

Gemeinde

Kirchheim b. München
Im Landkreis München

**18. Änderung des
Flächennutzungsplanes
Gemeinde Kirchheim b. München
Umweltbericht**

Fassung

15.10.2018
Entwurf

Planfertiger:

Monika Treiber, Dipl. Ing., Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung
Erich-Holthaus-Straße 8
82211 Herrsching a. Ammersee
Tel. 08152 – 3152, info@landschaftsarchitektur-treiber.de

Inhalt

1	Einleitung
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der FNP-Änderung
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
2.1	Bestandsaufnahme und Entwicklungsprognose Bei Durchführung der Planung
2.1.1	Schutzgut Mensch / Freizeit und Erholung / Lärm
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen
2.1.3	Schutzgut Fläche
2.1.4	Schutzgut Boden
2.1.5	Schutzgut Wasser
2.1.6	Schutzgut Klima / Luft
2.1.7	Schutzgut Landschaftsbild
2.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter
2.2	Wechselwirkungen
2.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich
3.1	Maßnahmen zur Minimierung und zur Vermeidung
3.2	Ausgleichsmaßnahmen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
4.	Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
5.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Anlass der Planung sind Absichten der Gemeinde Kirchheim zur Umwandlung von Landwirtschaftlicher Nutzfläche in allgemeines Wohngebiet und in ein in der Mitte situiertes Mischgebiet.

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Kirchheim bei München im Ortsteil Hausen. Die Fläche liegt nördlich der Münchner Straße und westlich des Hausener Grenzweges und östlich der Hausener Straße. Im Norden wird das Gebiet von bestehender Bebauung begrenzt.

Mit der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 90-3/K für das östliche Gebiet soll die Neuordnung rechtlich gesichert werden. Die Zielsetzungen der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren entsprechen den Zielen des Bebauungsplanes und gelten ebenfalls für das noch zu planende, westlich liegende Gebiet. Zur Münchner Straße wird zum Schutz der Anwohner vor dem Verkehrslärm eine Lärmschutzwand in Verbindung mit einem bepflanzten Lärmschutzwall angelegt.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden von den Bauwerbern zur Verfügung gestellt und liegen in den Gemeinden Kirchheim, Hohenbrunn und Pliening. Sie sind Bestandteil des Landschaftsraumes Erdinger Moos/ Freisinger Moos in der nördlichen Münchner Ebene.



Quelle: Geodaten online

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Landesentwicklungsprogramm

Durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wird landwirtschaftliche Nutzfläche, die bereits auf drei Seiten von Bebauung umgeben ist und mit der vierten Seite eine Straße grenzt, in ein Wohn- und Mischgebiet umgewandelt. Da die Umwandlung innerhalb des bebauten Ortsrandes stattfindet, kann bei der Neuausweisung nicht von einer Zersiedelung der Landschaft (Ziel LEP 3.3) ausgegangen werden.

Regionalplan

Die untersuchten Flächen liegen entlang der nord-östlichen Entwicklungsachse von Markt Schwaben in den Münchner Osten. Das Planungsgebiet ist nach der Darstellung des Regionalplanes für die Siedlungsentwicklung besonders geeignet (gem. Ziel B II 2.3).

Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet und der regionale Grünzug liegen einige 100 m weiter nördlich des Planungsraumes und sind durch die Maßnahme nicht berührt.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

In dem bislang gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist die überplante Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche als Allmeines Wohngebiet und Mischgebiet ausgewiesen. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Im Osten und Westen der Fläche sind Bodendenkmale „Gräberfeld des frühen Mittelalters Fundst.Nr. 7836/0181“ und „Siedlung unbekannter Zeitstellung“ Fundst.Nr. 7836/0182 dargestellt und müssen bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Als übergeordnete Ziele für das landschaftliche Leitbild nennt der Landschaftsplan:

- Kulturhistorische bedeutsame und landschaftstypische Strukturen erhalten und wiederherstellen.
- Landschaftsprägende Biotoptypen erhalten und neu schaffen.
- Den Schutz der abiotischen Ressourcen von Boden und Grundwasser.
- Schutz und Entwicklung vorhandener, naturnaher Landschaftselemente.
- Landschaftliche Einbindung der bestehenden Siedlungsgebiete.
- Verbesserung der innerörtlichen Freiflächensituation.
- Verbindung zwischen den Siedlungsgebieten.
- Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

2.1.1 Schutzgut Mensch / Freizeit und Erholung / Lärm

Bestand und Bewertung

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche schiebt sich als Aussparung von Westen in die bestehende Bebauung südlich und nördlich der Münchner Straße. Die Bebauung der Fläche kommt einer Ortsabrundung gleich. Die Fläche hat aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung für die Naherholung. Anders hingegen der Hausener Grenzweg, der eine wichtige Verbindung für Fußgänger und Radfahrer in Nord-Südrichtung darstellt.

Durch den Verkehrslärm, ausgehend von der Münchner Straße und von der Autobahn A 99, ist der untersuchte Bereich stark vorbelastet.

Prognose:

Mit der Planung des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes entstehen Wohnungen und eine eingelagerte Betriebsfläche in zentrumsnaher Lage der Gemeinde Kirchheim. Der Hausener Grenzweg, als wichtige Fuß- und Radwegeverbindung, bleibt erhalten und kann auch weiterhin öffentlich genutzt werden.

Gegenfalls erforderliche Maßnahmen zum Lärmschutz werden in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausführlich erläutert.

Die Auswirkung der Maßnahme auf die siedlungsnahe Erholungsnutzung ist eher als gering einzuschätzen. Die Wegeverbindungen bleiben erhalten, jedoch verändert sich das Umfeld von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Wohngebiet.

Die Wohnbebauung verursacht zusätzlichen Erschließungsverkehr. Im Verhältnis zu der bestehenden Beeinträchtigung durch die Münchner Straße und die Autobahn A 99 ist der zusätzliche Verkehr, mit Lärm- und Feinstaubbelastung, als eher gering einzustufen.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand und Bewertung:

Durch eine intensive, landwirtschaftliche Nutzung sind die Ackerflächen auf der Fläche im westlichen Ortsgebiet von Hausen als artenarm zu bezeichnen. In den nördlich und östlich angrenzenden Hausgärten schaffen Hecken und Gartengehölze Strukturen für Lebensräume von Vogelarten der Hecken und Siedlungsgebiete. In den benachbarten Gärten können in alten Höhlenbäumen Fledermäuse, Bilche und höhlenbrütende Vogelarten vorkommen.

Im Untersuchungsgebiet selbst gibt es an der nördlichen Grenze Baum- und Gehölzbestand auf den Flur-Nr. 1054/1 und 1054/2 und im Nord-Westen auf der Flur-Nr. 1053 eine durchgewachsene Hainbuchenhecke und auf dem gewerblich genutztem Grundstück erhaltenswerten Baum- und Strauchbestand. Entlang der landwirtschaftlich genutzten Flächen gibt es keine Feld- oder Ackerraine. Die Böschung zur Straße ist mit nitrophilen Ruderalbeständen bewachsen.

Mit dem Vorkommen von störungsempfindlichen Vogelarten ist aufgrund der nahen Wohnbebauung, der verkehrsintensiven Autobahn A 99 und der Münchner Straße nicht zu rechnen.

Zauneidechsen und bodenbrütende Vogelarten konnten bei Begehungen im Herbst 2017 und im zeitigen Frühjahr 2018 nicht nachgewiesen werden.

Für bodenbrütende Vogelarten ist die Fläche aufgrund des hohen Störungsgrades durch Verkehr und angrenzende Bebauung nicht geeignet.

Prognose:

Der Gehölzbestand in Norden und Nordwesten muss für die Umsetzung des Wohngebietes gefällt werden.

Die Versiegelung durch das geplante Baugebiet führt zu einem Flächenverlust intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gehölzpflanzungen und neu zu pflanzende Hecken innerhalb der geplanten Wohnbebauung schaffen neue Lebensräume für Vogelarten der Siedlungsgebiete und für Kleintiere. Die Populationen sind durch die Gehölzfällungen nicht gefährdet, da die Individuen auf benachbarte Gehölzlebensräume ausweichen können. Es werden keine, für den Artenschutz als besonders wertvoll einzustufende Bestände überbaut

2.1.3 Schutzgut Fläche

Bestand und Bewertung:

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Umgang mit Grund und Boden untersucht.

Das Planungsgebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Flächen werden intensiv genutzt und es sind im Kerngebiet nur vereinzelt Gehölze oder nitrophile Randstreifen vorhanden. Die Fläche ist bislang unversiegelt und steht für die natürlichen Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildung in vollem Umfang zur Verfügung.

Prognose:

Auf einer von Bebauung umgebenen, landwirtschaftlich genutzten Fläche sollen Allgemeine Wohnflächen und eine als Mischgebiet genutzte Fläche entstehen. Bei der geplanten Bebauung handelt es sich in der Regel um Mehrfamilienhausbebauung mit Gartengrundstücken. Die Gärten liegen teilweise auf Tiefgaragen und sind nur bedingt in der Lage die natürlichen Bodenfunktionen zu erfüllen.

Die Lage der Fläche mit der geplanten Bebauung kann als Ortsabrundungsmaßnahme betrachtet werden.

Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden.

2.1.4 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung:

Auf den nach Norden auslaufenden Schotterflächen haben sich humusreiche Ackerpararendzinen und mittelgründige Pararendzinen entwickelt. Insbesondere unter den Ackerpararendzinen findet sich eine 20-30 cm starke Schicht mit Rotlage. In den oberen Bodenschichten kommen häufig grobe Schottersteine mit einem Durchmesser von bis zu 12 cm vor. Unter dem Oberboden und der Rotlage lagern ca. 13-15 m Kies.

In der Bodenschätzungs- und Übersichtskarte von Bayern M 1 : 25.000 wird der Boden als stark lehmiger Sand mit Ackernutzung, mit geringer bis mittlerer Ertragsfähigkeit beschrieben. Die Böden sind gesteinhaltig mit grobem Steinmaterial in der Krume. Die Ackerschätzzahlen liegen zwischen 40 - 50 und weisen eine mittlere Ertragsfähigkeit auf. Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die Böden mäßig frisch und die Wasserspeicherkapazität ist eher gering. Die Durchlässigkeit der Böden ist daher sehr hoch und das Filtervermögen demzufolge gering.

Prognose:

Das geplante Baugebiet führt zu einer stärkeren Versiegelung des Bodens und damit zum Verlust der Bodenfunktionen.

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen, sie sind:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen.
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffhaushalten.
- Filter-, Puffer und Stoffumwandlungsmedium zum Schutz des Grundwassers.

Durch die geplante Bebauung werden Flächen dauerhaft versiegelt und die natürlichen Funktionen der Böden gehen verloren.

Die Pufferfähigkeit und das Rückhaltevermögen der Böden liegen im mittleren Bereich. Das Standortpotential für die natürliche Vegetation ist durch die nutzungsbedingte Veränderung der Böden ebenfalls im mittleren Bereich einzustufen. Das Retentionsverhalten bei Niederschlagsereignissen ist aufgrund der relativ geringen Humus- und Rotlagenstärken als eher gering einzuschätzen.

Im Bereich der Eingrünung entlang der Münchner Straße, der öffentlichen Pflanzungen auf den Kinderspielplätzen und der privaten Gärten kommt es durch Extensivierung zu einer Entlastung der Böden. Es ist daher anzustreben, möglichst große Flächenanteile nicht zu versiegeln und die Böden in ihrem natürlichen Gefüge nicht zu verändern oder wiederherzustellen. Auf den nicht versiegelten Freiflächen kann sich der natürliche Bodenaufbau langfristig regenerieren.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung:

Die Grundwasserströme bewegen sich unterhalb der Schotterebene über dem undurchlässigen Tertiärgrund in nördliche, bzw. nordöstliche Richtung. Der Grundwasserspiegel bei der nächstliegenden Grundwassermessstelle Kirchheim I 554 liegt der mittlere Grundwasserstand. 5,22 m unter der Oberfläche. Der Abstand zwischen Geländeoberfläche und Grundwasser wird nach Norden auf dem Gemeindegebiet geringer.

Natürliche Oberflächengewässer fehlen im Planungsgebiet.

Aufgrund der flachgründigen Böden der Schotterebene und ihrer hohen Durchlässigkeit ist die Filterwirkung für Niederschlagswasser gering bis sehr gering. Wichtiger Faktor für die Filterwirkung ist die Sickergeschwindigkeit, die im Untersuchungsgebiet zwischen 0,5 – 1,0 m / Tag liegt, d.h. schon nach 5 – 10 Tagen hat das Niederschlagswasser das ca. 5,0 m unter der Geländeoberkante liegende Grundwasser erreicht.

Durch die geplanten Baumaßnahmen sind kein Wasserschutzgebiet und auch kein Einzugsgebiet für ein Wasserschutzgebiet betroffen.

Prognose:

Das Dachflächen- und Oberflächenwasser der geplanten Bebauung soll über Rigolen und eine breitflächige Versickerung über den belebten Oberboden dem Grundwasser wieder zugeführt werden.

Die Reduzierung der freien Oberbodenflächen führt zu einer Verminderung der Regenwasserrückhaltefähigkeit. Unter den versiegelten Flächen kann es zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung und zu einem veränderten Wasserabfluss kommen.

Durch die Bebauung ergeben sich keine erheblichen Veränderungen für das Grundwasser. Zwar kann bei den versiegelten Flächen das Oberflächenwasser nicht mehr direkt versickern, jedoch wird das Wasser großflächig über den belebten Oberboden abgeleitet und dem Grundwasser wieder zugeführt.

2.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Bestand und Bewertung:

Charakteristisch für das feucht-gemäßigte Klima im oberbayerischen Alpenvorland im Übergang zur Münchner Schotterebene sind Niederschläge von 850 - 900 mm im Jahresmittel und zahlreiche Föhntage bei wolkenarmen Himmel. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,5 °C, die vorherrschenden Winde kommen aus Westen und Süd-Westen. Die klimatischen Bedingungen im Planungsumgriff ordnen sich den großräumigen Klimaverhältnissen in der Region unter. Besonderheiten im lokalen Kleinklima entstehen

durch die Lage im bereits bebauten Gebiet. Die Westwinde können noch ungehindert auf die landwirtschaftliche Nutzfläche einfallen.

Selbst intensiv ackerbaulich genutzten Flächen haben eine klimaausgleichende Wirkung und sind Kaltluftentstehungsflächen innerhalb der bestehenden Bebauung.

Schadstoffemissionen und Feinstäube gehen derzeit überwiegend von der Münchner Straße und von der Autobahn A99 aus.

Prognose:

Es erfolgt eine Überbauung von Ackerflächen, die der Kalt- und Frischluftproduktion dienen. Entlang der Straßen werden auf privatem Grund Bäume gepflanzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen eine gute Begrünung der Grundstücke vor.

Die kleinklimatischen Verhältnisse werden durch die geografische Lage innerhalb der bestehenden Bebauung bestimmt. Durch die Überbauung gehen Gebiete mit kaltluftproduzierender Wirkung verloren.

Die Versiegelung und die geplante Bebauung können im gebäudenahen Bereich zu geringfügige Temperaturerhöhungen führen.

Gehölzpflanzungen und begrünte, nicht versiegelte Flächen können voraussichtlich den minimalen Temperaturanstieg kompensieren.

2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand und Bewertung:

Die überplante Fläche schiebt sich als freie, landwirtschaftliche Nutzfläche in die westliche Bestandsbebauung der Gemeinde Kirchheim. Die Ackerfläche wirkt als Freifläche im Landschaftsbild, kann jedoch nicht für Erholungszwecke genutzt werden. Im Norden und Nordwesten sind Baumbestand und Hecken vorhanden. Die umliegenden Gärten sind gut eingegrünt und wirken mit ihrem Gehölzbestand auf das Landschaftsbild. Nördlich der Münchner Straße schließt eine kleine, nach Norden abfallende Böschung mit nitrophiler Ruderalflora an.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die vorhandene Bebauung mit den gut eingegrüntem Gärten und die landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Prognose:

Die landwirtschaftliche Fläche wird mit Wohnbebauung, Kinderspielplätzen und Erschließungsstraßen bebaut. In der Mitte der Fläche bleibt eine betrieblich genutzte Parzelle bestehen. Zur Münchner Straße wird ein bepflanzter Lärmschutzwand mit Lärmschutzwand errichtet.

Die geplante Bebauung führt zu einer Abrundung des westlichen Ortsrandes von Kirchheim. Im Norden des Baugebietes müssen Gehölze gefällt werden, um die nördliche Erschließungsstraße bauen zu können. Es kommt zwar zu einer Veränderung des bestehenden Landschaftsbildes, jedoch fügt sich das Baugebiet gut in die bereits vorhandene Bebauung der Gemeinde Kirchheim ein. Durch den begrünten Lärmschutz entlang der Münchner Straße wirkt das Baugebiet am westlichen Ortsrand gut eingebunden.

2.1.8 Schutz Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung:

Innerhalb des Baugebietes wurden die Bodendenkmale mit den Nummern D-1-7836 – 181 und D-1-7836 – 182 festgestellt. Bei dem westlichen Bodendenkmal handelt sich um eine Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung und bei dem östlich gelegenen Bodendenkmal um ein Reihengräberfeld des Frühen Mittelalters.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

D-1-7836 – 181 Gräberfeld des frühen Mittelalters, D-1-7836 Siedlung unbekannter Zeitstellung

Da bei der Freilegung der Baufelder mit Grabungsfunden zu rechnen ist, sind die Bauarbeiten von einem qualifizierten Archäologen zu begleiten.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art.8 Abs.1-2 DSchG). Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Im Bereich eines bekannten Bodendenkmals bedarf ein Eingriff in den Boden (also auch der Oberbodenabtrag) der Erlaubnis nach Art.7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes durch die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt. Die denkmalrechtliche Erlaubnis wird nicht durch die Baugenehmigung ersetzt und muss vom Bauherrn parallel zur Baugenehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt werden. Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor geplanten Bodeneingriffen einzuholen.

Prognose:

Bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahmen kommt es mit großer Wahrscheinlichkeit zur Freilegung von Bodenfund. Die Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung und müssen von einem qualifizierten Archäologen begleitet werden.

Mögliche Bodenfund werden durch den Archäologen katalogisiert und Fundstücke einem Museum übergeben. Nach Abschluss der archäologischen Arbeiten kann die Baustelle in der Regel fortgesetzt werden.

2.2 Wechselwirkungen

Die untersuchten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. In dem vorliegenden Fall ist nicht davon auszugehen, dass die Wechselwirkungen zu zusätzlichen Belastungen führen werden.

Das Ortsbild wird durch die Verdichtung der vorhandenen Bebauung verändert.

Die Bodenversiegelung stellt einen nicht zu vermeidenden Eingriff bei einer baulichen Verdichtung dar. Vorübergehende Belastungen entstehen durch temporäre hohe Lärm- und Staubemissionen während der Bauphase. Die Versiegelung stellt auch eine Verschlechterung für die örtliche Versickerung von Niederschlagswasser dar. Da der Schotterkörper in ausreichender Stärke unter dem Baugebiet liegt, kann jedoch von einer ausreichenden Versickerung und Grundwasserneubildung ausgegangen werden.

2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die Planung nicht umgesetzt würde, ergäbe sich für die untersuchten Schutzgüter folgender Zustand:

- Mensch / Erholung: Der Hausener Grenzweg als Fuß- und Radwegeverbindung bleibt erhalten, wie auch bei der künftigen Planung.
- Mensch / Lärm: Der Lärm von der Münchner Straße und der Autobahn A 99 würde weiterhin ungehindert bis zu der Bestandsbebauung vordringen.
- Pflanzen und Tiere: Der Lebensraum Ackerfläche würde keinerlei Veränderung erfahren.
- Boden: Es würde keine Versiegelung der Flächen erfolgen und somit die Bodenfunktionen erhalten bleiben.
- Fläche: Es würden keine weiteren Flächen versiegelt und in Anspruch genommen.
- Wasser: Es könnte weiter eine ungehinderte Versickerung des Niederschlagswassers auf den Ackerflächen erfolgen.
- Landschaftsbild: Die landwirtschaftliche Nutzfläche bliebe erhalten und es gäbe keine Bebauung.
- Klima / Lufthygiene: Die Flächen zur Kaltluftproduktion würden nicht versiegelt.
- Kulturgüter: Die prognostizierten Bodendenkmale mit frühzeitlichen Siedlungsstrukturen und Reihengräbern würde nicht freigelegt.

Da ein nachgewiesener Bedarf an Wohnraum besteht, der an anderer Stelle im Gemeindegebiet nicht untergebracht werden kann, hat sich die Gemeinde Kirchheim entschlossen die 18. Flächennutzungsplanänderung ins Verfahren zu bringen.

2.4 In Betracht kommende anderweitiger Planungsmöglichkeiten

In der Planungsphase wurden verschiedene Varianten der Bebauung geprüft. Im Rahmen der Vorbereitung der Ortsentwicklungsmaßnahme hat die Gemeinde Kirchheim eine detaillierte Bestandsuntersuchung vorgenommen. Demnach sind die Wohnbauflächen, die im Geltungsbereich von vorhandenen Bebauungsplänen liegen, weitestgehend ausgeschöpft.

Bauliche Potentialflächen für die Innentwicklung sind nicht in ausreichendem Umfang vorhanden. Mit der jetzt verfolgten Lösung wurde eine ausgewogene Bebauung innerhalb des Planungsgebietes gefunden. Die geplante Bebauung fügt sich in den Rahmen der bestehenden Bebauung ein. Nach dem Regionalplan ist das Gebiet für eine weitere städtebauliche Verdichtung geeignet. Da ein Mangel an Wohnraum im Umland von München besteht, entspricht die gewählte Lösung den Bedürfnissen.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Es werden nur die Schutzgüter beschrieben für die Maßnahmen zur Minimierung und zur Vermeidung des Eingriffes getroffen werden können

3.1 Maßnahmen zur Minimierung und zur Vermeidung

Schutzgut Mensch

- Passive, bauliche Maßnahmen zum Staub- und Lärmschutz nördlich der Münchner Straße.
- Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalls in Kombination mit einer Lärmschutzwand.
- Erhalt des Hausener Grenzweges als Erholungsweg.
- Begleitende Gehölzpflanzungen an den Straßen und Wegen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Eingrünen der privaten Grundstücke.
- Verwendung standortgerechter und heimischer Gehölze bei Neupflanzungen.
- Begrenzung der Zeiten für die Baufeldfreimachung und für den Gehölzrückschnitt im Zeitraum vom 1.10 – 28.02.
- Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln in der Straßenbeleuchtung.
- Einfriedungen werden ohne Sockel mit 10 cm Bodenfreiheit zugelassen.
- Mindestüberdeckung bei Tiefgaragen mit 80 cm Substrat, damit größere Gehölze gepflanzt werden können.

Schutzgut Boden

- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens im Bereich der Grünflächen.
- Versiegelungsfläche auf das notwendige Minimum reduzieren.
- Wege und Parkplätze auf den Grundstücken mit wasserdurchlässigem Belag versehen.

Schutzgut Fläche

- Flächensparende Planung durch auszeichnende Verdichtung des Neubaugebietes.
- Bebauung einer ortsinnenliegenden freien Fläche.

Schutzgut Wasser

- Breitflächige Versickerung des Oberflächenwassers über den belebten Oberboden.
- Rigolen und Sickerschächte sind zulässig.

- Begrünen aller Freiflächen, die nicht dem Parken oder der Erschließung dienen.

Schutzgut Luft / Klima

- Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen, um damit der Temperaturhöhung durch die Versiegelung entgegenzuwirken.
- Minimierung der versiegelten Flächen.

Schutzgut Landschaftsbild

- Eingrünen der privaten Grundstücke.
- Pflanzung von Bäumen entlang der Straßen auf den privaten Grundstücken.
- Begrünen des Lärmschutzwalls.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Archäologische Begleitung der Erdbaumaßnahmen
- Qualifizierte Dokumentation möglicher Fundstücke

3.2 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die große Wiese nördlich der Münchner Straße zwischen Hausener Grenzweg und Hausener Straße. Die Ausgleichsflächen werden grundstücksbezogen ermittelt und nachgewiesen. Für den östlichen Teil mit den Bauquartieren A und B wurden die Ausgleichsflächen einer Flurnummer zugewiesen und die Maßnahmen beschrieben.

Für den westlichen Teil der Wiese mit den Bauquartieren C, D und E liegt aktuell noch keine konkrete Bebauungsplanung vor. Im Vorgriff auf die anstehende Bebauungsplanung wurden von den Eigentümer Ausgleichsflächen genannt. Die Flächen sind vom Umfang ausreichend, bedürfen jedoch noch der Feinabstimmung. Im Anhang des Umweltberichtes findet sich die tabellenförmige Auflistung der einzelnen Ausgleichsmaßnahmen.

4. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ. Die vorhandenen Fachgutachten sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan beigelegt.

5. Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Monitoring Maßnahmen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan näher beschrieben. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich, da keine Eingriffe durch Baurechte entstehen.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 18. Flächennutzungsplanänderung bereitet die Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet und von einem kleineren Mischgebiet über die verbindliche Bauleitplanung vor.

Die Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Wohnbaufläche ist unter dem Gesichtspunkt der derzeit bestehenden Wohnungsknappheit nachvollziehbar. Nach der Bewertung der Regierung von Oberbayern befindet sich das gesamte Plangebiet in einem Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes für die meisten Schutzgüter keine wesentliche Verschlechterung erfolgt. Hinsichtlich der Bodenversiegelung müssen wirksame Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. Gegen die Lärm- und Staubbelastung, die von der Münchner Straße und von der Autobahn A 99 ausgehen, müssen Maßnahmen zum Schutz der dort wohnenden und arbeitenden Bevölkerung festgeschrieben werden.

Eingriffe in den Naturhaushalt werden im Rahmen der Verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) durch geeignete Festsetzungen weiter minimiert, nicht vermeidbare Eingriffe durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Gemeinde Kirchheim b. München, den2018

Maximilian Böttl, Erster Bürgermeister

Anhang: Eingriff und Berechnung der Ausgleichsfläche, Plan Bauquartier A und B, M 1 : 1000
Tabelle mit Ausgleichsmaßnahmen, Bauquartier A und B
Tabelle mit Ausgleichsmaßnahmen, Bauquartier C, D und E , Vorabzug