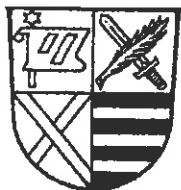


Gemeinde Kirchheim b. München



Bebauungsplan 94/H
für das Gebiet
„Gemeinbedarfsfläche
nördlich der Bajuwarenstraße und
westlich der Hauptstraße“
mit integrierter Grünordnung

Teil C

Begründung gemäß §9 Abs. 8 BauGB

Diese Begründung umfasst 11 Seiten und 1 Anlage.

Fassung vom 26.07.2011

Planer:

AMMANN . ALBERS

STADTWERKE

■
DIPL. ARCH. ETH, SWB, SIA
ELISABETHENSTR. 14A
CH 8004 ZÜRICH
FON 01/ 299 40 00
FAX 01/ 299 40 01
MWSt Nr. 566 922

INHALT	Seite
1 PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN UND PLANUNGSZIELE	3
2 STANDORTWAHL	3
<i>Standort Bahnhof</i>	
<i>Standort JUZ</i>	
<i>Standorte Wendelsteinstraße und Räterwiese</i>	
3 BESTANDSAUFNAHME	4
4 PLANUNGSKONZEPT	4
5 FESTSETZUNGEN	5
6 UMWELTBERICHT	6
6.1 Flächen	6
6.2 Schutzgüter	6
<i>Boden</i>	
<i>Wasser</i>	
<i>Luft / Klima</i>	
<i>Pflanze</i>	
<i>Tier</i>	
<i>Mensch</i>	
<i>Landschaftsbild</i>	
<i>Kulturgüter</i>	
<i>Sachgüter</i>	
6.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen	8
6.3.1 <i>Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben</i>	
6.3.2 <i>Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</i>	
6.3.3 <i>Ausgleichsmaßnahmen</i>	
6.4 Beschreibung der verbleibenden nachteiligen Auswirkungen	9
6.5 Die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungen	10
6.6 Zusammenfassung	10
7 ERSCHLIESSUNG	11

1 PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN UND PLANUNGSZIELE

Im Zusammenhang mit der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung im Großraum München erfährt die Gemeinde einen stetigen Bevölkerungszuwachs. Daher müssen heute die Voraussetzungen zum Bau einer sechsgruppenigen Kinderkrippe geschaffen werden, die zumindest teilweise auch als Kindergarten umnutzbar sein soll. Das bedeutet vor allem, dass die Gruppenräume und die Freiflächen die entsprechenden Größen aufweisen müssen. Der Bebauungsplan 94/H umfasst den Ostteil der sogenannten Räterwiese an der Einmündung der Räterstraße und der Bajuwarenstraße in die Hauptstraße und damit einen Teil des zentralen Grünzugs, der gemäß Flächennutzungsplan die Gemeinde von West nach Ost durchzieht. Der Bau der Kinderkrippe ist dort vorgesehen, wo der Grünzug die Hauptstraße quert; die Erschließung ist von der Bajuwarenstraße her vorgesehen. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert (25. Änderung des Flächennutzungsplans). Der städtebauliche Ansatz zielt darauf ab, die Ost-West-Kontinuität des Grünzugs zu erhalten, gleichzeitig aber die Hauptstraße räumlich besser zu fassen und zu beleben. Die Kinderkrippe als öffentliches Gebäude soll dazu beitragen, hier, am Abzweig zum Räterzentrum, einen Ort mit einem gewissen öffentlichen Leben zu schaffen. Anders auf der von der Straße abgewandten Seite: Dort soll sich die Kinderkrippe der Weite der Räterwiese zuwenden und sich möglichst behutsam in den Grünbestand einfügen.

2 STANDORTWAHL

Die Lage der Kinderkrippe innerhalb des Siedlungsgewebes von Heimstetten wurde vor dem Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan gründlich untersucht. Vier Alternativen standen zur Debatte: Die gemeindeeigenen Grundstücke direkt beim Bahnhof, beim JUZ, an der Wendelsteinstraße und an der Räterwiese.

Standort Bahnhof

Der Standort beim Bahnhof in der Poinger Straße wurde zunächst favorisiert, weil hier die Chance bestand, die Kinderkrippe direkt am Arbeitsweg der Eltern anzuordnen und am Bahnhof ein öffentliches Gebäude als Visitenkarte der Gemeinde zu schaffen. Deshalb wurde mit Voruntersuchungen und Entwürfen zu diesem Ort begonnen. Dazu gehörte eine Studie des Büros Müller BBM bezüglich der durch die Oberleitungen der Bahn verursachten elektromagnetischen Felder. Zwar kam die Studie zum Schluss, dass deren Einfluss nur einen Bruchteil der geltenden Grenzwerte erreicht. Angesichts der Tatsache, dass diese Grenzwerte nicht völlig unumstritten sind, beschloss der Gemeinderat unter dem Aspekt des Vorsorgegedankens – insbesondere für Kinder – auf den Bau der Kinderkrippe an dieser Stelle zu verzichten.

Standort JUZ

Der Standort JUZ (Fl. Nr. 127 und 127/2) ist zwar im Flächennutzungsplan für Zwecke des Gemeinbedarfs vorgesehen, das Gelände liegt aber im Bereich der künftigen „Ortserweiterung“, für die die Gemeinde zur Zeit einen städtebaulichen Wettbewerb vorbereitet. Weil hier nicht gleichzeitig Fakten geschaffen werden dürfen, die womöglich einer sinnvollen Entwicklung der übergeordneten Aufgabe „Ortserweiterung“ zuwiderlaufen könnten, muss der Standort JUZ zur Zeit außer Betracht fallen.

Standorte Wendelsteinstraße und Räterwiese

Die beiden verbleibenden Standorte erscheinen für die Errichtung einer Kinderkrippe gut geeignet und werden deshalb weiterverfolgt (für den Standort Wendelsteinstraße vgl. Bebauungsplan Nr. 20-1/H).

3 BESTANDSAUFNAHME

Das an der Hauptstraße auf der Räterwiese zur Verfügung stehende Gelände am westlichen Ende der Räterstraße und nördlich der Bajuwarenstraße besteht im Wesentlichen aus den Wiesenflächen einer Parkanlage des „Zentralen Grünzugs“, die im Bebauungsplan Nr. 75 festgesetzt wurde. Der Grünzug öffnet sich von hier aus breit nach Westen; seine Fortsetzung nach Osten jenseits der Hauptstraße ist dagegen schmal und geht von der äußersten Nordostecke der Räterwiese aus. In diesem Bereich muss die Grünverbindung gesichert bleiben.

Die Ränder des Grünzugs zu den Straßen und den nördlichen Nachbargrundstücken sind baumbestanden, wobei die Bäume zur Bajuwarenstraße einen dichten Pulk bilden, zur Hauptstraße und nach Norden dagegen als offener Hain oder als Einzelbäume erscheinen.

Dieser Baumbestand ist grundsätzlich erhaltenswert; mit ihm soll schonend umgegangen werden. Auf jeden Fall muss eine Kindertagesstätte so in den Kontext eingefügt werden, dass die Weite der Wiesenfläche im Westen und der Grünkorridor nach Osten erhalten bleiben.

Identitätsprägend für diese Stelle im Siedlungsgewebe ist außerdem eine moderne Skulptur, die im öffentlichen und politischen Leben der Gemeinde eine nicht unwesentliche Rolle spielt. Sie ist möglichst sinnvoll in den neuen Kontext zu integrieren.

4 PLANUNGSKONZEPT

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage nach der sinnvollsten Anordnung des Kinderhauses auf dieser Fläche: Um die Weite der Grünfläche zu erhalten, soll das Gebäude so nah wie möglich an der Straße stehen. Um den Grünkorridor im Nordosten zu erhalten, soll es dabei nach Süden in den direkten Bereich der Kreuzung zwischen Hauptstraße und Räter-/ Bajuwarenstraße gerückt werden.

An dieser Stelle kann das Kinderhaus zudem seine Wirkung als Fokus im sozialen Gewebe der Gemeinde am besten erfüllen: Es wendet seine Eingangsseite einem wichtigen Knoten im Straßennetz zu, belebt mit seinem Vorplatz den öffentlichen Raum der Hauptstraße, wirkt mit seiner Fassade als End- und Zielpunkt der Räterstraße und stärkt somit die räumliche Verbindung zwischen Räterzentrum und Hauptstraße.

Aus diesen Gründen setzt der Bebauungsplan die Lage der Kinderkrippe auf dem Grundstück Fl. Nr. 99 direkt an der Hauptstraße fest.

Die Kinderkrippe soll sich mit den Gruppenräumen zum Grün nach Süden und Südwesten orientieren und mit den Empfangsräumen (Eingang, Treppe, Wartezone für die Eltern) so zur Straße wenden, dass sie eine einladende Wirkung ausstrahlt und als öffentliches Gebäude im Straßenraum Präsenz markiert. Dabei ist die Tatsache zu nutzen, dass das Gebäude gegenüber der Mündung der Räterstraße liegt, so dass diese von Osten her auf die Eingangsfassade zuführt.

Das Gebäudevorfeld soll zusammen mit den Gehwegen an Hauptstraße und Bajuwarenstraße sowie dem Fußgängerüberweg zur Räterstraße als platzartige Aufweitung des öffentlichen Raums gestaltet werden, die großzügige, angenehme Aufenthaltsqualität anbietet.

Im Inneren des Hauses besteht damit eine Chance, neben der selbstverständlichen Erfüllung der Funktionen auch atmosphärische Qualitäten zu schaffen, die das Wechselspiel zwischen städtischer Öffentlichkeit auf der einen Seite und Öffnung zum Grün auf der anderen Seite zum Thema machen können.

Die Stellplätze sind im bestehenden, versiegelten Fahrbahnband der Bajuwarenstraße angeordnet, um Neuversiegelungen überflüssig zu machen und den Baumbestand zu schützen. Sie liegen als Band zwischen Fahrbahn und Gehweg der Bajuwarenstraße, damit die rangierenden Autos den Gehweg nicht kreuzen müssen. Falls der Raum auf der Straße aus verkehrlichen

Gründen nicht zur Gänze zur Verfügung steht, kann ein Teil der Stellplätze auch auf dem Grundstück angeordnet werden.

5 FESTSETZUNGEN

Geschossfläche GF und Grundfläche GR

Grundstücksfläche, Geschossfläche und Gebäudegrundfläche sind so bemessen, dass ein zweigeschossiges Kinderhaus mit sechs Krippengruppen und den erforderlichen Freiräumen bequem Platz findet. Die Umnutzung von drei dieser Gruppen zu Kindergartengruppen – die im Innen- und Außenraum mehr Fläche erfordern – ist gut möglich, die Umnutzung aller sechs Gruppen noch gerade möglich.

Bauraum

Der Bauraum ist erheblich größer gefasst, als ein Gebäude mit der festgesetzten Grundfläche werden kann. Im architektonischen Entwurf gibt es damit für Form und Anordnung des Gebäudes einen gewissen Spielraum. Dies ist sinnvoll, damit der Architektentwurf genügend Handlungsfreiheit hat, um neben den formulierten städtebaulichen Zielsetzungen – Bezugnahme zum öffentlichen Raum nach Osten, Vorplatzbildung an der Hauptstraße, Orientierung der Gruppenräume zum Grün nach Westen und zur Sonne nach Süden – auch die Anforderungen zu erfüllen, die im Innenraum punkto Funktionalität, Besonnung und Ambiente an eine gute Kinderkrippe gestellt werden.

Auch zum Grünzug hin soll das Gebäude dabei sorgfältig gestaltet werden und auf die Blickbeziehungen auf den Parkwegen Rücksicht nehmen. Hier würde beim üblichen minimalen Abstand von 3 m zwischen dem Gebäude und der Grenze im Westen der von Norden heranführende Weg (Parzelle 99/92) genau auf die spitze Gebäudeecke zuführen. Deshalb wird der Bauraum bis auf einen Abstand von 2 m zur Westgrenze erweitert. Damit besteht die Wahlmöglichkeit, den Weg entweder ganz auf die Fassadenfläche zulassen zu lassen oder aber das Gebäude so weit zurückzunehmen, dass die Blickbeziehung am Gebäude vorbei in den Garten der Kindertagesstätte läuft.

Bauraum für Nebenanlagen

Damit vor der Kindertagesstätte ein einladender Vorplatz entsteht, der in den öffentlichen Raum hinein wirkt, ermöglicht es der Bebauungsplan, den Vorplatz der Kinderkrippe auch im Norden räumlich zu fassen und mit der Mündung des heranführenden Parkwegs zu verschmelzen. Dazu wird nördlich des Parkwegs ein gesonderter Bauraum für Nebenanlagen ausgewiesen, der für einen Fahrradschuppen, eine südorientierte Pergola mit überdachten Sitzplätzen oder ähnliche Zwecke genutzt werden kann. Um zur gewünschten Wirkung eines einladenden Vorplatzes mit Aufenthaltsqualität beizutragen, muss dieser Baukörper zusammen mit dem Hauptbaukörper ein integrales Ensemble bilden und entsprechend sorgfältig gestaltet werden.

Einfriedungen

Einfriedungen müssen begrünt und sockellos ausgeführt werden, damit sie den Charakter der Umgebung als Parklandschaft nicht stören und damit sie für Kleintiere durchlässig sind.

Gebäudehöhe

Die zulässige Höhe des Gebäudes errechnet sich grundsätzlich aus der erforderlichen lichten Raumhöhe von 3,0 m auf zwei Geschossen, Geschossdecken von 0,3 m und einem Zuschlag für die Gestaltung von Dachrand und Dach. Zur Räterstraße darf die Fassade etwas höher in Erscheinung treten, um an der weitläufigen Kreuzung raumbildend wirksam zu werden.

Dachform

Die Regelung zur Dachneigung ist liberal, da die Gestaltung des Daches dem architektonischen Entwurf vorbehalten bleiben soll.

Zum Einen ist der Kontext der Bebauung ist an diesem Ort so heterogen, dass sich daraus keine verbindliche Regel für eine Dachform ableiten lässt. So bezieht sich die maximale Firsthöhe auf die steilsten Dächer der Nachbarschaft, die Satteldächer der Reihenhäuser im Norden und Osten.

Zum Andern und vor allem aber muss die Dachform der übergeordneten Zielsetzung dienen, dass das Gebäude sozialräumlich einen Akzent als ein Ort der Öffentlichkeit im Verlauf der Hauptstraße bilden soll. In welcher Weise sie dies erreicht, kann nicht von außen vorgegeben werden, sondern muss aus der Architektur des Gebäudes heraus entwickelt werden.

Grünordnung

Die Blickbeziehung zwischen Straße und Kinderkrippe – zwischen öffentlichem Raum und öffentlichem Gebäude – soll den Charakter des Ortes unterstützen und darf deshalb nicht von Bäumen oder Büschen verstellt werden.

Koniferen aller Art sind nicht zulässig, weil ihr dichtes und dunkles Grün Blickbeziehungen unterbricht und verschattend wirkt. Sie stehen damit im Widerspruch zur luftigen, lichten Komposition der heutigen Grünanlage, die ebenfalls ohne Koniferen angelegt ist.

6 UMWELTBERICHT

6.1 Flächen

Die Art des Vorhabens und die Festsetzungen sind in den bisherigen Abschnitten beschrieben und begründet. Das Planungsgebiet gemäß Planzeichnung umfasst insgesamt eine Fläche von 5706,7 m². Davon sind

2286,6 m ²	Nettobauland
228,0 m ²	Fläche für private Stellplätze im Straßenraum
1578,7 m ²	öffentliche Verkehrsfläche
205,2 m ²	Verkehrsgrün
1408,2 m ²	öffentliche Grünfläche.

6.2 Schutzgüter

Ein Überblick über die heutige Bestandssituation im Planungsgebiet kann dem Punkt 3 „Bestandsaufnahme“ entnommen werden. Zu den einzelnen Schutzgütern ist Folgendes festzustellen:

Schutzgut Boden

Spezielle Bodenuntersuchungen der Fauna liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Großräumig betrachtet ist das Planungsgebiet Teil der in der Münchener Schotterebene liegenden Feldkirchner Schotterzunge, eines leicht nach Norden geneigten, morphologisch kaum gegliederten Naturraums im Osten von München. Unter dem nur wenige Dezimeter mächtigen Oberboden folgen bis zu einer Tiefe von 15 bis 20 m die sandigen Kiese der glazialen Niederterrasse, die dem tertiären Flinz aus sehr feinkörnigem Sand und Schluff aufliegen. Im Planungsgebiet stehen Böden an, die mit „lehmiger Sand“ bis „Lehme mit Geröllführung“ beschrieben werden. Sie sind aus der unterschiedlich weit vorangeschrittenen Verwitterung der überwiegend kalkalpinen Schotter hervorgegangen. Der Untergrund ist wegen des hohen Kiesanteils sehr durchlässig.

Schutzgut Wasser

Das Grundwasser bewegt sich auf dem tertiären Flinz (Sohlschicht) von Süden nach Norden. Der höchste Grundwasserstand (HGW) schwankt

gelegentlich stark, liegt aber voraussichtlich mindestens 3,5 m unter der Bodenoberfläche. Der genaue Grundwasserstand ist von einem fachkundigen Ingenieurbüro zu ermitteln. Bei den Bauvorhaben ist zu berücksichtigen, dass Bauten oder Bauteile unterhalb des Niveaus von 0,30 m über HGW wasserdicht und auftriebssicher auszubilden sind.

Schutzgut Luft / Klima

Die Wiesenflächen des Planungsgebietes wirken hinsichtlich der Lufthygiene, der Temperatur und des Strömungsverhaltens positiv auf das Klein-klima der Umgebung.

Schutzgut Pflanze

Die Artenvielfalt im Umgriff ist eher als gering zu betrachten, weil es sich um eine intensiv gepflegte Grünfläche handelt, die nur Rasenflächen und Baumbestand aufweist.

Der vorhandene Baumbestand im Park ist auf seine Qualität untersucht worden. Der Bauraum für die Gebäude wurde so gelegt, dass alle wertvollen und gesunden Bäume bis auf einen erhalten werden können. Nur die Stellplätze im Süden des Flurstücks greifen in den erhaltenswerten Baumbestand ein; sie sind jedoch nur als Ausweichmöglichkeit vorgesehen, falls die Zahl der Stellplätze auf der Straße aus verkehrlichen Gründen reduziert werden muss.

Die potentiell natürliche Vegetation im Planungsgebiet sind je nach Stärke der Bodenauflage Eichen-Kiefern-Wälder bzw. Eichen-Hainbuchen-Wälder. Entwicklungspotentiale in Richtung magerer Habitats bestehen vor allem in Bereichen mit geringer Bodenüberdeckung.

Schutzgut Tier

Spezielle Untersuchungen der Fauna liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Weil es völlig von vorstädtisch bebautem Gebiet umgeben ist, ist im Wesentlichen die in Gartenvorstädten heimische Fauna vertreten. Ihr Lebensraum wird durch die geplante Maßnahme nicht wesentlich verändert: In den bestehenden Baumbestand wird ein einzelnes Gebäude eingebettet, das in seinem Umfeld eine intensiv genutzte Grünfläche aufweisen wird, wie sie heute auch schon besteht; nur wenige Bäume werden entfernt. Einfriedungen werden sockellos gestaltet, damit der Außenraum für Kleintiere durchlässig bleibt.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind sowohl die Qualität des Siedlungsumfeldes – punkto Wohnqualität, Erholungsfunktion, Luftqualität und Ruhe (Lärmschutz) als auch wirtschaftliche und soziale Faktoren von Bedeutung. Das Planungsgebiet dient als Teil des zentralen Grünzugs heute als ruhiger Park und damit zur Erholung, zum Aufenthalt, als Treffpunkt in der Freizeit und als Wegverbindung für den Langsamverkehr.

Wohn- oder Wirtschaftsnutzungen gibt es im Planungsgebiet nicht. Es grenzt im Westen und Norden an weitere Flächen des Zentralen Grünzugs, im Osten und im Süden jedoch an Straßen und ist deren Emissionen ausgesetzt. Dabei weist die Hauptstraße im Osten deutlich mehr Verkehr als die Bajuwarenstraße im Süden auf. Im weiteren Umfeld ist das Planungsgebiet rundum von Wohngebieten umgeben.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist hier ein Ortsbild und wird durch die Konzeption des Landschaftsparks geprägt: Möglichst weitgefaste Wiesen, umfasst von einem dichten Baumrand im Westen und Südwesten und locker gestellten Bäumen im Norden und an der Hauptstraße.

Der etwas zufällige und unklare Zuschnitt der Parkfläche im Nordosten und das Verschwimmen der Grünfläche mit dem Verkehrsraum der

Hauptstraße lässt es sinnvoll erscheinen, den östlichen Bereich des Planungsgebietes klarer zu fassen.

Schutzgut Kulturgüter

Als gartenarchitektonischer Entwurf ist der Grünzug mit seiner weiten Wiesenfläche und seinen komponierten Baumkulissen eine gestalterische Leistung und damit ein Kulturgut. Das gilt auch für seine wichtigen Elemente, insbesondere die oben erwähnte Skulptur im Bereich des Zugangs von der Hauptstraße zum Park.

Grabungen beim Bau der Bajuwarenstraße haben gezeigt, dass im Gebiet der Räterwiese mit prähistorischen und antiken Siedlungsresten und Gräbern in erheblichem Umfang zu rechnen ist.

Schutzgut Sachgüter

Sachwert haben die baulichen Anlagen der öffentlichen Verkehrsflächen mit Fahrbahn, Gehweg und Verkehrsgrün, der den Park durchziehende öffentliche Weg, die Skulptur und die Pflanzungen der Grünanlagen. Bis auf eine geringe Anzahl der Bäume bleiben alle diese Sachwerte unangetastet.

6.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

6.3.1 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens können in den folgenden 3 Wirkungsbereichen zusammengefasst werden:

- Zusätzliche Bebauung und Versiegelung, zu erwartende Auswirkungen vor allem auf die Schutzgüter Luft und Klima, Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Flora und Fauna
- Entstehung von Emissionen (Luftschadstoffe) durch die Baumaßnahmen und den Betrieb des Kinderhauses zu durch den entstehenden Zubringerverkehr. Auswirkungen sind vor allem vor allem auf die Schutzgüter Luft und Mensch zu erwarten.
- Beseitigung von Vegetation und Boden, zu erwartende Auswirkungen vor allem auf die Schutzgüter Klima, Landschaftsbild, Flora und Fauna.

6.3.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung bzw. Verminderung nachteiliger Auswirkung auf die Umwelt werden folgende Maßnahmen getroffen:

- *Verkehrsreduktion* und damit Emissionsreduktion durch zentrale Lage der Kindertagesstätte im Zentrum des Ortsgewebes an einer Hauptverkehrsader, wobei die Stellplätze direkt anschließend an diese angeordnet werden (Schutzgut Klima, Mensch).
- *Räumliche Einfügung des Neubaus* in den bestehenden Park unter Berücksichtigung und Weiterführung von dessen gestalterischem Konzept: Weite Wiesenfläche, am Rande von Bäumen und Bauten gefasst. Berücksichtigung der bestehenden Skulptur bei der Gestaltung von Gebäude und Vorplatz. (Schutzgut Kulturgüter).
- *Anordnung des Baukörpers* zwischen Hauptstraße und Park so, dass er zum Schutz des Parks vor dem Lärm der Straße beiträgt und damit die Aufenthaltsqualität im Park und möglichst auch in den Freiräumen der Kindertagesstätte verbessert. Innerhalb des Baukörpers sollen die Aufenthaltsräume der Kinder auf der von der Straße abgewandten Seite angeordnet werden (Schutzgut Mensch).
- *Konzentration der Bebauung* durch zweigeschossige Ausführung des Gebäudes (Schutzgut Boden, Wasser, Pflanze, Tier, Klima).
- *Erhaltung der zusammenhängenden Grünfläche* des zentralen Grünzugs durch Konzentration der Bebauung am ohnehin

- durch den Straßenverkehr belasteten Rand und durch sockello-
se Ausführung von Einfriedungen; dadurch Vermeidung von
Isolation der Lebensräume (Schutzgüter Pflanzen und Tiere).
- *Erhalt von Luftaustauschbahnen* und kleinklimatisch wirksamen
Flächen. Dachbegrünung zur Vermeidung der Aufheizung des
Kleinklimas (Schutzgut Klima, Luft)
- *Gute Durchgrünung* des Umgriffs durch weitgehenden Erhalt
des bestehenden Baumbestandes, Dachbegrünung und andere
Begrünungsmaßnahmen (Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Klima).
- *Freihaltung von Grünflächen zur Versickerung* von Nieder-
schlägen, Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge,
Dachbegrünung zur Retention und damit zur Förderung der
Versickerung des Regenwassers (Schutzgut Wasser)
- *Keine oder sehr geringe Mehrversiegelung* außerhalb der Ge-
bäude, weil zur Erschließung vor allem bestehende Verkehrs-
flächen genutzt und neue Verkehrsflächen mit wasserdurchläs-
sigen Belägen versehen oder ins angrenzende Grün entwässert
werden. Die Fläche für die Stellplätze wird durch Umwidmung
unnötig breiter Fahrbahnflächen gewonnen (Schutzgut Boden,
Wasser, Klima).
- *Beibehaltung der Wegführungen* im Umfeld des Kinderhauses,
so dass überflüssige Eingriffe in den Bestand und unnötige
Kosten vermieden werden (Schutzgut Pflanze, Sachgüter)
- *Eine geothermische Beheizung des Gebäudes* ist vorgesehen,
da dem Anschluss an das Netz der AFK Geothermie, das von
den Gemeinden Aschheim, Kirchheim und Feldkirchen gemein-
sam geschaffen wurde, nichts im Wege steht.

6.3.3 Ausgleichmaßnahmen

Das Planungsgebiet ist zu Planungsbeginn eine intensiv ge-
pfligte Grünfläche und wird deshalb nach dem Leitfaden des Bayeri-
schen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen
von 2003 als Gebiet mit geringer Bedeutung eingestuft.

Das neugeschaffene Bauland hat eine Fläche von 2286,6 m².
Bei einer Grundfläche von nicht mehr als 800 m² ergibt sich eine GRZ
von maximal 0,3499. Es handelt sich also um eine Maßnahme mit
niedriger bis mittlerer Eingriffsschwere.

Damit ergibt sich ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 und 0,5. In
Anbetracht der Tatsache, dass die GRZ nur minimal unter 0,35 liegt,
dass jedoch andererseits keinerlei neue Erschließungsmaßnahmen
notwendig sind und dass auf dem Grundstück erhebliche Vermei-
dungs- und Verminderungsmaßnahmen getroffen werden, ist ein Aus-
gleichsfaktor von 0,3 angemessen.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf der Ökokontofläche
der Gemeinde auf einer Teilfläche des Grundstück Fl. Nr. 742 festge-
setzt und entsprechend dem für das ganze Grundstück in Abstim-
mung mit der unteren Naturschutzbehörde entwickelten Konzept be-
pflanzt und regelmäßig gepflegt. Da die Pflege durch Organe der Ge-
meinde selbst ausgeführt werden wird, fällt eine Überwachung (Moni-
toring) durch die Gemeinde dahin.

6.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Um- weltauswirkungen

Unter Beachtung der beschriebenen Vermeidungs-, Verminderungs-
und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben im Planungsgebiet voraus-
sichtlich die nachfolgenden nachteiligen Umweltauswirkungen.

- Geringfügige Zunahme von Versiegelung und damit von Auf-
heizungsflächen. Nachteilige Auswirkungen auf das **Schutzgut**

Klima können durch die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen minimiert werden, es verbleibt indes eine gewisse kleinklimatische Belastung.

- Entstehung von Schadstoff-Emissionen vor allem durch motorisierten Verkehr mit entsprechenden Auswirkungen auf den **Schutzfaktor Luft** bzw. Lufthygiene. Hier können durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wie Fernwärmeversorgung und Verkehrsreduzierung sowie Sicherung der Frischluftzufuhr über die Grünzüge wesentliche Entlastungen erzielt werden, so dass die verbleibenden nachteiligen Auswirkungen als gering einzustufen sind. Zu beachten ist dabei auch, dass die Erstellung des Kinderhauses sonst an einem anderen, sicher nicht zentraler liegenden Ort geschehen müsste, wodurch es eher zu noch mehr Verkehr kommen würde.
- Verlust an unversiegelten Flächen und damit Beeinträchtigung des **Schutzgutes Boden**. Die Eingriffe werden auf maximal 800 m² oder knapp 35% der neu ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche beschränkt (Bestand baulicher Anlagen in dieser Fläche bisher 0 %).
- Gefährdung des **Schutzgutes Wasser** zunächst durch Risiken während der Bauphase. Risikominimierungen sind durch entsprechende Vorkehrungen bei der Umsetzung möglich. Die Beeinträchtigungen durch die späteren Nutzungen sind gering. Die Fundierungen des Gebäudes werden über dem Grundwasserhöchststand liegen.
- Die Eingriffe in die Vegetation bzw. das **Schutzgut Pflanze** und die daraus folgenden nachteiligen Auswirkungen verändern den Bestand nicht grundsätzlich. Der Flächenreduktion steht eine zukünftig höhere Struktur- und Artenvielfalt im Planungsgebiet gegenüber. Durch Ausgleichsmaßnahmen wird zur Entstehung einer neuen ökologischen Vorrangfläche beigetragen, die sich langfristig zum Lieferbiotop entwickeln kann. Insofern sind die verbleibenden Auswirkungen, auch in der Wechselwirkung auf das Schutzgut Tier, eher vernachlässigbar.

6.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Wie im Abschnitt 2 dargestellt, wurde zunächst das Gebiet des Ortsteils Heimstetten sorgfältig auf mögliche Standorte untersucht. Der Bau des Kinderhauses an den anderen denkbaren Standorten erwies sich indes als weniger praktikabel und wegen der geschilderten Vorzüge der Lage an der Hauptstraße (zentral erreichbar, dennoch in Bezug zum Grün) meist auch als weniger sinnvoll.

Auf dem Gelände selbst war anfangs auch eine Anordnung des Gebäudes tief im Inneren des Grünzugs erwogen worden, weil damit ein sehr idyllische Lage des Kinderhauses erreichbar schien. Damit wäre allerdings eine sehr viel stärkere Störung des Grünraums einhergegangen, und die Beziehung des Gebäudes zum öffentlichen Raum hätte sich erheblich verschlechtert.

6.6 Zusammenfassung

Abschließend kann festgestellt werden, dass bei der Realisierung des Vorhabens bereichsweise nachteilige Auswirkungen auf Schutzgüter verbleiben werden. Berücksichtigt man die über den Bebauungsplan mit Grünordnung gesicherten Vermeidungs- und Verminderungsmaß-

nahmen sowie die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes, so sind diese als gering bzw. nicht erheblich einzustufen.

7 ERSCHLIESSUNG

Der im Bebauungsplan vorgesehene Umbau der Bajuwarenstraße wird vor oder gleichzeitig mit dem Bau der Kindertagesstätte erfolgen.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung können durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen der gKu VE München-Ost mit Sitz in Poing hergestellt werden. Der Anschluss ist sofort möglich.

Die Stromversorgung ist gesichert durch das Versorgungsnetz der E.ON Bayern AG. Außerdem besteht die Möglichkeit, die zu errichtenden Gebäude an das Gasversorgungsnetz der Stadtwerke München sowie ans Fernwärmenetz der AFK Geothermie anzuschließen.

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr der Gemeinde und die Wertstoffsammelstellen.

Zürich

19.1.2012



Martin Albers
Planverfasser

Kirchheim b. München,

26. Jan. 2012



Heinz Hilger
Erster Bürgermeister

ANLAGE

Berechnung der Ausgleichsflächen

(gemäß Art 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG)

1 Einstufung vor der Bebauung

Die baulich zu verändernde Fläche wird als intensiv gepflegte Grünfläche in Kategorie I eingestuft.

2 Einstufung nach der Bebauung

Die von der Kinderkrippe genutzte, baulich zu verändernde Fläche beträgt 2286,6 m²; sie wird nach der Bebauung mit Eingriffsschwere B eingestuft.

3 Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen

Beeinträchtigungsintensität x Kompensationsfaktor = Ausgleichsfläche
2286,6 m² x 0,3 = 686,0 m²