prüfung angesetzten Abstände von 1 H an bestimmten Stellen innerhalb und zwischen unterschiedlichen Baugebieten bzw. Teilbaugebieten unterschritten. Je nach Baukörperkonfiguration und Nutzung der festgesetzten Bauräume kann es deshalb zu Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO bzw. gemeindlicher Satzung kommen.

Zwischen Hausgruppen und Doppelhäusern

Durch die städtebaulich gewünschte Höhenstaffelung von zwei und dreigeschossigen Reihenhäusern kommt es insbesondere in den Reinen Wohngebieten WR 2 bis WR 5 bei einer angenommenen vollen Ausnutzung der Bauräume über alle Geschosse im Bereich von dreigeschossigen Hauseinheiten zu geringfügigen Unterschreitungen der Abstandsflächen zwischen diesen. Aufgrund der Organisation der Grundrisse über mehrere Stockwerke hinweg und die flexible Ausnutzung der Bauräume sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eine ausreichende Belichtung dennoch sichergestellt. Mit dem Wechsel von zwei und drei Geschossen soll ein breites Angebot an Reihenhausformen möglich sein, um eine gestalterische und soziale Vielfalt anbieten zu können. Auf Grund

der angestrebten Umlegung und der Festsetzung von Gemeinschaftstiefgaragen ist davon auszugehen, dass die Reinen Wohngebiete WR 2 bis WR 5 mit allen Teilbaugebieten von einem Eigentümer entwickelt werden. Dieser kann die festgesetzte Geschossfläche auch unter Einhaltung der Abstandsflächen realisieren.

Zwischen Geschosswohnungsbauten

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

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

An Stirnseiten von Gebäuden

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

Gebäude innerhalb eines Bauraums

Zwischen Gebäuden innerhalb eines Bauraums wird die Tiefe der Abstandsflächen dem städtebaulichen Strukturkonzept entsprechend, auf jeweils 25% der Wandhöhe gemäß § 5 der Satzung, mindestens jedoch 3,0 m verkürzt. Die Realisierung von Gebäuden innerhalb eines Bauraums obliegt nach derzeitigem Stand jeweils einem Eigentümer, dieser ist bei der Realisierung der Gebäude verpflichtet, eine ausreichende Besonnung nachzuweisen.

Gymnasium

Die Abstandsfläche des Ballfangzauns fällt im Osten und im Norden auf die eigene Fläche, die Fläche für Gemeinbedarf 3 (Grund- und Mittelschule) bzw. auf öffentliche

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

Die Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Bauraums ist für das Gymnasium nicht notwendig und wird daher auch nicht festgesetzt. Gemäß vorliegendem Entwurf für den Neubau werden die Abstandsflächen innerhalb des Bauraums zwischen den zwei geplanten Gebäuden (Turnhalle und Hauptgebäude Schule) eingehalten.

An die Gebäude angebaute Bauteile

Die Situierung von baulichen Anlagen, die außerhalb der Bauräume zulässig sind, wie Balkone, Glasvorbauten, Wintergärten etc. sind nur unter Beachtung der Abstandsflächen zulässig, um die bereits verkürzten Abstandsflächen durch diese Bauteile nicht weiter einzuschränken. In Bereichen mit Abstandsflächenverkürzungen auf jeweils 25% der Wandhöhe gemäß § 5 der Satzung, mindestens jedoch 3,0 m sind diese Bauteile nicht zulässig, um den Mindestabstand zwischen Gebäuden zu sichern.

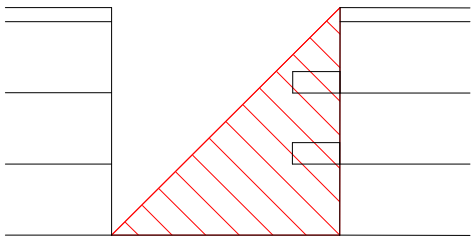


Abb. Skizze zur Veranschaulichung der Lage der zulässigen Bauteile außerhalb der Bauräume

Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze

Um eine möglichst harmonische Einbindung der Nebenanlagen für Müll und Fahrräder sowie der oberirdischen Stellplätze zu ermöglichen, werden hierfür Flächen festgesetzt. Aufgrund einer städtebaulichen sinnvollen Lage liegen diese z.T. an den Grundstücksgrenzen zum Beispiel in Bezug zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen oder Gehrechtsflächen. Ebenso liegen die Zufahrten zu Gemeinschaftstiefgaragen in städtebaulich verträglichen Lagen an den Grenzen der Grundstücke. Um die notwendigen Stellplätze und sonstigen bedarfsgerechten Nebenanlagen sinnvoll anordnen zu können, wird von Art. 6 Abs. 7 BayBO abgewichen und größere Längen dieser Anlagen je Grundstück zugelassen. Der Nachbarschutz wird durch die Höhenbegrenzung der Anlagen gewährleistet.

5.7.**Bauliche Gestaltung**

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

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

5.8.**Dachgestalt**

Für die Gebäude die als Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) realisiert werden, wird mit Ausnahme von WR 1(2) und WR 1(4) als Dachform grundsätzlich Flachdach festgesetzt. Diese Gebäude begleiten die Haupterschließungsstraße des Plangebietes und sorgen für ein ruhiges Erscheinungsbild. Zudem liegt ein Großteil dieser Häuser am Ortspark, an dem auch die gemeindlichen Gebäude mit ebenfalls (überwiegend) Flachdächern liegen. Auch in Richtung Ortspark ergibt sich somit ein harmonisches Erscheinungsbild trotz unterschiedlicher Nutzungen. Zudem soll die Ausbildung von Dachterrassennutzungen, insbesondere in Bereichen sich abstaffelnder Bauteile ermöglicht werden. Diese Dachterrassen ausgenommen, wird eine Begrünung der Flachdächer sowie der geneigten Dächer von WR 1(2) und WR 1(4) vorgenommen, was sich auch positiv auf die Bilanzierung der Ausgleichsflächen auswirkt. Die Begrünung der Dachflächen ist aus ökologischen Gründen, wie der Staubbindung, dem Wasserrückhalt sowie der positiven Auswirkungen auf das örtliche Mikroklima erforderlich und stellt eine wesentliche Vermeidungsmaßnahme dar. Die zusätzlichen Maßnahmen gem. Liste 01 „Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung von Dachbegrünungen“ leisten einen ergänzenden Beitrag zur Förderung der Artenvielfalt. Mittels der einfach herzustellenden Maßnahmen wird der Strukturreichtum sowie das Nahrungs- und Lebensraumangebot für Insekten und Vögel erhöht. Die erforderlichen Zusatzmaßnahmen lassen sich bei entsprechender Auswahl aus der Liste 01 „Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung von Dachbegrünungen“ mit geringfügigem Aufwand umsetzen und erhalten (Der Preisunterschied zwischen standortangepassten, gebietsheimischen zertifizierten Saatgut und Standardsaatgut liegt je qm im niedrigen Centbereich.). Durch Wiederverwendung von vor Ort vorhandenem Material (Aushub) können Materialkreisläufe optimiert und gegebenenfalls sogar Baukosten eingespart werden.

Um den Anteil nutzbarer Freiflächen im künftigen Quartier zu erhöhen und eine hohe Wohnqualität zu erreichen, wird die Möglichkeit eingeräumt, Teile der Dachflächen als private sowie gemeinschaftlich nutzbare Freibereiche in Form von Dachterrassen und Dachgärten ggf. auch zur Erzeugung von Nutz- und Kulturpflanzen zu gestalten. Zur gleichzeitigen Sicherstellung der oben genannten ökologischen Funktionen sind diese nutzbaren Freibereiche auf mindestens 40% ihrer Fläche mit einer intensiven Begrünung zu versehen sowie ihr Anteil an der gesamten Dachfläche auf 50% begrenzt.

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

Um die Grundrissgestaltung nicht einzuschränken, kann das Zurückversetzen von Dachausstiegen in Verlängerung der Treppenräume mit Aufzügen, die zur Erschließung der nutzbaren Freibereiche dienen, auf 1,5 m reduziert werden, sofern gewährleistet ist, dass hierdurch keine Beeinträchtigungen der Belichtung und Besonnung gegenüberliegender Gebäude entsteht und die Abstandsflächen nach außerhalb des Planungsgebietes eingehalten werden. Mit dem Mindestabstand ist die Abtrennung von Fassade und Dachaufbauten weiterhin deutlich ablesbar.

hat gelöscht: Treppenhäuser

Zur Sicherung einer guten Nutzbarkeit der Freibereiche sind auch entsprechende Abstellräumlichkeiten (z.B. für Gartengeräte) erforderlich, die in eingeschränktem Umfang sowie in baulicher und gestalterischer Einheit mit den Treppenaufgängen zulässig sind.

Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität werden zum Sonnen- und Witterungsschutz filigrane Überdachungen in Form von Flachdächern (Pergolen) in begrenztem Umfang zugelassen, die von der Außenkante der Attika zurückversetzt und in ihrer Gestaltung auf die Fassaden abgestimmt sein müssen.

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

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

Um dem künftigen Rathaus-Solitär einen entsprechenden städtebaulichen Akzent im Kreuzungsbereich gegenüberzustellen und um auf das sehr bewegte Gelände in diesem Areal zu reagieren, ist im nordwestlichen Teilbereich des Teilbaugebietes WR 14(1) ein fünfgeschossiges Bauteil zulässig, für das abweichend von dem in der Planzeichnung festgesetzten Flachdach auch ein geneigtes Dach zugelassen wird. Die Dachneigung in diesem städtebaulich prägnanten Bereich ist mit maximal 60° zulässig.

Um negative gestalterische Einflüsse auf die angrenzenden Wohngebiete und die angrenzenden öffentlichen Räume zu vermeiden, werden Dachaufbauten und technische Anlagen in ihrer Zweckbestimmung, Lage und Größe beschränkt; dabei wird entsprechend der Dachform differenziert. Zudem wird festgesetzt, dass technische Dachaufbauten in den Flächen für Gemeinbedarf einzuhausen sind. Alle Festsetzungen zielen auf ein

qualitätsvolles, ruhiges Erscheinungsbild der Gebäude, insbesondere aber der Dachlandschaft, und auf das Freihalten von Flächen für die Dachbegrünung ab, ohne jedoch die notwendigen technischen Anlagen, wie z.B. Be- und Entlüftung, zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Gebäude in Frage zu stellen. Zudem sichern die Regelungen ausreichende Möglichkeiten, Dachflächen individuell oder gemeinschaftlich nutzen zu können, indem Brüstungen, Geländer und Absturzsicherungen oberhalb der festgesetzten Wandhöhe ebenso zugelassen werden wie Dachausstiege und Abstellräume.

Um für die gewünschte Nutzung der Dachflächen den barrierefreien und möglichst einfachen Zugang zu ermöglichen (Weiterführung von Aufzügen), können diejenigen Dachausstiege, die als Verlängerung der Treppenräume und mit Aufzügen ausgestaltet sind, mit einer maximalen Höhe von 3,60 m angeordnet werden, sofern gewährleistet ist, dass hierdurch keine Beeinträchtigungen der Belichtung und Besonnung gegenüberliegender Gebäude entstehen und die Abstandsflächen nach außerhalb des Planungsgebietes eingehalten werden. Andere Dachausstiege dürfen eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.

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

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

5.9. **Nebenanlagen**

Kfz-Stellplätze

Private Stellplätze werden gemäß aktueller Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim auf dem Privatgrundstück oder auf einer anderen geeigneten Fläche außerhalb des Baugrundstücks nachgewiesen. Für die Geschosswohnungsbauten müssen abweichend hiervon keine Besucherstellplätze nachgewiesen werden, da innerhalb der neu geplanten bzw. neu gestalteten Erschließungsstraßen ausreichend Stellplätze im öffentlichen Raum untergebracht werden (mindestens 10% der für Mehrfamilienhäuser nachzuweisenden Stellplätze).

In den Reinen Wohngebieten WR 17 und WR 18 werden die Stellplätze auf dem jeweiligen Privatgrundstück untergebracht. In den Reinen Wohngebieten bzw. Teilbaugebieten WR 1(1), WR 1(2), WR 1(3), WR 1(4), WR 1(5) und WR 14(3) ist die Unterbringung innerhalb von oberirdischen Gemeinschaftsanlagen vorgesehen. Bei oberirdischen Stellplätzen ist in beiden Fällen ein Stellplatz von den zwei, je Reihenhaus und Doppelhaus bzw. Wohneinheit nachzuweisenden Stellplätzen offen zu errichten. Bei der Realisierung von Carports und Garagen ist ein ausreichender Abstand zur Erschließung vorzusehen. Im Teilbaugebiet WR 14(3) sind gemäß städtebaulichem Konzept nur Gemeinschaftsgaragen oder Carports zulässig. Diese bilden den östlichen Abschluss des Innenhofs. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der Eigentümerwege bzw. der zur Erschließung der Reihenhäuser dienenden öffentlichen Verkehrsfläche im Norden von WR 17 ist in diesem Baugebiet kein Stauraum vor Garagen/ Carports notwendig.

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

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

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

hat gelöscht: Bücherei und

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

Von der Regelung ausgenommen sind Nebenanlagen für nicht überdachte Fahrradabstellplätze, Aufstellflächen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag, Nebenanlagen und Spielgeräte der Kindertageseinrichtung sowie Kinderspielplätze. Hiermit wird der Notwendigkeit derartiger Anlagen außerhalb der Gebäude Rechnung getragen

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

Zur Unterbringung von Gartengeräten innerhalb der Wohnungs- und Hausgärten sind Gartenschränke und Gartengerätehäuser zulässig. Die Begrenzung der Grundfläche trägt

einer Reduzierung der Versiegelung sowie einer angemessenen Nutzbarkeit der Wohnungsgärten und Terrassen Rechnung. Die Vorgaben zur Anordnung an den Terrassentrennwänden oder innerhalb der Flächen Nebenanlagen für Gartengeräte dienen einem ruhigen Erscheinungsbild innerhalb des Quartiers sowie einer angemessenen Nutzbarkeit der Wohnungsgärten.

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

Aufstellflächen für den Tag der Abholung sind ohne Überdachung und Einhausung in dem dafür notwendigen Umfang zulässig. Im Sinne einer hohen Qualität der Freianlagen sind eingehauste Nebenanlagen für Müll gemäß den Festsetzungen zu begrünen. Im Sinne eines ruhigen Erscheinungsbildes werden Regelungen im städtebaulichen Vertrag zur teilbaugebietsweise einheitlich zu gestaltende Nebenanlagen für Müll und Fahrradstellplätze getroffen. Um ein ruhiges Erscheinungsbild des Quartiers sicherzustellen, werden Nebenanlagen in der Höhe beschränkt und müssen mit einem Flachdach oder einem flach geneigten Dach ausgeführt werden. Zur Vermeidung von zusammenhängend, geschlossenen Nebenanlagenreihen mit abweisendem Charakter wird die Wandlänge von Nebenanlagen für Gartengeräte auf 3,0 m je Wohneinheit beschränkt.

Außerhalb der Gebäude festgesetzte Trafoanlagen sind zur Sicherstellung eines ruhigen Erscheinungsbildes des Quartiers einzuhausen. Die bereits bestehende bzw. zu versetzende Trafoanlage in der Gemeinbedarfsfläche 1 wird in der Planzeichnung ausgewiesen, um im Sinne der Vollständigkeit der Systematik der Festsetzungen zu folgen.

5.10. **Werbeanlagen**

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

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

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

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

5.11. **Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländemodellierungen**

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

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

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

Für die Fläche für den Gemeinbedarf 2 mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen wurde bereits ein Realisierungswettbewerb für den Hochbau und die Freianlagen durchgeführt. Die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit soll in den Festsetzungen des Bebauungsplans in ihren Grundzügen berücksichtigt werden. Der Entwurf sieht im Bereich des Rathauses mit Bürgersaal und Bibliothek eine topographische Überformung des bestehenden Geländes vor, die durch das Preisgericht entsprechend gewürdigt wurde und in den Festsetzungen zu zulässigen Aufschüttungen berücksichtigt wird. Zur Heimstettner Straße ist eine ebene Platzfläche vorgeschlagen, die aufgrund des dort vorhandenen Gefälles im nördlichen Bereich höhengleich an die Straße anschließt und einen barrierefreien Zugang ermöglicht. Zur nördlichen gelegenen Staatsstraße 2082 hin werden die Freiflächen mit einer leichten Böschung modelliert, die von einer Gabionenwand abgefangen wird. Dadurch entstehen lärmgeschützte Freibereiche. Im

südlichen Bereich hingegen liegt der Platz deutlich über dem Straßenniveau und ermöglicht eine Zufahrt zur Tiefgarage unterhalb des Platzniveaus.

Die zulässige Aufschüttung im Reinen Wohngebiet Teilbaugebiet WR 14(1) erlaubt einen städtebaulich verträglichen Anschluss an das Rampenbauwerk der Heimstettner Straße. Gleichzeitig stellt die Beschränkung auf 1,6 m bezogen auf den festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt sicher, dass die gas-gefüllte 110 KV-Leitung entlang der Heimstettner Straße weniger als 3,0 m überdeckt wird.

Zur Herstellung der Wasserfläche (Landschaftssee) im Bereich des Ortsparks sind entsprechende Abgrabungen erforderlich. Aus Gründen der Gewässerökologie und insbesondere auch zur Vermeidung einer zu starken Erwärmung des Wasserkörpers ist es notwendig, dass der See eine ausreichende Wassertiefe aufweist. Für den nördlichen Seeteil werden daher Abgrabungen bis zu einer Tiefe von maximal 4,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände zugelassen. Für den südlichen Seeteil beträgt die zulässige Tiefe der Abgrabung 3,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände.

Die zulässige Aufschüttung im Reinen Wohngebiet WR 12 zur Ausbildung eines Sockels mit einer Höhe bis zu 0,5 m erlaubt eine städtebaulich klar ablesbare Abgrenzung zwischen den wohnungsbezogenen privaten Gärten und der angrenzenden verkehrsberuhigten Zone sowie zur öffentlichen Grünfläche. Der als Planzeichen A 2.7 eingetragene Höhenbezugspunkt ist je Bauraum festgesetzt und definiert als unterer Bezugspunkt der Wandhöhe die jeweilige maximale Höhe eines Gebäudes. Er definiert nicht die Höhe der Oberkante des Erdgeschosses. Diese kann je nach Planung unterschiedlich ausgebildet werden. Um Kleintieren (bsp. Igel) einen Rückzugsraum vor dem Sockel zu ermöglichen, muss dieser einen Mindestabstand zu Wege- und Verkehrsflächen einhalten. Der Bereich direkt vor dem Sockel ist zudem mit Schutz bietenden Stauden und Gehölzen, beispielsweise als Hecke, zu bepflanzen.

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

In der Gemeinbedarfsfläche GB1 werden für die Kindertageseinrichtung zudem Abgrabungen zur Nutzung des Untergeschosses und zur Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten im Außenraum (Tiefhof) mit einer Tiefe von bis zu 5,0 m ermöglicht. Die Höhe der erforderlichen Stützmauern zur Herstellung des Tiefhofs wird gleichzeitig auf das notwendige Maß begrenzt.

Für eine attraktive Nutzung im Hinblick auf Erholung und Naturgenuss wird als Gestaltungselement zudem die Anlage eines Aussichtspunktes im Ortspark ermöglicht. Die Höhe der Aufschüttung (inkl. der notwendigen baulichen Stütz- und Sicherungsanlagen) wird auf eine Höhe von 519,00 m ü NN begrenzt. Für das auf dem Aussichtshügel vorgesehene Bauwerk „Parkkanzel“ werden gesonderte Festsetzungen zur Lage und zum baulichen Maß getroffen.

hat gelöscht: 4,0 m

hat gelöscht: Zudem wird die

hat gelöscht: , der inklusive der notwendigen Sicherungsmaßnahmen (Brüstungen) und integrierter Stützmauern bis zu einer Höhe von 524,50 m ü NN realisiert werden kann.…

Um die Pflanzung von Großbäumen auch in unterbauten Bereichen zu ermöglichen und so eine größere Flexibilität in der Gestaltung der Freianlagen einzuräumen, werden zu diesem Zweck Aufschüttungen von bis zu 0,5 m zugelassen. Dabei ist eine Mindestfläche von 24 m² einzuhalten, um eine entsprechende Qualität des Baumstandortes sicherzustellen.

Um Gestaltungsmöglichkeiten in Hinblick auf die Versickerung von Regenwasser auf dem

Grundstück zu ermöglichen, werden Abgrabungen für Sickermulden bis zu einer Tiefe von 0,5 m zugelassen.

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

5.12. **Verkehr**

5.12.1. **Neues Erschließungskonzept**

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

Ein weiterer Anschluss im Bereich der Ein-/Ausfahrt Staatsstraße St 2082 verbindet die verlängerte Ludwigstraße westlich des Ortsparks mit der Heimstettner Straße östlich des Ortsparks. Die Baugebiete WR 12 und WR 13 im Süden werden über den Hausener Holzweg erschlossen, der für diese Funktion entsprechend als Straßenverkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich mit einer Breite von ca. 11,0 m ausgebaut wird. Das Baugebiet WR 14 im Nordosten wird mit einer Stichstraße (Breite 10,25 m) an den Knotenpunkt Heimstettner Straße/ Südrampe von der Staatsstraße St 2082 angebunden. Die Baugebiete WR 15 und WR 16 werden ebenfalls über eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich erschlossen. Die Baugebiete WR 17 und WR 18 sowie die Fläche für den Gemeinbedarf 7 am östlichen Rand werden vom Schlehenring aus erschlossen, der um einen östlichen Grünstreifen und einen Gehweg erweitert wird.

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

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

5.12.2. **Knotenpunkt Kirchheimer Oval**

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

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

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

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

Durch die Verbindung der Rampe der Staatsstraße St 2082 mit den Neubaugebieten des Projekts Kirchheim 2030 verlagert sich die Ost-West-Querung von der bisherigen Hauptstraße aus dem zukünftigen Ortspark heraus nach Norden. Davon betroffen ist die Anbindung von Heimstetten an die Staatsstraße St 2082, sowie auch die Verbindung zwischen den Ortsteilen Heimstetten und Kirchheim über die Hauptstraße. Neben den Verlagerungen der Verkehrsströme von der alten auf die neue Straße kommt es auch zu Verlagerungen von Verkehrsströmen im weiteren Umfeld innerhalb von Kirchheim und Heimstetten. So steigt die Belastung auf der durchgebundenen Heimstettner Straße und auf dem Heimstettener Moosweg, nimmt jedoch ab auf der verbleibenden Hauptstraße und auf dem nördlichen Teilabschnitt der Heimstettner Straße. Die für den Anschluss gewählte Ausbauvariante „Kleiner Kreisverkehrsplatz“ kann den Verkehr leistungsfähig abwickeln und stellt für Busse des ÖPNV eine weitere Wendemöglichkeit dar.

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

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

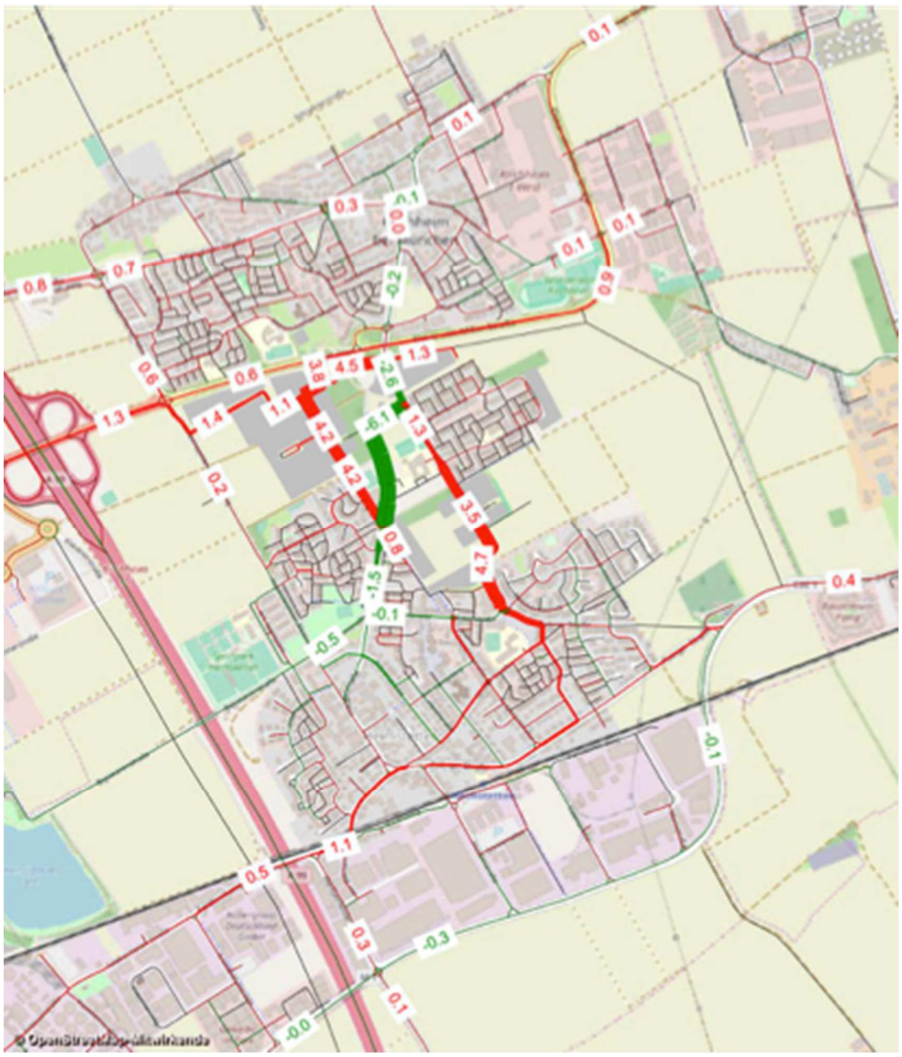
5.12.4. **Projektbedingte/ Projektursächliche Verkehrsentwicklung**

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

Wachstum der Gemeinde und damit auch des Verkehrsaufkommens als sehr hoch angesetzt wird.

Grundlage für die Verkehrserzeugung sind Angaben aus der Fachliteratur nach dem Verfahren nach Dr. Bosserhoff1 sowie die Kennwerte aus der Haushaltsbefragung Kirchheim von 2015. Bei Angaben zur Bevölkerungsdichte wurde auf Erfahrungswerte der Gemeinde Kirchheim aus in den vergangenen Jahren entstandenen Neubaugebieten (Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser), die zumeist höher liegen als die Standardwerte der Literatur, zurückgegriffen.

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



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

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

Der Neuverkehr fällt mit zunehmender Entfernung vom Planungsgebiet weniger stark aus: am Heimstettener Moosweg mit rund 200 Fahrzeugen, an der Heimstettner Straße nördlich der Staatsstraße St 2082 ergibt sich eine Reduzierung um ca. 200 Fahrten pro Tag.

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

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

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

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

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

Alternativenbetrachtung

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

Anpassungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans vorgenommenen Anpassungen berühren die im Verkehrsgutachten zu Grunde gelegten Verkehrsmengen nicht. Eine Anpassung des Gutachtens ist somit nicht erforderlich. Negative Auswirkungen durch Mehrverkehr sind nicht zu erwarten.

Eine Erhöhung der zulässigen Geschossfläche erfolgte lediglich für die Gemeinbedarfsfläche GB 1 (Kindertagesstätte und ergänzende Wohnnutzung). Der daraus resultierende zusätzliche Verkehr liegt gemäß der ergänzenden verkehrsgutachterlichen Stellungnahme (Schlothauer&Wauer, 24.11.2020) jedoch in einem so geringen Bereich, dass weder relevante Änderungen noch negative Auswirkungen zu erwarten sind.

Für das geplante Rathaus in der Gemeinbedarfsfläche GB 2 erfolgte eine Nutzungsanpassung (Entfall Bücherei, Ergänzung Gastronomie mit Freischank). Gemäß der ergänzenden verkehrsgutachterlichen Stellungnahme (Schlothauer&Wauer, 11.05.2023) ergeben sich hierdurch im Verkehrsaufkommen keine Auswirkungen auf die Berechnung der Leistungsfähigkeiten bzw. die Ermittlung der Verkehrsmengen für eine schalltechnische Betrachtung, da sich die Fahrten räumlich im Gebiet und zeitlich über den Tagesverlauf verteilen.

Die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 100 „Kirchheim 2030“ vom 27.09.2019 behält ihre Gültigkeit.

5.12.5.**Mobilitätskonzept**

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

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

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

5.13.**Stellplätze**

5.13.1.**Kfz-Stellplätze**

Stellplätze für Kfz-Fahrzeuge sind gemäß der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim b. München, bekannt gemacht am 18.07.2019, nachzuweisen (siehe hierzu auch Punkt 5.9 Nebenanlagen). Abweichend von der Stellplatzsatzung müssen für Mehrfamilienhäuser keine Stellplätze für Besucher auf Privatgrundstück nachgewiesen werden. Für Besucher stehen, durch den Aus- und Umbau des Straßennetzes, ausreichend Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

Für das Gymnasium werden 95 Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen, zusätzlich sollen ca. 13 Stellplätze in der Heimstettner Straße der öffentlichen Nutzung des Gymnasiums zugeordnet werden, z.B. durch die Ausweisung von Kurzparkzonen. Insgesamt ergibt sich eine geringfügig von der Stellplatzsatzung abweichende Zahl. Diese Maßnahme ist ein Beitrag, um andere Verkehrsmittel insbesondere den Radverkehr zu fördern. Erfahrungsgemäß nutzt ein Großteil der Schüler - auch über 18 Jahre - das Fahrrad oder alternativ den Bus, um die Schule zu erreichen. Gleiches gilt für eine Vielzahl an Lehrern, weshalb eine Unterschreitung der Stellplatzsatzung als absolut unkritisch betrachtet werden kann. Im Gegenzug zur Unterschreitung der Kfz – Stellplätze und um der erhöhten Anzahl der Fahrradfahrer zu begegnen, wurde seitens des Zweckverbands ein verstärkter Fokus auf eine auskömmliche Anzahl an Fahrradstellplätzen (offen und überdacht) gelegt.

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

5.13.2.**Fahrrad-Stellplätze**

Die Zahl der notwendigen Fahrradabstellplätze ergibt sich aus der Stellplatz- und Fahrradsatzung für die Gemeinde Kirchheim b. München, bekannt gemacht am 18.07.2019. In Hinblick auf die Minimierung der Versiegelung und der Beeinträchtigung der Freifläche

sind die erforderlichen Nebenanlagen für Fahrradabstellplätze zu 50% in den Gebäuden anzuordnen.

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

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

5.13.3.**ÖPNV**

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

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

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

5.14.**Verkehrsflächen**

5.14.1.**Straßen**

Die Höhenlage der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Straße sowie Fuß- und Radweg, sowie die Höhenlagen der Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden durch untere Höhenbezugspunkte in Metern über Normalnull dargestellt. Diese definieren die Höhe der Fahrbahnoberkante, wurden im Rahmen der Vorplanung der Erschließung durch ein Ingenieurbüro ermittelt und im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans nochmals abgeglichen.

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

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

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

Innerhalb einer Fahrbahnbreite von insgesamt 8,10 m liegen zwei 1,50 m Fahrradschutzstreifen. Bei Begegnungsverkehren von Lkws oder Bussen darf der Schutzstreifen überfahren werden. Nach einem von Bäumen überstellten Parkstreifen von jeweils 2,50 m, in den die Besucherstellplätze als Längsstellplätze integriert sind, folgt eine Gehbahn mit 2,50 m. Diese bietet somit ausreichend Raum für das Ausrüsten mit Ladesäulen für Elektroautos. Der gesamte Querschnitt ist mit 18,10 m festgesetzt. Hinsichtlich des Schutzes von Fahrradfahrern besteht die Möglichkeit, die Parkfläche durch Belagswechsel entsprechend zu markieren und somit einen Schutzstreifen für öffnende Türen zu erhalten.

Heimstettner Straße (Tempo 30)

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

Schlehenring

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

5.14.2. **Fuß- und Radwege:**

Im Hinblick auf die Querschnitte der öffentlichen Fuß- und Radwege im Ortspark wird für den in der Planzeichnung festgesetzten Hauptweg eine für Fußgänger und Radfahrer ausreichende Breite von 3,0 bis 4,0 m festgesetzt. Diese Breite entspricht der übergeordneten Verbindungsfunktion dieses Wegs, die auch in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt ist. Die konkretisierte Planung der Landesgartenschau beinhaltet zudem alternative Wegeführungen die dauerhaft eine Verteilung des öffentlichen Fuß- und Radewegeverkehrs im Ortspark ermöglicht.

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

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

5.14.3. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich wird in den Bereichen des Erschließungssystems vorgesehen, in denen aufgrund der geringen Verkehrsbelastung und der untergeordneten Erschließungsfunktion ein höhengleicher Straßenausbau ohne Trennung der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer möglich ist. Dies sind der Hausener Holzweg und die neuen Erschließungen der westlichen und östlichen Wohnquartiere.

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

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

Erschließung östliche Baugebiete
Aufgrund der untergeordneten Erschließungsfunktion kann auch diese neue Erschließung gegenüber dem neuen Gymnasium als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt werden. Als höhengleiche

Mischfläche mit einer Breite von 10,0 m können auch hier einige Besucherstellplätze angeordnet werden. Die Verkehrsfläche endet in einem Wendebereich.

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche
Diese Festsetzung sichert die derzeitige Nutzung dieser Fläche als öffentliche Parkfläche für Bewohner und Besucher.

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

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

5.14.4.**Feuerwehrrettung**

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

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

diesem Bereich wegen der Lärmbelastung notwendigen Grundrissorientierung nach Osten geschuldet.

5.15.**Dienstbarkeitsflächen**

Geh-und Radfahrrechte

Die innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 11 und WR 12 festgesetzten Gehrechte bzw. das Geh- und Radfahrrecht sichern die Durchlässigkeit der großen Baugebiete, die direkt am Park liegen, für Fußgänger bzw. Radfahrer abseits der sonstigen öffentlichen Fuß- und Radwege. Sie sichern somit eine hohe Qualität des Plangebiets und die Zielsetzung der kurzen Wege und der guten Erreichbarkeit der gemeinschaftlichen Nutzungen. Die innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf 5 festgesetzte Gehrechtsfläche sichert die Durchlässigkeit vom Gymnasium nach Süden und schließt dort an den Mohnblumenweg an. Die zwischen den Gemeinbedarfsflächen GB 3 und GB 4 ausgewiesene Gehrechtsfläche bildet eine Querverbindung und sichert die Durchlässigkeit zwischen dem Ortspark und der Heimstettner Straße.

Leitungsschutzzonen und –rechtsflächen

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

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

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

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

und damit zu einem attraktiven Quartiersbild sowie zu einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität beitragen.

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

Alle Baugebiete sind als Rasen-, Wiesen-, oder Pflanzflächen zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dies sichert eine angemessene Durchgrünung, welche je nach den gestalterischen Anforderungen durch entsprechende Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen bzw. die privaten Freiflächen weiter differenziert wird. Zur Verdeutlichung ist in der Satzung explizit ausgeführt, dass so genannte Schottergärten damit nicht zulässig sind. Die Verwendung von mineralischem Mulchmaterial in Pflanzflächen bleibt aber weiterhin zulässig, Die Vegetation muss dabei aber Hauptgestaltungselement sein. Dies kann bei Staudenpflanzungen insbesondere in den ersten Jahren nach der Pflanzung und in den Wintermonaten nicht auf den ersten Blick erkennbar sein.

Mit den Festsetzungen zur Pflanzdichte, der Mindestgröße, Pflanzqualität und notwendiger durchwurzelbarer Fläche soll eine angemessene Durchgrünung und eine nachhaltige Standortqualität für die Pflanzung gesichert werden. Im Hinblick auf die Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild, eine nachhaltige Standortqualität sowie aus ökologischen Gründen (Nutzbarkeit für heimische Tierarten) sollen für die Bepflanzung zu einem überwiegenden Anteil heimische und standortgerechte Arten Verwendung finden. Geeignete Arten sind in Artenlisten in den Hinweisen aufgeführt. Um der Lage des Plangebietes in enger räumlicher Nähe zur ALB (Asiatischer Laubholzbockkäfer)-Quarantänezone Feldkirchen Rechnung zu tragen, sind in den Artenlisten auch Laubgehölze für Nachpflanzungen gemäß der Empfehlung der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft enthalten. Die ALB-Quarantänezone wurde zum 01.01.2021 aufgehoben. Änderungen an den Pflanzenlisten gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 100 waren dadurch jedoch nicht veranlasst.

Die Decken von Tiefgaragen sind gem. § 12 Abs. 10 außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen mindestens 0,80 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Damit werden die vorgesehenen Baumpflanzungen langfristig gesichert, ohne die Tiefgaragen hinsichtlich ihrer Lage und Fläche einzuschränken. Für über die Gebäudetiefe hinausreichende Tiefgaragenrampen wird eine Reduzierung auf 0,50 m zugelassen, da es sich nur um einen kleinräumigen Bereich handelt und so ein gestalterisches Abzeichnen der Rampen im Freiraum vermieden werden kann.

hat gelöscht: 14
hat gelöscht: 5

Die Veränderung der Wasserbilanz gegenüber dem unbebauten Zustand soll möglichst gering gehalten werden. Dazu dienen die Vermeidung unnötiger Versiegelung, der Rückhalt und die Versickerung sowie die Verdunstung über die Pflanzflächen. Befestigte

Freiflächen sind daher nur in dem Umfang zulässig, wo sie für eine funktionsgerechte Nutzung der Grundstücke erforderlich sind. Wenn funktional möglich, sind sie versickerungsfähig herzustellen. Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Bauflächen ist auf eigenem Grundstück und soweit die einschlägigen technischen Regelwerke dies zulassen oberflächig und möglichst breitflächig zu versickern, um eine möglichst naturnahe Behandlung des Wassers und Zufuhr zum Grundwasser sicherzustellen.

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

Aufgrund der besonderen Anforderungen an den Standort Straßenraum hinsichtlich Wuchsbedingungen und Funktionalität wie Lichtraumprofil, Gewährleistung der Verkehrssicherheit, Verträglichkeit gegenüber vorhandenen Emissionen, ist hier der Begriff heimisch, um die aus heimischen Baumarten ausgelesenen und gezüchteten Sorten erweitert zu verstehen, da diese eine besondere Eignung hierfür aufweisen.

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

Um eine angemessene Ausstattung in den öffentlichen Grünflächen zu ermöglichen, sind Spielplätze für alle Altersgruppen zulässig. Bei zukünftig etwa 3.140 neuen Einwohnern ist mit einer Größenordnung von 7.100 m² Spielfläche zu rechnen, deren möglichst ausgewogene Verteilung, thematische Ausrichtung und bauliche Ausgestaltung im Zuge der Objektplanung zu klären ist. Dies schließt bauliche Anlagen, die dem Spiel dienen z.B. Spielhäuser, Klettertürme, überdachte Sitzplätze etc. mit ein und damit als Teil der Spielplätze zulässig. Die nach BayBO nachzuweisenden Spielflächen für Kleinkinder und Kinder sind zusätzlich auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

Zugunsten einer vielfältigen Nutzung des Ortsparks ist im Süden der Öffentlichen Grünfläche im Anschluss an die Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ die Errichtung eines Park-Pavillons zulässig, der auch nach Ende der Landesgartenschau weiter bestehen soll. Die bauliche Ausgestaltung ist hinsichtlich ihrer Grundfläche und Höhe beschränkt.

Im Rahmen der Planungen für die Landesgartenschau 2024 ist im zentralen Teil des Ortsparks nördlich des WR 12 die Anlage des Spielplatzes „Keltenwelten“ geplant. In diesem Bereich ist in der in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche ein überdachtes Kletter- und Spielhaus (sog. Langhaus) zulässig. Die zulässige Grundfläche und Wandhöhe für das Langhaus werden in der Satzung geregelt. Der Spielplatz „Keltenwelten“ und das Langhaus bleiben als Daueranlage auch nach Ende der Landesgartenschau bestehen.

Ebenfalls im Zuge der Landesgartenschau 2024 ist die Herstellung eines Aussichtspunktes im nördlichen Teil des Ortsparks westlich des GB 2 (Rathaus) vorgesehen. Hierfür wird auf einer künstlichen Geländeaufschüttung ein Bauwerk errichtet, die sog. Parkkanzel, die aus einer Treppen- und Rampenanlage mit einem Aussichtspodest besteht. Die

Errichtung der Parkkanzel ist in der in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche zulässig. Die maximale Grundfläche sowie die Höhe des Bauwerks werden in der Satzung beschränkt. Der Aussichtspunkt mit Parkkanzel bleibt auch nach Ende der Landesgartenschau als Daueranlage weiter bestehen.

Die Planungen für die Landesgartenschau 2024 sehen als zentrales Gestaltungselement für den Ortspark einen Landschaftssee vor. Für den Landschaftssee wurde in den Jahren 2020 - 2021 ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Der See wird in der Planzeichnung zum Bebauungsplan als Wasserfläche festgesetzt. Die Zulässigkeit der für den Landschaftssee erforderlichen (baulichen) Anlagen wird über eine textliche Festsetzung geregelt. Der Umgriff der wasserrechtlichen Planfeststellung wird außerdem nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Wasserfläche (Landschaftssee) wird festgesetzt, dass die Sohle des Sees sowie der Retentionsfilterflächen gegenüber dem Untergrund wasserundurchlässig abzudichten ist. Dies ist notwendig, um Auswirkungen auf das oberste Grundwasserstockwerk zu vermeiden. Die Abdichtung ist zudem mit mineralischem Substrat abzudecken, um einen naturnahen Bodenaufbau im Bereich der Seesohle zu gewährleisten und die Entwicklung einer standortgerechten Gewässervegetation zu ermöglichen.

Insbesondere für die Bewirtschaftung der Wasserfläche (Gewässertechnik) aber auch für die Zugänglichkeit und Gestaltung als Element des Ortsparks sind entsprechende bauliche Anlagen in der Wasserfläche sowie im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang notwendig. Die Konzeption zum Landschaftssee sieht derzeit z.B. Ufermauern, Ablauf- und Einlaufbauwerke, Leitungen, Schächte, Wasserterrassen und -balkone, Stege, Filter, Pumpschächte, Retentionsfilter, Stützmauern, Sitzstufen, Wege, Durchflussöffnungen, Brunnen, Überlaufschwellen, Rigolen vor. Diese baulichen Anlagen werden in der Wasserfläche und im räumlichen Anschluss an diese (innerhalb der öffentlichen Grünfläche) deshalb zugelassen. Andere, nicht hier genannte Anlagen, die im Zusammenhang mit dem Landschaftssee noch notwendig werden könnten, sollen aus Gründen der Planungsflexibilität jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Formulierung berücksichtigt dies.

Der geplante Landschaftssee stellt ein wesentliches Gestaltungselement des Ortsparks dar. Eine Badenutzung sowie das Befahren mit Wasserfahrzeugen ist in der Konzeption nicht vorgesehen und ausdrücklich nicht gewünscht. Diese Nutzungen sind daher nicht zulässig. Der Einsatz von Booten für Reinigungsarbeiten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig, da die Reinigung des Seewassers über die Retentionsbodenfilter erfolgt. Sofern für Unterhalts- und Pflegemaßnahmen trotzdem ein Befahren des Landschaftssees notwendig werden sollte, so ist dies in jedem Fall zulässig, da es sich dabei nicht um eine Nutzung handelt, sondern um erforderliche Maßnahmen zum Gewässerunterhalt.

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

Mit den Festsetzungen zur Pflanzdichte und Mindestgröße zu pflanzender Gehölze in den jeweiligen Baugebieten soll ein Mindestmaß an Durchgrünung und eine nachhaltige Standortqualität für die Pflanzung gesichert werden. Dabei wird zwischen privaten

Wohnungs- und Hausgärten bei Reihenhäusern und gemeinschaftlich genutzten Freiflächen bei Geschosswohnungsbau unterschieden, um den unterschiedlichen Nutzungen gerecht zu werden. Zur Sicherstellung einer größtmöglichen naturräumlichen Funktionalität wird für die zu pflanzenden Gehölze ein Anteil an heimischen Laubbäumen von mindestens 50% festgesetzt. Darüber hinaus sind zur individuellen Gestaltung auch andere Arten möglich.
Dabei sei hier auf die Möglichkeit hingewiesen, auch einen Anteil heimischer Nadelgehölze zu pflanzen, da diese für viele Vogelarten im Winter wichtigen Schutz bieten.

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

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

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

Zum Schutz von vorhandenen Bäumen ist die Verordnung der Gemeinde Kirchheim b. München über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzverordnung, BSchVO) zu beachten. Die Regelungen der Baumschutzverordnung in der jeweils gültigen Fassung sind auch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 100 anzuwenden.

Naturschutzfachlicher und forstrechtlicher Ausgleich

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

Gemäß der aktualisierten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes errechnet sich auf der Grundlage der Bestandserfassung aus dem Jahr 2017 ein externer Ausgleichsbedarf von 17,29 ha (s. Anlage). Er ist somit um ca. 0,46 ha geringer als in der bisher rechtsgültigen Fassung. Dies ist im Wesentlichen auf die

Vergrößerung des Ortsparks in Verbindung mit dem geplanten Landschaftssee und die Verkleinerung der Gemeinbedarfsflächen GB 2 und GB 3 zurückzuführen.

Die dem Bebauungsplan Nr. 100 bereits zugeordneten Ausgleichsflächen im Umfang von 17,75 ha werden beibehalten, da damit auch die Eingriffe durch den geplanten Landschaftssee mit künstlicher Abdichtung als ausgeglichen angesehen werden können.

Für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen wurde ein Pflege- und Entwicklungsplan erstellt sowie ein Monitoring-Konzept erarbeitet. Der Ausgleichsbedarf im Umfang von 17,29 ha wurde auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erbracht. Die Gemeinde Kirchheim hat auf gemeindeeigenen Flächen bereits Ausgleichsmaßnahmen geplant und überwiegend auch bereits umgesetzt (s. Umweltbericht und Anlagen).

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

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

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

CEF-Maßnahmen

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

5.17.**Einfriedungen**

Die Einfriedung von Wohnungsgärten ist nur in Verbindung mit je Baugebiet einheitlichen, lebenden Schnitthecken gem. Pflanzliste 06 zulässig. Die ausschließliche Einfriedung mit Zäunen ist somit ausgeschlossen. Damit soll auch in kleinteiligen Baugebieten ein ruhiges Ortsbild erreicht werden. Die Regelungen gelten deshalb auch für Einfriedungen, die nicht an bzw. auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Die übrigen Regelungen der gemeindlichen Einfriedungssatzung bleiben unberührt.

Freiwachsende Strauchpflanzungen sind als Pflanzfläche im Sinne von § 17 Abs. 1 innerhalb und entlang der Grenzen der Wohnungsgärten damit nicht ausgeschlossen. Bei Zäunen sind diese jedoch mit Schnitthecken zu kombinieren.

Um überhohe Einfriedungen, die den Regelungen der Einfriedungssatzung widersprechen würden zu vermeiden, ist im Reinen Wohngebiet WR 12 die Höhe des Sockels auf die Gesamthöhe der zulässigen Einfriedung anzurechnen.

Zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplans bereits genehmigte Anlagen bleiben von den Änderungen unberührt. Mit den Festsetzungen soll eine Wiedererrichtung von Anlagen nicht ausgeschlossen werden.

5.18.**Immissionsschutz**

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler +Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 710-5467-3, Oktober 2019 bzw. Bericht Nr. 710-5467-4, Mai 2021) wurden die Auswirkungen durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005 bzw. den jeweiligen Regelwerken beurteilt.

5.18.1.**Verkehrslärm**

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

Maßnahmen zum Verkehrslärm

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen

schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

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

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

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

Schutzbedürftige Freiflächennutzungen

Im Einwirkungsbereich der Staatsstraße St 2082 ist eine geschützte Freiflächenversorgung im Reinen Wohngebiet WR 1 mit den Teilbaugebieten nur durch aktive Schallschutzmaßnahme möglich, so dass für den Schutz der Freiflächen im Einwirkungsbereich der Staatsstraße St 2082 eine aktive Schallschutzmaßnahme entlang der Staatsstraße mit einer Absoluthöhe von 518,0 m ü. NN (westlicher Teil) bzw. mit einer Absoluthöhe von 517,0 m ü. NN festgesetzt wird. Durch die Abschirmwirkung dieser Schallschutzanlage wird im ebenerdigen Freiraum südlich davon der Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags eingehalten, somit ist eine Aufenthaltsqualität der Freiflächennutzungen gewährleistet.

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

Neubau von öffentlichen Straßen

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

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

Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft

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

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

In der Nachbarschaft im Bereich des Hausener Holzwegs, der Ludwigstraße sowie östlich des Neubaus der Heimstettner Straße im reinen Wohngebiet und an der Seniorenwohnanlage „Collegium 200“ ist rechnerisch von Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen von mehr als 3 dB(A) auszugehen, was eine wesentliche Erhöhung darstellt. In der restlichen Nachbarschaft sind die Erhöhungen (weniger als 2,1 dB) nicht wesentlich. Im Bereich der Ludwigstraße werden durch den Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte der 16. BIm-SchV für Wohngebiete von 59/49 dB(A) Tag/Nacht um bis zu 1 dB(A) Tag/Nacht am Gebäude Zaunkönigring 21 und am Gebäude „Haus für Kinder“ überschritten. Die Beurteilungspegel liegen jedoch deutlich unterhalb der gesundheitsgefährdenden Pegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht, sodass die rechnerischen Überschreitungen abwägbar erscheinen.

An den übrigen Gebäuden werden die hilfsweise verwendeten Immissionsgrenzwerte Tag und Nacht eingehalten, somit bestehen keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

5.18.2. **Anlagenlärm**

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

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

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

Maßnahmen gegen Anlagenlärm

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

Anlieferungen im Plangebiet

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

Haustechnische Anlagen im Plangebiet

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

Tiefgaragen im Plangebiet

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

umgesetzt werden. Diese Optimierungsmöglichkeiten haben als Empfehlungen informativen Charakter, Festsetzungen werden nicht getroffen.

Nutzungen im GB 6

Auf dem ehemaligen Gymnasiumstandort (Gemeinbedarfsfläche GB 6) sind die VHS und weitere Bildungseinrichtungen vorgesehen. Die Kurse finden im Tagzeitraum bis maximal 21:30 Uhr statt. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden im Tagzeitraum (6- 22Uhr) im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft eingehalten, sodass davon ausgegangen werden kann, dass eine Nutzung im Tagzeitraum keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft sowie die Plangebäude hat.

Pavillonnutzung im Ortspark

Am südlichen Ende des Ortsparks ist ein Pavillon vorgesehen. Zum Schutz der unmittelbaren Bebauung ist eine gewerbliche Nutzung im Nachtzeitraum unzulässig. Vor Inbetriebnahme der gewerblichen Nutzung des Pavillons ist die Verträglichkeit mit der Nachbarschaft durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

5.18.3.**Sportanlagenlärm**

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

Maßnahmen zum Sportanlagenlärm

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

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

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

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

Die kurzzeitigen Geräusche beim Auftreffen des Balles auf den Ballfangzaun sind im Vergleich der Schallemissionen zu den Schiedsrichterpfiffen als nicht maßgeblich zu bewerten. Da das Kriterium unter Berücksichtigung der Schiedsrichterpfiffe im Tagzeitraum eingehalten wird, ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV tags für kurzzeitige Geräusche durch das Auftreffen des Balles auf den Ballfangzaun nicht zu erwarten.

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

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

5.18.4. **Anpassungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans**

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans vorgenommenen Anpassungen führen gemäß fachgutachterlicher Einschätzung weder in Bezug auf die unmittelbare Nachbarschaft noch innerhalb des Planungsgebietes zu Beeinträchtigungen. Durch die geplanten Nutzungen sind keine negativen Auswirkungen durch Verkehrslärm oder Anlagenlärm zu erwarten.

In der Gemeinbedarfsfläche 1 wurde aufgrund fortgeschrittener Planung der Bauraum für die Kindertagesstätte erweitert sowie die Nutzungsmöglichkeiten durch einen untergeordneten Anteil an Wohnen ergänzt. Verkehrslärmimmissionen auf das Gebiet zeigen sich vor allem von südlicher Seite (Staatsstraße St 2082) mit Auswirkungen auf den südlichen Teilbereich des Bauraums, für den entsprechende Festsetzungen in der Planzeichnung getroffen wurden. Die nach Süden gelegenen Kinderfreispielflächen weisen fast mehrheitlich Lärmpegel über dem Zielwert von 55 dB auf, wobei der überwiegende Teil (ca. 2/3) im Bereich mit Lärmpegeln bis 57 dB liegt. Eine Nutzung für Kinderfreispiel ist hier möglich, insbesondere auch da sich die Nutzung auf überschaubare, begrenzte Zeiträume beschränkt. Ein kleiner Teil der Fläche entlang der südlichen Abgrenzung weist Lärmpegel > 59 dB auf und ist somit nicht für dauerhaften Aufenthalt für Kinder geeignet. Der adäquate Schutz dieses Bereichs könnte durch die Anordnung einer 5m hohen Wand auf ca. 70 - 100 m Länge erzielt werden. Da eine solche aktive Maßnahme für den Schutz dieses vergleichsweise kleinen Bereichs nicht verhältnismäßig und sinnvoll erscheint, städtebaulich nicht gewünscht ist und da gleichzeitig ausreichende Freiflächen zur Nutzung zur Verfügung stehen, wird auf die Festsetzung einer solchen Maßnahme verzichtet. Die betroffenen Bereiche, die für dauerhaften Aufenthalt nicht geeignet sind, können im Rahmen der Freianlagenplanung angemessen berücksichtigt und den Voraussetzungen entsprechend

gestaltet werden. Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind weder durch Verkehrslärm noch durch Anlagenlärm zu erwarten.

Für Anpassungen im Teilbaugebiet WR 14 (1) (zusätzliches Geschoss im nordwestlichen Teilbereich) ergeben sich weder negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft noch auf das Baugebiet selbst. Zusätzliche Maßnahmen sind lediglich zum Schutz der der Räume im obersten Geschoss erforderlich (Anlagenlärm) und wurden ergänzt. Die in der Planzeichnung dargestellten Festsetzungen für darunter liegende Geschosse gelten entsprechend auch für das fünfte Geschoss.

Aufgrund der Planung eines Landschaftssees im Rahmen der Landesgartenschau erfolgte die Verschiebung und Verschmelzung des vormals südlich des Rathauses gelegenen Bauraums für eine Kindertagesstätte mit dem Bauraum der Turnhalle in der Gemeinbedarfsfläche 3. Die für die Turnhalle bereits erfolgte schallschutztechnische Begutachtung bleibt unberührt (Nutzung der oberirdischen Stellplätze bei Grund- und Mittelschule sowie einzuhaltende Betriebszeiten).

Im Bereich des Ortsparks ist im Rahmen der Landesgartenschau die Anlage des Spielplatzes „Keltenwelten“ vorgesehen. Für das Langhaus, ein überdachtes Kletter- und Spielhaus, ist zu berücksichtigen, dass aus Gründen des Immissionsschutzes abweichend von der gemeindlichen Spielplatzsatzung lediglich eine Nutzung durch Kinder bis maximal 14 Jahre zulässig ist.

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

5.19.1. **Entwässerung Niederschlagswasser / Versickerung von Oberflächenwässern**

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

Für die Straßenentwässerung ist eine Versickerung über ins Straßenprofil integrierte Versickerungseinrichtungen mit entsprechenden Vorklärungsmaßnahmen vorgesehen.

5.19.2. **Ver- und Entsorgung**

In Abstimmung aller Spartenträger wurde für die grundsätzliche Leitungsführung der einzelnen Sparten nach einer Alternativenprüfung ein gemeinsames Konzept vereinbart. Die entsprechenden Leitungen werden überwiegend in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen (inkl. Fuß- und Radwegen) geführt. Einige Leitungen liegen im Bereich von öffentlichen Grünflächen, queren den neuen Ortspark oder gemeindliche Gemeinbedarfsflächen.

In diesen Bereichen werden in der Planzeichnung hinweisliche Leitungsschutzzonen eingetragen, die bei der Begrünung und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und gemeindlichen Freiflächen zu beachten sind. In wenigen Teilbereichen queren bestehende Leitungen Reine Wohnbaugebiete und Teilbaugebiete. In diesen Bereichen sichert ein Leitungsrecht die Erreichbarkeit für die jeweiligen Spartenträger. Bei Hausgruppen und Doppelhäusern mit Gemeinschaftsanlage Tiefgarage können Leitungen innerhalb der Leitungsrechtsflächen im Bereich der Eigentümerwege auf der Tiefgaragendecke verlegt und Rohre innerhalb der Tiefgarage in Abstimmung mit dem jeweiligen Versorger zu den jeweiligen Grundstücken geführt werden. Für Reparatur- und Wartungsarbeiten können die privaten Baugebiete betreten werden. Mit einer geplanten zeitlichen Umsetzung in den Jahren 2020 bis 2025 und einem jährlichen Einwohnerwachstum von ca. 500 Einwohnern ist in der Kontingentermittlung der Ver- und Entsorgung München Ost (VE/MO) berücksichtigt und unter derzeitig aktuellen Belastungen der Kläranlage Neufinsing gesichert.

5.19.3. **Energieversorgung**

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

5.20. **Örtliche Bauvorschriften**

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

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

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

5.21. **Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen**

- Bayerische Denkmalliste siehe Punkt 2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter im Umweltbericht
- Umgriff der wasserrechtlichen Planfeststellung für die Anlage eines Landschaftssees

6. FLÄCHENANGABEN

Bauland gem. § 3 Abs. 1 der Satzung	Fläche Bauland	zulässige GR im Bauraum / Festsetzung im Plan	GR §19(2) je Bauland	GRZ §19(2) je Bauland	GF gemäß Satzung	GFZ je Bauland
WR 1(1)	6.885	2.384	2.804	0,41	3.960	0,58
WR 1(2)	1.645	473	575	0,35	792	0,48
WR 1(3)	1.204	323	379	0,32	528	0,44
WR 1(4)	924	401	485	0,52	660	0,70
WR 1(5)	1.444	347	403	0,28	528	0,37
WR 2(1)	3.435	1.465	1.740	0,51	3.760	1,09
WR 2(2.1)*	2.092	810	950	0,45	1.452	0,69
WR 2(2.2)*	2.144	810	950	0,44	1.518	0,71
WR 2(3.1)*	1.256	648	760	0,61	1.188	0,95
WR 2(3.2)*	1.052	405	475	0,45	660	0,63
WR 2(3.3)*	1.261	486	570	0,45	924	0,73
WR 2(3.4)*	1.717	648	760	0,44	1.056	0,62
WR 2(3.5)*	1.753	729	855	0,49	1.386	0,79
WR 3 (1)	2.308	1.010	1.205	0,52	2.480	1,07
WR 3(2.1)*	1.124	486	570	0,51	1.188	1,06
WR 3(2.2)*	1.097	405	475	0,43	792	0,72
WR 3(3.1)*	1.198	405	475	0,40	660	0,55
WR 3(3.2)*	1.180	486	570	0,48	792	0,67
WR 4.1*	1.190	486	570	0,48	792	0,67
WR 4.2*	1.242	405	475	0,38	792	0,64
WR 4.3*	1.093	405	475	0,43	792	0,72
WR 5.1*	1.098	486	570	0,52	792	0,72

WR 5.2*	2.120	891	1.045	0,49	1.452	0,68
WR 5.3*	1.160	405	475	0,41	858	0,74
WR 5.4*	1.076	405	475	0,44	858	0,80
WR 5.5*	1.141	486	570	0,50	990	0,87
WR 6	8.350	3.630	4.150	0,50	7.810	0,94
WR 7	5.749	2.587	2.960	0,51	6.540	1,14
WR 8	2.839	1.100	1.260	0,44	2.600	0,92
WR 9	7.814	3.040	3.470	0,44	7.340	0,94
WR 10(1)	2.532	1.024	1.160	0,46	2.860	1,13
WR 10(2)	1.017	486	570	0,56	792	0,78
WR 11(1)	7.280	3.545	3.925	0,54	8.700	1,20
WR 11(2)	4.380	1.755	1.995	0,46	4.350	1,00
WR 11(3)	3.639	1.755	1.995	0,55	4.350	1,20
WR 12	13.057	5.846	6.610	0,51	14.010	1,07
WR 13(1)	1.900	835	910	0,48	2.010	1,06
WR 13(2)	4.300	1.830	2.050	0,48	5.150	1,20
WR 14(1)	13.290	4.216	4.810	0,36	11.042	0,83
WR 14(2)	3.793	1.701	1.995	0,53	2.747	0,72
WR 14(3)	2.205	674	786	0,36	939	0,43
WR 15	4.335	1.942	2.260	0,52	4.840	1,12
WR 16	5.764	2.508	2.800	0,49	5.480	0,95
WR 17.1*	2.963	1.092	1.288	0,43	1.848	0,62
WR 17.2*	2.886	1.092	1.288	0,45	1.848	0,64
WR 17.3*	1.352	546	644	0,48	924	0,68
WR 18	1.592	546	644	0,40	924	0,58

* Gliederung der (Teil-)Baugebiete gem. Festsetzung zum Bauland § 3 Abs. 1 der Satzung
blau: Baugebiete mit Festsetzung von offener oder abweichender Bauweise (Hausgruppen oder Doppelhäuser)
weiß: Baugebiete mit sonstiger Bauweise (Geschosswohnungsbau)

Flächen für Gemeinbedarf	Zweck	Fläche	GR	GRZ § 19 (2)	GF	GFZ
Fläche 1	Kindertageseinrichtung	6.190	2.600	0,42	4.000	0,65
Fläche 2	Rathaus	11.890	4.155	0,35	9.000	0,76
Fläche 3	Grund- und Mittelschule + Kindertageseinrichtung	27.190	9.875	0,36	13.250	0,49
Fläche 4	Gymnasium	35.240	9.000	0,26	23.850	0,68
Fläche 5	Pflegewohnheim + Kindertageseinrichtung	5.515	2.000	0,36	3.480	0,63
Fläche 6	Volkshochschule + Kindertageseinrichtung	6.155	4.100	0,67	5.225	0,85
Fläche 7	Kindertageseinrichtung	3.130	815	0,26	1.270	0,41

Bauflächen	240.855
Flächen für den Gemeinbedarf	95.310
Reine Wohngebiete (inklusive Flächen für Rampen für Gemeinschaftstiefgaragen)	145.545
Öffentliche Grünflächen	144.645
Grünfläche Lärmschutz	11.325
Grünfläche öffentlich	119.595
Ausgleichsfläche	6.345
Wasserfläche	7.380

Öffentliche Verkehrsflächen	91.790
Straßenverkehrsfläche öffentlich, F+R	9.830
Straßenverkehrsfläche öffentlich, Planstraße, davon Flächen für Wertstoffsammelstellen ca. 150 m^2	59.900
Straßenverkehrsfläche bes. Zweckbestimmung öffentlich, V	11.530
Straßenverkehrsfläche bes. Zweckbestimmung öffentlich, Platz, davon Flächen für Wertstoffsammelstellen ca. 70 m^2	3.965
Straßenverkehrsfläche bes. Zweckbestimmung P	1.100
Straßenverkehrsfläche privat E	5.465
Fläche Geltungsbereich	477.290

Wohneinheiten / Einwohner / Stellplätze

	GF (in m^2)	WE/Häuser	EW	Kfz.-Stpl.
Mehrfamilienhäuser Seniorenwohnen	90.224 5.150	1.171	2.342	1.778
Einfamilienhäuser	33.980	242 Häuser	799	484
Besucherstellplätze im öff. Straßenraum				178 (mind. 10 % der für Mehrfamilienhäuser nachzuweisenden Stellplätze)
Summe	129.354	1.413	3.141	2.440

Anlagen

1. Umweltbericht
2. Eingriffs-Ausgleichs Bilanz
3. Ausführungsplanung Ausgleichsflächen A01 bis A09
4. Abstandsflächenpläne (Plan 1 und Plan 2, jeweils 27.01.2020) und ergänzender Abstandsflächenplan für geänderte Bereiche (26.09.2023)
5. Besonnungsstudien
6. Gutachten, erstellt durch:
   - Bio-Büro Schreiber
     - Gemeinde Kirchheim, Bebauungsplan „Kirchheim 2030“ – Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzbeitrag) als Vorlage für die untere Naturschutzbehörde für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Oktober 2018.
   - KDGeo (Kraft Dohmann Czeslik Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH)
     - Geotechnischer Bericht, 01. Oktober 2018.
   - M & P Ingenieurgesellschaft München mbH
     - Kirchheim 2030 – Luftbildauswertung, Februar 2018.
     - Historische Erkundung (HE), 10.04.2018.
     - Orientierende Schadstoffuntersuchung, Oktober 2018.
     - Kirchheim 2030 - Vertiefte Luftbildauswertung zur Eingrenzung der Kampfmittelbelastung / Räumkonzept. Bericht Nr. 180559, 18.12.2018.
     - ergänzende Schadstoffuntersuchungen, April 2019.
   - Möhler + Partner
     - Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 100 „Kirchheim 2030“ der Gemeinde Kirchheim b. München, Bericht Nr. 710-5467-3, 11.10.2019 und Bericht Nr. 710-5467-4, Mai 2021.
     - Lichttechnische Stellungnahme zu den Immissionen in der Nachbarschaft der Sportplatzbeleuchtung am Gymnasium Kirchheim, 02.07.2019
   - Planwerkstatt Karlstetter
     - Kirchheim 2030 – Ortsentwicklung. Floristische und faunistische Bestandserfassung, 17.11.2017.
   - Schlothauer & Wauer
     - Verkehrsuntersuchung Ortsentwicklung Kirchheim - Schlussbericht, 27.09.2019.
     - Ergänzende Stellungnahme zu Auswirkungen im Bereich des Hauses für Kinder, 24.11.2020.
     - Ergänzende Stellungnahme zu Auswirkungen im der Gemeinbedarfsfläche GB 2 (Rathaus), 11.05.2023
7. Unterlagen zur Planfeststellung zum Landschaftssee im Ortspark (erstellt im Auftrag der Gemeinde Kirchheim bei München durch das Büro SINAI Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH in Zusammenarbeit mit Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Keller Damm Kollegen GmbH und BIB Kutz GmbH & Co KG – Beratende Ingenieure im Bauwesen, 21.09.2020)

hat gelöscht: 30.05 2022