

GEMEINDE KIRCHHEIM B. MÜNCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 81 mit integriertem Grünordnungsplan „Haus für Kinder und Jugendzentrum“

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

Architekten/Stadtplaner

Zwischenräume Architekten + Stadtplaner GmbH
Blutenburgstraße 85, 80634 München
Tel: 089/ 12021 730 Fax: 089/12021 740

Landschaftsarchitekt

Weihs Landschaftsarchitektur
Barbara Weihs
Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin
Insterburger Straße 7
81929 München

Planstand

03.04.2017

Inhalt

Teil I Grundlagen, Ziel und Inhalt des Bebauungsplans

- 1. Geltungsbereich**
- 2. Anlass der Planung**
- 3. Ziele der Planung**
- 4. Planungsrechtliche Situation**
- 5. Lage und Beschaffenheit des Gebietes**
- 6. Planungskonzept**
 - 6.1 Nutzungen
 - 6.2 Baukonzept
 - 6.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.4 Erschließung
 - 6.5 Einfriedung
- 7. Geräuschsituation**
- 8. Grünordnung**
 - 8.1 Grünordnerische Ziele und Maßnahmen
 - 8.2 Ausgleichsflächen
 - 8.3 Flächen mit Bodenbelastungen
 - 8.4 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
 - 8.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 9. Auswirkungen der Planung**
- 10. Flächenbilanz**

Teil II Umweltbericht

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplans
 - 1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden
 - 1.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes
- 2. Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**
einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima,
Landschaft/ Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter
- 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
bei Nichtdurchführung der Planung**
- 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung
und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**
 - 4.1 Vermeidung und Verringerung
 - 4.2 Ausgleichsregelung
- 5. Alternative Planungsmöglichkeiten**
- 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise
auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**
- 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**
- 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Anlagen:

Beiplan 1 Bestand

Beiplan 2 Eingriffs- /Ausgleichsermittlung

Beiplan 3 Ausgleichsfläche

1. Geltungsbereich

Der Umgriff dieses Bebauungsplans wird umgrenzt von

- der Westseite der jetzigen Hauptstraße
- der Westseite der Ludwigstraße
(Anschluss an den Umgriff Bebauungsplan Nr.21H)
- der Nordseite des Feldweges Flur Nr. 126

Damit umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans die folgenden Grundstücke Fl.Nrn. 126, 127 127/2 aus der Gemarkung Kirchheim sowie Fl.Nrn 95/9, 95/90 und Teilflächen aus Fl.Nr 95, 95/89, 96 aus der Gemarkung Heimstetten.

Das Bebauungsplangebiet weist eine Fläche von ca 1,66 ha auf.

2. Anlass der Planung

Der kontinuierliche Anstieg der Zahl der Kinder in der Gemeinde erzeugt einen zusätzlichen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen. Die im Gemeindegebiet bestehenden Kindergärten und –krippen sind ausgelastet, so dass eine neue Errichtung erforderlich ist. Kombiniert mit der Einrichtung für die Kinderbetreuung sollen 5 Gemeindewohnungen erstellt werden, da ein dringender zusätzlicher Wohnbedarf für Betreuer von Kindern und Senioren in der Gemeinde besteht.

Der Gemeinderat Kirchheim hat am 13.4.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 81 „Jugendzentrum und Haus für Kinder“ aufzustellen, um die Schaffung von Kinderbetreuungsplätzen vorzubereiten und zu sichern.

3. Ziel der Planung

Diese Nutzungen sollen auf dem gemeindlichen Grundstück südwestlich des bestehenden Jugendzentrums erbaut werden. Die Gemeinde möchte durch diese Situierung des Kinderhauses das Nutzungsband „Bildung + Betreuung“ mit den bestehenden Schulen und dem Jugendzentrum, das den geplanten Ortspark begleiten soll, ergänzen (siehe Abbildung Wettbewerbsentwurf 2007).

Das Haus für Kinder soll zusammen mit dem Jugendzentrum, JUZ, eine funktionale Einheit im Bezug auf die Kinderbetreuung bilden. Synergieeffekte in Form von gemeinsam genutzten Räumen und Außenanlagen, wie auch zusammen durchgeführte Veranstaltungen werden angestrebt.

Die gewünschten Wohnungen sollen Bestandteil des Kinderhauses sein, aber über einen eigenen Eingang und barrierefrei erschlossen werden.

Die Erschließung von Kinderhaus und Jugendzentrum soll auf die zukünftigen Straßenführungen abgestimmt werden. Es ist geplant, die Hauptstraße zugunsten des geplanten Ortsparks aufzulassen und den Verkehr über die dann verlängerte Ludwigstraße zu führen.

Die Gemeinde Kirchheim hat für das Haus für Kinder einen Wettbewerb ausgelobt und möchte jetzt die Umsetzung des Entwurfs des 1. Preises mit diesem Bebauungsplan planungsrechtlich sichern.



1.Preis_Planungsgemeinschaft Zwischenräume mit Büro für Landschaftsarchitektur Barbara Weihs (1007)

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1979 in der Fassung seiner 27. Änderung aus dem Jahr 2013 weist für das Bebauungsplangebiet eine Gemeinbedarfsfläche aus – mit den Zweckbestimmungen Jugendzentrum, öffentliche Verwaltung und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sowie im Bereich der Ludwigstraße eine Erschließungsstraße.

Die beabsichtigte Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Einrichtungen für Kinder und Jugendliche“ sowie eine öffentliche Verkehrsfläche für die Ludwigstraße kann trotz der Differenzen in der Angabe der Zweckbestimmung noch als aus diesem Flächennutzungsplan abgeleitet angesehen werden. Im Rahmen der nächsten Änderung des Flächennutzungsplans soll jedoch die Zweckbestimmung angepasst werden.

Das Bebauungsplangebiet liegt in den Gemeindeteilen Heimstetten und Kirchheim und im Planungsgebiet der Ortsentwicklung. Für diesen Bereich wurde ein Rahmenplan auf Grundlage eines Wettbewerbsergebnisses für die Ortsentwicklung von 2011 erstellt. Der Inhalt dieses Bebauungsplans entspricht den geplanten Ausweisungen des Rahmenplans.

Der gültige Bebauungsplan Nr.81 vom 26.1.1995 für das Jugendzentrum umfasst nur die östliche Hälfte der Flur Nr. 127 und beruhte auf einem Konzept für die Ortsmitte Kirchheims, das mittlerweile ganz aufgegeben wurde. Der Bebauungsplan von 1995 soll mit diesem Bebauungsplan aktualisiert und ersetzt werden.

5. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das Planungsgebiet liegt in den beiden Ortsbereichen Heimstetten (westlicher Teil mit Ludwigstraße) und Kirchheim (Gemeinbedarfsgrundstücke).

Zur Verbindung der beiden Ortsteile ist im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung ein Ortspark mit anliegenden Gemeinbedarfseinrichtungen entlang der Ostseite und vorwiegend Geschosswohnungsbau entlang der Westseite des Parks geplant. Hier gegenüber der Schule soll in einer breiten Unterbrechung der Wohnungsbauten ergänzend

zur bestehenden Einrichtung des Jugendzentrums ein Kinderhaus in zentraler Lage errichtet werden.

Die zukünftige Baufläche in der Straßengabelung Hauptstraße /Ludwigstraße stellt sich derzeit als zum Teil lückige Wiese dar, die sporadisch gemäht wird. Der Bereich wird als Auslaufplatz für Hunde genutzt. Er ist als Extensivgrünland in der aktualisierten Biotopkartierung von 2012 unter Nr. 7836-1003-001 erfasst.

Die Fläche ist fast eben und fällt von Süden nach Nord leicht ab. Der Bereich des zukünftigen Kindergartens liegt gegenüber den angrenzenden Straßen um ca 0,5-1,0m tiefer. Es bestehen entsprechende Straßenböschung -im Osten zum Teil außerhalb des Planungsgebietes. Die Baufläche des Jugendzentrums ist bereits auf die Höhe der östlich angrenzenden Hauptstraße gebracht, dort besteht die Böschung westlich des Gebäudes zur Bolzwiese hin.

6. Planungskonzept

6.1 Nutzungen

Die Baugrundstücke werden als Fläche für Gemeinbedarfseinrichtungen ausgewiesen, da diese Nutzung flächenmäßig überwiegt und die Wohnbedeutung in der Grundstücksfläche und beim Anteil im Gebäude klar untergeordnet ist. Es sind nur Wohnungen im Obergeschoß des Kinderhauses vorgesehen, die eine zugehörige Geschoßfläche GF bis zu 432 qm aufweisen und damit ein Viertel der GF des Kinderhauses deutlich unterschreiten.

Die Nutzung „Jugendzentrum“ mit Gebäude und dazugehörigen Freiflächen ist Bestand und soll erhalten werden.

Die Nutzung „Haus für Kinder“ ist als Kinderkrippe, Kindergarten und Hort geplant und sieht zusätzliche 5 Wohnungen auf dem Dach vor. Die Wohnungen sind als Wohnungen der Gemeinde vor allem für Betreuer von Kindern oder Senioren vorgesehen.

Die Nutzungsbereiche von Kinderhaus und Jugendzentrum werden durch eine Dienstbarkeit für einen Weg getrennt. Damit soll hier der Zugang in den geplanten Ortspark gesichert werden. Diese Absicht steht auch hinter der Ausweisung des Weges entlang der Nordgrenze, dessen Befahrbarkeit zugunsten des Jugendzentrums zusätzlich berücksichtigt wird.

Eine kleine öffentliche Grünfläche im Süden betont den wichtigen südlichen Zugang in den zukünftigen Ortspark. Dieser kleine Grundstücksspitz eignet sich wegen der Lage hinter den Stellplätzen nicht als Spielfläche für das Kinderhaus. Zukünftig wird diese öffentliche Grünfläche Teil des Ortsparks.

Die öffentliche Verkehrsfläche der Ludwigstraße wird entsprechend dem geplanten Straßenprofil und dem Bedarf einer Zone für den Hol- und Bring-Verkehr nach Osten verbreitert. Dabei wird die Hol- und Bring-Spur unterbrochen, um vor dem Eingang einen breiteren und gesicherten Vorbereich zu schaffen.

6.2 Baukonzept

Das Jugendzentrum bleibt erhalten, es kann nach Auflassung der Hauptstraße einen zusätzlichen Hauseingang auf der Westseite bekommen.

Dem Gebäudekonzept des „Hauses für Kinder“ liegt der 1. Preis des von der Gemeinde ausgelobten Wettbewerbs zugrunde.

Das Gebäude fügt sich in Lage und Ausdehnung in den geplanten Städtebau der Orts-

entwicklung ein. Es nimmt die Gebäudefluchten der Wohnungsbauten im Norden und Süden auf und ist so Teil der klaren Raumkante für den Ortspark. Mit der leicht zurückgesetzten Lage zur Ludwigstraße, unterstützt durch die Geste einer Loggia, wird die einladende Typologie eines öffentlichen Gebäudes erzeugt. Mit einem Aufsatz für die Wohnungen auf dem kompakten Flachkörper des Kinderhauses wird der Eingangsbereich hier zusätzlich akzentuiert.

Alle Räume von Kinderkrippe, Kindergarten und Hort werden erdgeschossig untergebracht und in einem Rechteck angeordnet. Durch Einfügen von innenliegenden, individuell gestaltbaren Höfen werden überschaubare und die Orientierung erleichternde Untereinheiten für die Kinder geschaffen. Die Flexibilität der Umnutzung von Hort in Kindergarten und umgekehrt ist in hohem Maß gegeben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans umschreiben das erdgeschossige Rechteck des Hauses für Kinder und umgrenzen den Bereich für den 2-geschossigen Aufsatz für die Wohnungen. Die maximalen Wandhöhen werden hier vorgegeben.

Die Abstandsflächen werden rundum in voller Wandhöhe eingehalten. Auch die Abstandsflächen in den Innenhöfen sind mit ihrer geplanten Mindestbreite von 8 m für die Einhaltung der Abstandsflächen großzügig dimensioniert, so dass auch hier eine vollwertige Belichtungssituation für Aufenthaltsräume gegeben ist. Die Innenhöfe werden in Lage und Größe jedoch durch diesen Bebauungsplan nicht festgesetzt, um die Gebäudeplanung im Inneren nicht unnötig einzuschränken.

Die Dachflächen sollen, soweit nicht als Terrassen für die Wohnungen genutzt, begrünt werden und so einen Beitrag als Verdunstungsflächen und Wasserrückhaltung liefern. Aus optischen Gründen sollen dabei Absturzsicherungen für die Terrassen von der äußeren Dachkante zurückgesetzt werden.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Gebäude des Jugendzentrums und das Haus für Kinder überschreiten eine Gebäudelänge mit 50 m nicht, so dass hier die offene Bauweise eingehalten wird. Die größeren Bauräume berücksichtigen Spielräume für das Kinderhaus bei der Situierung und beinhalten beim Jugendzentrum auch die bestehenden Außenanlagen mit Podest, Stufen und Mauern. Auch wenn die Baugrenzen des JUZ teilweise bis an die umgebenden Grundstücksgrenzen herangeführt werden, ist die Zulässigkeit einer Grenzbebauung damit nicht beabsichtigt. Es geht hier um eine Bestandssicherung, nicht Gebäudeerweiterung.

Das Maß der Nutzung für das Jugendzentrum richtet sich nach dem genehmigten Bestand. Während die Geschoßfläche sich an die Berechnung zur Baugenehmigung hält, wird bei der Grundfläche die heutige Berechnungsweise zugrunde gelegt, die zum Gebäude gehörenden baulichen Anlagen, wie Lichthof, Vordach, Rampe, Terrassen mit einbezieht und damit deutlich höher ist.

Die zulässigen Maße der Grundfläche GR und der Geschoßfläche GF des Hauses für Kinder entsprechen dem Wettbewerbsentwurf.

Die Flächen nach §19 Abs 4 BauNVO, wie die Stellplatzflächen, überschreiten 50% der zugelassenen GR der Hauptbaukörper nicht, so dass hier keine zusätzliche Festsetzung erforderlich ist.

6.4 Erschließung

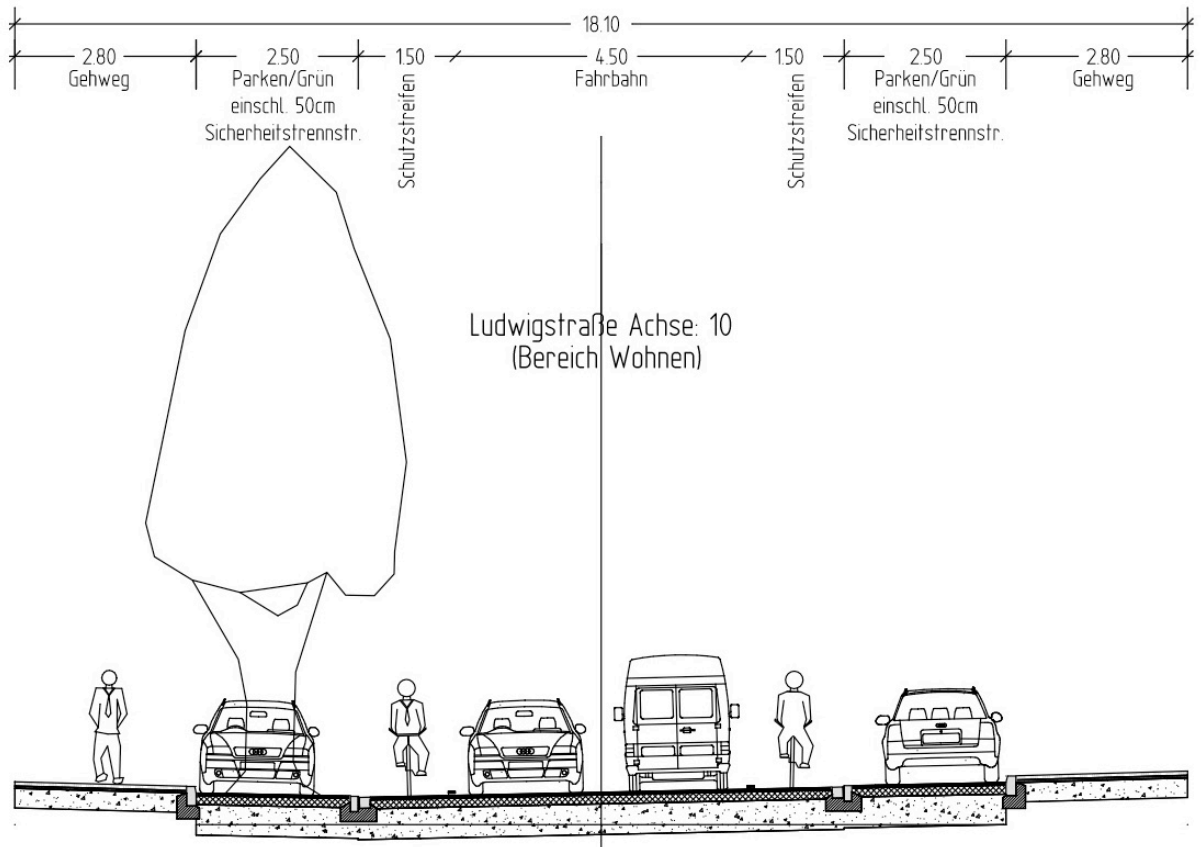
Fahrerschließung

Nach dem Rahmenplan der Ortsentwicklung wird die Hauptstraße zugunsten des Ortsparkes zu einem Fuß- und Radweg rückgebaut. Der Verkehr wird dann über die Ludwigstraße geführt und weiter nördlich rechtwinklig an die Heimstettener Straße angebunden, um auf kürzestem Weg den zukünftigen Ortspark zu queren.

Die künftige Ludwigstraße wird entsprechend in diesem Teilbereich mit einer Gesamtbreite von 18,10 m ausgewiesen und voraussichtlich mit dem abgebildeten Regelquer-

schnitt ausgebaut, der vom Ingenieurbüro Schmidt & Potamides für diesen Straßentyp innerhalb des Rahmenplans entwickelt wurde. Die Befahrung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen ist damit gewährleistet. Das genaue Straßenprofil wird jedoch durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt. Er nimmt die Gliederung des Straßenraumes nur als Hinweis auf, um auf langfristig sich ändernde Entwicklungen reagieren zu können. Die Ausweisung der Hol- und Bring-Spur für das Haus für Kinder wird jedoch zur Sicherung seiner Funktionsfähigkeit festgesetzt.

Entsprechend anderer Erschließungsstraßen in Kirchheim ist hier zugunsten der Sicherheit und der Lärminderung eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h angedacht. Die festgesetzten Sichtdreiecke am Zaunkönigring basieren auf dieser Geschwindigkeitsbegrenzung.



Nach Auflösung des Teilstückes der Hauptstraße innerhalb des Ortsparks wird die Fahrbahn in einer Kurvenausrundung von der Hauptstraße-Süd in die Ludwigstraße geführt werden. Im Bereich der Innenkurve liegen gemeindliche Grundstücke, so dass eine entsprechende Ausrundung gesichert ist. Da noch keine Planung zu diesem Straßenverlauf vorliegt, wird die Ausrundung der Innenkurve vorerst vernachlässigt und nicht in den Umgriff des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Erschließungen vom Haus für Kinder und vom Jugendzentrum müssen flexibel auf die geplanten sich ändernden Bedingungen im Straßensystem reagieren können. Das Haus für Kinder wird voraussichtlich noch vor Änderung des Straßennetzes fertiggestellt. Da die Ludwigstraße schon existiert, wenn auch als Sackgasse und auf der Ostseite ohne Gehweg, wird die Erschließung von Anfang an an diese Straße gelegt. Es ist zu prüfen, ob im Bereich des Kinderhauses die geplante Ostseite der Straße schon mit dem Bau des Kinderhauses erstellt werden kann- insbesondere der noch fehlende Gehweg und der Hol- und Bring-Bereich. Als Zwischenlösung bis zur Verlängerung der Ludwigstraße ist eine Wendefläche für den Hol- und Bring-Verkehr anzulegen – zum Teil innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, um ein Ausweichen in die Wohnstraßen des Gebietes im Westen zu vermeiden.

Das Jugendzentrum bleibt bis zu ihrer Auflassung über die Hauptstraße erschlossen. Danach ist ein 2.Gebäudeeingang auf der Westseite angedacht, auch als wichtige Verbindung zu den Freiflächen. Der bisherige Eingang wird aber weiter von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden können, die wie bisher über den Fuß- und Radweg im geplanten Ortspark kommen.

Die Fahrerschließung für Stellplätze und Anlieferung erfolgt über den jetzigen Feldweg entlang der Nordseite des Grundstücks, der als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen wird. Es ist beabsichtigt, ihn in einer reduzierten Breite von 3,00 bis 4,50 m zu befestigen, da er auch für die westlichen Wohngebiete eine Wegfunktion in den Ortspark übernimmt.

Stellplätze

Für das Jugendzentrum ist in der Genehmigung ein Bedarf von 16 Stellplätzen festgesetzt. Diese Stellplätze sind gegenwärtig als Wechselnutzung auf den Schulparkplatz auf der Ostseite der Hauptstraße abgedeckt. Da mit der Auflassung der Hauptstraße dieser Parkplatz aufgelöst wird, sind zukünftig die 16 Stellplätze auf dem Grundstück des Jugendzentrums selbst nachzuweisen. Dafür ist ein Stellplatzstreifen entlang des nördlich anliegenden Weges festgesetzt.

Für das neue Haus für Kinder ist die gemeindliche Stellplatzsatzung anzuwenden. Für diese nachzuweisenden Stellplätze ist auf dem Grundstück eine Fläche ausgewiesen, die von der Ludwigsstraße her angefahren wird.

Fußwegverbindungen

Die Durchlässigkeit der Gemeinbedarfsfläche sichert die gute Erreichbarkeit der Einrichtungen über Straße und Park. Über den geplanten Ortspark sind die beiden Einrichtungen zukünftig attraktiv für Fußgänger und Radfahrer erschlossen. Diese alternative Anbindung kann dazu beitragen, den Hol- und Bring-Verkehr mit PKWs zu minimieren. Gleichzeitig bietet diese Durchlässigkeit den bestehenden Wohngebieten im Westen einen direkten kurzen Zugang in den Ortspark. Ergänzend zu dem Verkehrsberuhigten Bereich im Norden wird deshalb auch zwischen Jugendzentrum und Kinderhaus eine zusätzliche Wegeverbindung mit Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die genaue Lage kann etwas verschoben werden, da sie für die Verbindungsfunktion unerheblich ist.

6.5 Einfriedung

Die Spielflächen der Kinder sind aus Sicherheitsgründen einzufrieden.

Um eine optische Verbindung mit dem zukünftig anliegenden Park zu erreichen, wird die Höhe auf 1,30 m beschränkt und eine Eingrünung von außen gefordert.

Bei Bedarf ist außerdem ein Ballfangzaun gegenüber der zukünftigen Ludwigsstraße zugelassen.

7. Geräuschsituation

Zu den Geräuschimmissionen und -emissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Steger & Partner, München, Bericht Nr. 4927/B1/stg vom 31.03.2016 erstellt. Sie ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

Die Nutzungen der Freiflächen des Jugendzentrums wie Bolzplatz, Tischtennisplatten, Volleyball, bestehen unverändert weiter und sind aus Gründen des Nachbarschutzes der westlich gegenüberliegenden Wohnbebauung nur tagsüber bis maximal 22:00 Uhr gestattet.

Bei ungewöhnlich intensivem und lange andauernden Betrieb auf dem Bolzplatz (d. h. 25 Spieler, mehr als 8 Stunden) kann an der westlichen Wohnbebauung der Immissionsrichtwert erreicht oder überschritten werden.

Es sind deshalb gegebenenfalls in einem Genehmigungsverfahren entsprechende betriebsregelnde Maßnahmen zu beauftragen, die eine Einhaltung des Immissionsrichtwertes in der Wohnnachbarschaft gewährleisten. Im Rahmen des Bebauungsplans können derartige Festsetzungen mangels Rechtsgrundlage nicht getroffen werden. Eine übliche Nutzung (z.B. bis zu 8 Stunden am Tag) ist grundsätzlich zulässig.

Der Lärm des Kinderhauses ist zwar grundsätzlich hinzunehmen, doch sind die Spielflächen so positioniert, dass sie weitgehend zum Ortspark weisen und von der gegenüberliegenden Wohnnutzung abgewandt sind.

Die Beurteilung von Geräuschimmissionen für das Wohnen auf dem Haus für Kinder erfolgt anhand der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete.

Das Planungsgebiet ist von Verkehrsgeräuschimmissionen belastet.

Derzeit befindet sich diese Geräuschbelastung im Osten der Anlagen und geht von der Hauptstraße aus; es ist vorgesehen zu einem späteren Zeitpunkt den Verkehr auf die Ludwigstraße westlich der Anlagen zu verlagern. Es sind deshalb die Freiflächen und Gebäude derzeit von Osten geräuschbelastet und zukünftig von Westen geräuschbelastet, sodass baulicher Schallschutz an den Gebäuden ringsum erforderlich wird.

Solange der Verkehr noch auf der Hauptstraße fließt, ist zur Verminderung der Geräuschbelastung die Errichtung einer bis zu 2 m hohen Lärmschutzanlage zum Schutz des Freispielbereiches des Kinderhauses zulässig.

8. Grünordnung

8.1 Grünordnerische Ziele und Maßnahmen

Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan dienen insgesamt dazu

- das Kinderhaus verträglich in die vorhandene und geplante Ortsstruktur einzubinden.
- den übergreifenden Freiraumverbund zwischen Wohnbebauung und zukünftigem Ortspark zu sichern
- die geplante westliche Raumkante entlang dem zukünftigen Ortspark aus einer Abfolge von hainartigen Baumquartieren und Baugruppen vorzubereiten, bzw. in diesem Abschnitt bereits mit einzelnen Baumsequenzen umzusetzen
- Schutz vor negativen Auswirkungen für die derzeitigen und zukünftigen Anwohner zu bieten,
- den Eingriff auf Naturhaushalt und Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten,
- die Kompensation des Eingriffes auf bisher unbebaute Flächen durch gezielte Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen.

Die in den Hinweisen aufgeführten Artenlisten sind als Auswahlliste für die Pflanzung der festgesetzten Bäume verbindlich vorgegeben. Sie führen das für den Standort geeignete potentiell natürliche Artenspektrum mitteleuropäischer Arten und einzelne Sorten daraus auf. Bei Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen ist dem aktuellen Wissensstand zur Eignung einzelner Arten besonders in Hinblick auf die klimatischen Veränderungen und die Beobachtung von gehäuft auftretenden Krankheits- bzw. Schadensbildern (zB Eichen-Splintkäfer, Eschentrieb-Sterben) Rechnung zu tragen.

Eine Eingrünung der notwendigen Einfriedung des Kinderhauses ist vorgesehen, um den Zusammenhang der Grünflächen über den Zaun hinweg wahrnehmbar zu erhalten. Der Zaun für die Kindertagesstätte kann zum Teil mit der hainartigen Bepflanzung mit Ebereschen überspielt, zum Teil insbesondere nach Osten zum zukünftigen Ortspark hin mit freiwachsenden Gehölzgruppen in unterschiedlicher Höhe von außerhalb des Zaunes eingegrünt werden.

Hainartige Baumquartiere

werden aus mittelgroßen standortgerechten Bäumen gepflanzt. Als Leitbaum soll die Eberesche verwendet werden, die als 4-Jahreszeiten-Baum mit Blüh- und Fruchtaspekt eine reizvolle Grundstruktur bildet. In den Freianlagen der Kindertagesstätte soll die Eberesche durch die essbare Eberesche *Sorbus aucuparia* „*Edulis*“ ersetzt werden, welche keine schwach giftige Eigenart aufweist.

Durch die Einmischung anderer Baumarten, wie Vogelkirsche, Wildbirne, Feldahorn, Sandbirke soll ein stabiler Bestand entstehen, der den Bauquartieren kräftige Grünblöcke gegenüberstellt. Als Regelpflanzabstände sind 3,5 x 3,5m vorgesehen, Auslassungen und Verschiebungen dabei gewünscht. Es sollen Stammbüsche und Hochstämme gemischt gepflanzt werden, um von Anfang an ein lebhaftes Bild zu ergeben. Die Flächen werden mit einer Untersaat oder Bodendecker-Pflanzung angelegt.

Straßenbegleitgrün

Das Straßenbegleitgrün entlang der Ludwigstraße soll einheitlich mit einer Großbaumart gestaltet werden (siehe Artenliste), um bei der notwendigen Straßenbreite von 18,10 m einen wirksamen begrünten innerörtlichen Straßenraum zu erzeugen.

Randliche Grünflächen, soweit nicht zur Versickerung vorgesehen, sind als magere Wiesenstreifen mit heimischem kräuterreichen Saatgut zu entwickeln, extensiv zu pflegen und außerhalb der Bankette nur zweimal im Jahr zu mähen.

8.2 Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsflächen stehen in großräumigem, naturräumlichem Zusammenhang mit dem Eingriffsgebiet. Hierbei handelt es sich um eine Teilfläche mit 3959 qm auf der FlNr. 1249/1, Gemarkung Kirchheim. Auf dieser werden unterschiedliche Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Ausgleichsflächen werden in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde angelegt und entwickelt. Sie folgen den Hinweisen zur Anlage der Ausgleichsflächen.

8.3 Flächen mit Bodenbelastungen

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Kirchheim altlastenfrei. Es haben sich für das Planungsgebiet keine Verdachtsmomente über Boden gefährdende Stoffe ergeben.

8.4 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Alle Grundstücke des Planungsgebietes sind im Eigentum der Gemeinde. Die Durchführung von Boden ordnenden Maßnahmen ist nicht erforderlich. Der Planungsumgriff liegt im Geltungsbereich städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen gemäß §§165 mit 172 BauGB.

8.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Da im Planungsgebiet Bodendenkmäler zu erwarten sind (siehe Hinweise), werden die Erdarbeiten erst nach Genehmigung durch das Landesamt für Denkmalschutz und unter deren Begleitung erfolgen. Damit wird den Belangen des Denkmalschutzgesetzes Rechnung getragen.

9. Wesentliche Auswirkungen

Es ergeben sich durch die Aufstellung und die Verwirklichung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind

im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und im Teil II "Umweltbericht" ausführlich dargestellt. Mehr als geringfügige bis mäßige Beeinträchtigungen der Umweltqualität sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde ein verbleibender Ausgleichsbedarf von 3.959 qm ermittelt. Die Ausgleichsflächen liegen im Norden des Gemeindegebiets Kirchheims auf FINr. 1249/1, Gemarkung Kirchheim. Diese Flächen sind im Ökokonto der Gemeinde geführt. Sie sind als Ausgleichsflächen herzustellen und zu sichern.

10. Flächenbilanz

Gesamtumfang Bebauungsplan		16.583 qm
Gemeinbedarfsfläche gesamt		11.502 qm
davon Jugendzentrum	6.242 qm	
Kinderhaus	5.260 qm	
Öffentliche Grünfläche, neu		372 qm
Verkehrsfläche		4.709 qm
davon Bestand Flurweg (jetzt VB)	396 qm	
Bestand Ludwigstraße (Westseite)	2.961 qm	
Erweiterung Ludwigstraße	1.352 qm	
JUZ und Kinderhaus		
Grundflächen nach §19 Abs. 2 BauNVO, max.	2970 qm	
Geschoßfläche, max	2780 qm	
GRZ (§19 Abs. 2 BauNVO)	0,26	
GFZ	0,24	

Teil II Umweltbericht

1. Einleitung

Um die Erheblichkeit der Auswirkungen der Planungsabsicht auf die einzelnen Schutzgüter abschätzen zu können, ist eine Umweltprüfung notwendig, die sich auf alle Bereiche mit umweltrelevanten Inhalten bezieht. Nach §2a BauGB ist ein Umweltbericht zu erstellen, in dem auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung inhaltlich mit einbezogen ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im abschließenden Abwägungsentscheid zu berücksichtigen (§2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

1.1 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Ausgelöst durch die Bevölkerungsentwicklung und den Mangel an Wohnungen soll ein Kinderhaus mit 5 Wohneinheiten auf dem gemeindlichen Grundstück südwestlich des bestehenden Jugendzentrums erbaut werden.

Die Gemeinde möchte durch diese Situierung des Kinderhauses das Nutzungsband „Bildung + Betreuung“ mit den bestehenden Schulen und dem Jugendzentrum, das den geplanten Ortspark begleiten soll, ergänzen (siehe Abbildung Wettbewerbsentwurf 2007). Mit dem Standort sollen sich Synergieeffekte in der Nutzung von Räumen, Freiflächen und der Betreuung ergeben.

Die Erschließung von Kinderhaus und Jugendhaus soll so organisiert sein, dass nach Umwandlung des Teilstückes der Hauptstraße im Osten in einen Fuß- und Radweg die Fahrschließung alleine über die Ludwigstraße im Westen erfolgt. Die Wohnungen werden Bestandteil des Kinderhauses, sind aber über einen eigenen Eingang und barrierefrei erschlossen.

Die beabsichtigte erweiterte Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche sowie einer öffentlichen Verkehrsfläche für die Ludwigstraße kann noch als aus dem Flächennutzungsplan als abgeleitet angesehen werden. Im Rahmen der nächsten Änderung des Flächennutzungsplans soll jedoch die Zweckbestimmung angepasst werden.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, für den ein Rahmenplan erstellt wurde. Der Inhalt dieses Bebauungsplans entspricht den geplanten Zielen des Rahmenplans. Mit dem Bebauungsplan wird ein 1. Teilabschnitt der zukünftigen westlichen Ortsparkkante baurechtlich gesichert und umgesetzt.

Der gültige Bebauungsplan Nr.81 vom 26.1.1995 für das Jugendzentrum umfasst nur die östliche Hälfte der Flur Nr. 127. Die tatsächliche Nutzung des Jugendzentrums mitsamt Freiflächen geht aber bereits im Bestand nach Westen deutlich über den Umgriff des gültigen Bebauungsplans hinaus. Der bisherige Bebauungsplan soll mit diesem Plan aktualisiert und ersetzt werden.

Der Landschaftsplan von 1992 wurde nicht in den Flächennutzungsplan eingearbeitet und hat damit keine Rechtsverbindlichkeit erlangt. Allerdings können seine Inhalte zur Orientierung herangezogen werden. Im Planungsbereich ist im Landschaftsplan neben einem Ost-West verlaufenden Grünzuges auch ein Grünzug in Nord-/Süd-Richtung ausgewiesen.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Planungsgebiet umfasst rd. 1,6 ha. Nach §1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sog. Bodenschutzklausel dient dem Schutz der Freifläche vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Praktische Konsequenz der Bodenschutzklausel

ist, dass Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit unterliegen.

Die Planung weist folgende Inanspruchnahme von Grund und Boden auf:

Planungsgebiet:	16.583 qm
davon	
Bestand: Grünflächen	12.020 qm
Bestand: Verkehrsflächen	3.357 qm
Bestand Bauflächen und Erschließung (JUZ)	1.206 qm
Neue überbaute Flächen (Gebäude, Erschließung)	2.475 qm
Neue öffentl.Verkehrsflächen (Ludwigsstraße)	1.352 qm

Von dem gesamten Planungsgebiet mit 16.583 qm werden insgesamt 11.502 qm als Baufläche Gemeinbedarf ausgewiesen (siehe Flächenbilanz). Die GRZ liegt bei 0,26. Inklusive Bestand werden insgesamt rd. 3700 qm als Bau- und Erschließungsflächen auf den Gemeinbedarfsflächen versiegelt. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von ca 32%. Darüber hinaus beinhaltet das Planungsgebiet 372 qm öffentliche Grünflächen und 4.709 qm öffentliche Verkehrsflächen. Die Flächen für Wohnungsbau sind in den Bauflächen für Gemeinbedarf enthalten. Nach Ausbau der Ludwigsstraße wird die Hauptstraße im Osten des Umgriffs zu einem Geh-/Radweg zurückgebaut, dh ein vergleichbarer Anteil an öffentlicher Verkehrsfläche wieder entsiegelt.

BEWERTUNG:

Durch die räumlich relevanten Synergieeffekte der benachbarten Nutzungseinheiten (Raumnutzung, Freiraumnutzung, Flächen für Parken) und die aufgesattelte Wohnnutzung ohne zusätzlichen Grundverbrauch wird in Abwägung aller zu erfüllender Bedarfe und Belange ein ökonomischer Umgang mit Grund und Boden erzielt - trotz der Inanspruchnahme von Flächen, die als Biotop kartiert sind (extensive Wiesenflächen). Die Inanspruchnahme des Bodens darf auch als ökologisch vertretbar gewertet werden, da extensive Flächen in unmittelbarer Umgebung im Rahmen der Ortsparkgestaltung großflächig entstehen werden.

1.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des §1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes sowie die Anforderungen der §1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beachten. Daneben werden die Bestimmungen des Bayerischen Naturschutzgesetzes sowie der Immissionsschutzgesetzgebung und der Abfall- und Abwassergesetzgebung berücksichtigt. Außerdem wurde auf die Aussagen der Themenkarten des kommunalen Landschaftsplans zurückgegriffen. Fachgutachten und Stellungnahmen wurden eingeholt. (siehe Auflistung unter 6.)

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Ziel der Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose ist es, die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt dabei verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Zur differenzierten Beurteilung möglicher Auswirkungen der beabsichtigten Bodennutzung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden die von Veränderungen betroffenen Schutzgüter und deren Funktionszusammenhänge untersucht. Die Aussagen orientieren sich an den zur Zeit der Ausarbeitung vorhandenen Daten und Bestandsgrundlagen.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt in den Ortsteilen Kirchheim und Heimstetten und umfasst neben den Flächen der Ludwigstraße das Jugendzentrum mit seinen Freiflächen. Dabei wird auch der Feldweg nördlich des Jugendzentrums mit erfasst.

Auswirkungen:

- Immissionen:

Baubedingte Auswirkungen wie Lärm, Erschütterungen, Staub und Abgasbelastungen, verursacht durch den Einsatz von Baumaschinen und Transportfahrzeugen, werden als unerheblich betrachtet, da die Baustelle von 2 Seiten erschlossen werden kann und die Wohnbebauung westlich der Ludwigstraße nur mit wenigen Wohngebäuden direkt angrenzt. Gegenüber dem nördlichen Teil des geplanten Kinderhauses ist der Garagenhof der Wohnbebauung angesiedelt und im südlichen Bereich bestehen Lärmschutzwände. Außerdem werden nur relativ kurze Zeit baubedingte Beeinträchtigungen zu erwarten sein.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren werden durch die neu vorgesehene Nutzung des Kinderhauses und seine verkehrliche Erschließung verursacht. Zu den Verkehrsimmissionen und Emissionen durch die Nutzung des Jugendzentrums wurde ein Gutachten von Büro Steger & Partner GmbH, München, erstellt.

Die Hol-Bring-Spur soll unnötiges Lärm und Abgas produzierendes Rangieren vermeiden. Außerdem ist aufgrund der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit ein hoher Anteil von verträglichem Hol-Bring-Verkehr mit dem Fahrrad zu erwarten.

Nach Aussage des Lärmschutzgutachters liegen die Geräuschimmissionen durch den Hol- und Bring-Verkehr an der westlich bestehenden Wohnbebauung deutlich unter einschlägigen Richtwerten. Die Nutzungen der Freiflächen des Jugendzentrums, wie Bolzplatz, Tischtennisplatten, Volleyball, bestehen unverändert weiter und sind aus Gründen des Nachbarschutzes der gegenüberliegenden Wohnbebauung nur tagsüber bis maximal 22 Uhr gestattet. Darüber hinaus können länger dauernde Veranstaltungen im Rahmen von „seltenen Ereignissen“, dh bis 3 mal im Jahr, stattfinden.

Zur Vermeidung von betriebseinschränkenden Rückwirkungen auf den Betrieb des JUZ wird für die Wohnnutzung auf dem Haus der Kinder die Schutzbedürftigkeit entsprechend der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete vorgegeben. Zum Schutz der Wohnnutzung vor Verkehrslärm werden Anforderungen an den baulichen Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Lärm, der durch den Betrieb des Kinderhauses verursacht wird, ist zwar grundsätzlich hinzunehmen, doch sind die Freispielflächen dezentral und vom Wohnen abgewandt organisiert - als abgeschirmte Gartenhöfe innerhalb der Gebäude und sonst so positioniert, dass sie weitgehend zum Ortspark weisen.

- Erholungseignung:

Bestehende Nutzungen im Bereich des Jugendzentrums werden aufrecht erhalten, für den Bolzplatz sind gegebenenfalls betriebsregelnde Maßnahmen zu treffen. Ein Teil der derzeit als Hundewiese genutzten Grünfläche in der Straßengabelung bleibt als öffentliche Grünfläche erhalten und wird mit einer hainartigen Baumbepflanzung auch für den Aufenthalt aufgewertet. Ein Teil der Flächen wird allerdings durch die Nutzung durch das Kinderhaus der allgemeinen Erholungsnutzung entzogen.

Ergebnis:

Durch die geplante Maßnahme wird in Hinblick auf die Erholungsnutzung zwar potentielle bestehende unbebaute Fläche entzogen, jedoch dient die Nutzung dem Allgemeinwohl. Langfristig wird durch die Auflassung eines Teilstückes der Hauptstraße der Erholungswert des geplanten Ortsparks erhöht. Die Verlagerung des Verkehrs auf die Ludwigstraße ist möglichst zeitnah wünschenswert.

Für den Zeitraum bis zur Verlagerung kann die Verkehrsgeräuschbelastung auf den Freispielflächen des Kinderhauses durch eine 2 m hohe Lärmschutteinrichtung vermindert werden.

Insgesamt werden die Auswirkungen als gering bis mäßig eingestuft.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Im Untersuchungsgebiet sind neben dem Gebäude des Jugendzentrums unterschiedlich genutzte Grünflächen vorhanden: Im direkten Umfeld um das Jugendzentrum sind Bäume vorhanden, die im Wesentlichen erhalten werden. Die Wiese westlich des Jugendzentrums wird als Bolzwiese benutzt. Diese bleibt unverändert erhalten, allerdings werden im Norden Baumreihen, vorwiegend aus Ebereschen, ergänzt. Insgesamt werden heimische, standortgerechte Baumarten verwendet.

Das südliche dreieckige Grundstück in der Straßengabelung besteht als z.T. lückige Wiese, die als Hundeauslauffläche genutzt wird. Die Fläche ist, bis auf die Böschung zur Straße, ein artenreiches Extensivgrünland und als Biotop kartiert (Nr. 7836-1003-001). Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (27.8.2012) war die Fläche kürzlich gemäht. Es ist also von sporadischen Mähgängen auszugehen.

Die folgenden Aussagen sind aus dem naturschutzfachlichen Gutachten „als Vorlage für die Naturschutzbehörden für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung SaP“ für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zwischen Kirchheim und Heimstetten durch das Bio-Büro Schreiber, Neuulm, Entwurf Oktober 2012.

Die Betroffenheit von streng geschützten Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden. Stellvertretend für die gesamte Tierwelt untersucht wurden Vögel, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Libellen und Heuschrecken. Erwartungsgemäß kommen ausschließlich Arten vor, die an die permanenten Störungen und Beeinträchtigungen des Gebiets (der durchgängige Weg ist bereits beleuchtet) angepasst sind.

Das gesamte überplante Gebiet würde wegen der Lage mehr oder weniger innerhalb des Siedlungskörpers und den damit einhergehenden Störungen für die allermeisten Tier- und Pflanzenarten keine günstigen Lebensbedingungen bieten. Der IST-Zustand bietet keinen dauerhaften, wertbaren Standort für Flora und Fauna.

Auswirkungen, baubedingt:

Durch die geplante Baumaßnahme wird ein potentieller Lebensraum entzogen. Lediglich die mobilen und an den Menschen gewöhnten Arten (z.B. Amsel, Rabenkrähe usw.) können die Grundstücksteile auch während der Bauzeit zur Nahrungssuche nutzen oder gar brüten (z.B. Haussperlinge unter Bauhüttendächern o. ä.). Die meisten Arten werden sich (soweit dies nicht bereits geschehen ist) wegen der Störungen in geeignete, vorhandene Lebensräume der Umgebung zurückziehen.

Auswirkungen, anlage- und betriebsbedingt:

Durch die Maßnahme geht ein potentieller Lebensraum verloren. Allerdings - da in der Straßengabelung - nur für Arten, die keine höheren Ansprüche an ungestörte Lebensräume haben. Der artenreiche Wiesenbestand geht verloren. Andererseits entsteht mit der kleinflächigen Anlage der hainartigen Baumbepflanzung ein zusätzliches Angebot als Nah-

rungs- und Nistplatz in der gehölzarmen Flur im siedlungsnahen Raum. Langfristig wird durch das Auslagern des motorisierten Verkehrs durch Auflassen einer Teilstrecke der Hauptstraße eine Reduzierung der Störung erfolgen. Auch sind im Zuge der Ortsparkplanung angrenzend an das Planungsgebiet extensive Blühwiesen vorgesehen. Allerdings verbleiben insgesamt die Störungen mannigfaltig, sodass das Artenspektrum weiter eingeschränkt bleiben wird.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ sind auf den Flächen zwar nur häufige oder unempfindliche Arten betroffen, dennoch gehen Flächen mit Biotopstatus verloren. Dadurch sind auf das Schutzgut Flora und Fauna Auswirkungen zu erwarten, die jedoch aufgrund der geringen Größe und der bereits vorhandenen Wirkfaktoren als wenig erheblich betrachtet werden können. Im Sinne der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) liegt kein Verbotstatbestand vor. Insgesamt werden die Auswirkungen daher als gering eingestuft.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Die Ortschaft Kirchheim liegt in der naturräumlichen Einheit "Münchner Schotterebene". Gemäß dem Landschaftsplan steht im Gebiet natürlicherweise eine Parabraunerde aus stark lehmigem Sand und sandigem Lehm an. Allerdings sind die Böden durch die Nutzungen anthropogen verändert. Der IST- Zustand zeigt sich als anthropogen genutzte Grünfläche (Bolzwiese, Hundewiese), eine gebaute Grünfläche (um das JUZ), Straßenböschungen und die bereits bestehende Bodenversiegelung durch Bebauung und Erschließungsflächen.

Auswirkungen:

Baubedingt werden die bisher noch offenen Bodenflächen durch Umlagerung, Auffüllungen und Bodenverdichtung und Versiegelung durch Bebauung und ergänzende Erschließung verändert. Da der IST- Zustand bereits einen anthropogen veränderten Standort darstellt, wird dies als gering erheblich betrachtet. Durch die neue bauliche Anlage und die Ergänzung von Verkehrs- und Erschließungsflächen bleibt und wird ein hoher Anteil der Flächen des Planungsgebietes dauerhaft versiegelt. Damit entsteht ein dauerhafter Verlust an unversiegelten Boden.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die vorgesehenen Nutzungen nicht zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen (s.u.) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört die Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

Aufgrund der dauerhaften Versiegelung eines Teiles der Flächen und des Verbleibes von nur wenigen Flächen mit funktionstüchtigem Bodenaufbau einerseits, aufgrund des doch insgesamt geringen Flächenumfanges der Neuversiegelung andererseits, sind nur unerhebliche Umweltauswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Die Grundwasserverhältnisse sind bestimmt durch die auslaufende Schotterzunge der Münchner Schotterebene an der Grenze zur rißeiszeitlichen Altmoräne. Der Grundwasserstrom verläuft in nördlicher Richtung. Ein exakter Grundwasserstand kann nicht angegeben werden. Die nächste Grundwassermessstelle in Kirchheim I554 (Ortsmitte Kirchheim) weist

seit 1972 einen mittleren Wasserstand von ca. 5m unter Flur auf. Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind im Planungsumgriff nicht vorhanden.

Die Grundwasserneubildung steht zum einen mit der Niederschlagsmenge (ca. 850 bis 900 mm) im engen Zusammenhang, zum anderen mit der Durchlässigkeit der anstehenden Böden. Dabei wird eine oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser im Untersuchungsgebiet überwiegend als möglich angesehen.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen in Form von Gefährdung des Grundwassers durch Betriebsstoffe der Baufahrzeuge sollten bei qualifizierter Ausführung auszuschließen sein.

Anlagebedingt geht mit der Versiegelung des Untergrundes eine Veränderung des Wasserkreislaufes einher. Da jedoch die Möglichkeit der flächigen Versickerung über filteraktive Bodenschichten großteils gegeben ist, ist die Reduktion der Grundwasserneubildungsrate nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung oder Veränderung von Strömung und Aufstauhöhe des Grundwassers kann ausgeschlossen werden.

Vermeidungsmaßnahmen (s.u.) können die Auswirkungen anlage- und betriebsbedingter Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört der Vorzug breitflächiger Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser gegenüber punktueller Versickerung. Die Auswirkungen zwischen Boden und Wasser hängen als Wirkkreis zusammen.

Ergebnis:

Durch die recht kleinflächige Einschränkung des natürlichen Wasserkreislaufes im Boden durch Versiegelung sind aufgrund der Möglichkeiten für breitflächige Versickerung nur unerhebliche Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Höhenlage von ca. 515 m ü.NN auf. Großräumig liegt das Gemeindegebiet im feuchten und mäßig kühlen Klimabezirk des oberbayerischen Voralpenlandes. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 850 bis 900 mm, die Jahresmitteltemperatur bei etwa 7°C bis 8°C. Bis auf die relativ große Nebelhäufigkeit weist das Großklima keine Besonderheiten auf. Das Planungsgebiet kann aufgrund seiner Lage und seiner Eigenschaft als Freiland zwischen der umliegenden, sich aufheizenden Bebauung derzeit einen gewissen Beitrag zum klimatischen Ausgleich leisten (Kaltluftentstehungsgebiet). Markante Kaltluftabzugsbahnen sind infolge der Topografie (ebenes Gelände) nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Zwar ergibt sich durch die Versiegelung eine Reduktion der bisherigen positiven Auswirkung auf das Klima. Aufgrund der Verhältnismäßigkeit zu den großflächigen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, sind die Auswirkungen jedoch zu vernachlässigen.

Vermeidungsmaßnahmen, wie die Beschattung der potentiellen Aufheizungsflächen, das Einbringen von raumgreifenden, interzeptionsaktiven Baumgruppen (s.u.) können überdies negative Auswirkungen noch reduzieren, wenn nicht gar positive Auswirkungen auf das Kleinklima entfalten.

Ergebnis:

Aufgrund der 2-geschossigen Bebauung und Versiegelung sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Landschaft /Ortsbild

Derzeit stellt sich Kirchheim in diesem Bereich zum Teil als unbefriedigender Siedlungsrand entlang der einseitigen Bebauung an der Ludwigstraße und als gewissermaßen unentschiedener, unfertiger Bereich um das Jugendzentrum dar. Weithin fehlen raumwirksamen, einbindende Grünstrukturen. Insgesamt darf die IST-Situation als räumlich unbefriedigend und unfertig bezeichnet werden.

Auswirkungen:

Die Umsetzung des Bebauungsplanes mit dem an die Ludwigstraße gerückten Kinderhaus und den ergänzenden Hainstrukturen, mag zunächst etwas fremd und unbegründet aussehen. Es ist jedoch der 1. Schritt einer konsequenten Ortsentwicklung, die mittelfristig eine klare Raumkante entlang der Westseite des Ortsparkes vorsieht, die aus einer Raumabfolgen von Baugruppen und Baumhainen gebildet wird. Auch wird mittelfristig der Verkehr so verlagert, dass keine Straße mehr den Ortspark auf großer Länge durchschneidet und in seiner optischen Wirkung schmälert.

Ergebnis:

Die Veränderung, die mit der Umsetzung der Planung einher geht, mag im 1. Schritt keine Verbesserung, aber zunächst keine ästhetische Beeinträchtigung bringen. Mit der Umsetzung weiterer Teilschritte der Ortsentwicklung kann aber von einer positiven Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes gesprochen werden.

Aufgrund des derzeit eher unbefriedigenden Orts- und Landschaftsbildes wird mit Umsetzung der Planung das Schutzgut nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind u.a. Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung sind, also architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Weder im Planungsgebiet noch im näheren städtebaulichen Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke.

Die Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht auszuschließen. Bereits im Verfahren der Bebauungsplanaufstellung ist darauf hinzuweisen, dass vor der vorgesehenen Überbauung ggf eine vorherige Sicherung möglicherweise auftretenden Bodendenkmäler zu erfolgen hat, ggf ist die fachkundige (Rettungs-) Grabung durchzuführen. Bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde ist ein Erlaubnisbescheid einzuholen.

Auswirkungen:

Baubedingt könnten ggf. vor Ort befindliche Bodendenkmäler voraussichtlich nicht erhalten werden. Zumindest die Dokumentation möglicher Bodenfunde muss ermöglicht werden, im Bedarfsfall eine Umplanung hinterfragt werden.

Ergebnis:

Der Eingriff auf die vorhandenen Bodendenkmäler ist abschließend erst nach Abschieben des Oberbodens zu beurteilen. Aufgrund der Unvorhersehbarkeit möglicher Bodenfunde werden die Auswirkungen auf das Schutzgut im Rahmen der Umwelteinschätzung gering bis mäßig erheblich eingestuft.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würden die Wiesennutzung sowie die

unbefriedigende Ortsbildsituation bestehen bleiben.

Allerdings ist aufgrund des bestehenden Entwicklungsdruckes im Umkreis Münchens zu erwarten, dass die Flächen auf längere Sicht in jedem Fall zumindest zum Teil einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

Bei der konkreten Festlegung des Plankonzeptes dienen Vermeidungsmaßnahmen dazu, durch eine möglichst natur- und landschaftsschonende Ausgestaltung der Festsetzungen die nachteiligen Eingriffsfolgen zu minimieren.

4.1 Vermeidung und Verringerung

Die allgemeinen umweltbezogenen Zielvorstellungen leiten sich aus dem städtebaulichen Leitbild sowie aus den Grundsätzen und Zielen der kommunalen Landschaftsplanung ab. Ihr Ziel ist eine umweltgerechte Standortwahl und eine optimierte Nutzungszuordnung, wodurch ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geleistet wird. Der vorliegende Bebauungsplan reduziert die durch die Erschließung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft in dem im Anschluss erläuterten Umfang:

Schutzgut Mensch

Erholung:

Es verbleiben geringfügige negative Auswirkungen auf für den Menschen relevante Faktoren, die systemimmanente Folgen der spezifischen Nutzung, also unvermeidbar sind, aufgrund des zunächst entstehenden Flächenverlustes an betretbaren öffentlichen Grünflächen.

Immissionen:

Die vom Kinderhaus ausgehenden nutzungsbedingten Emissionen werden durch die optimierte Organisation des Hol-/Bring-Verkehrs und die differenzierte Ausformung der Spielbereiche auf das unvermeidbare Minimum beschränkt. Die Verortung des Kinderhauses in zentraler Ortslage und in Ergänzung zum Jugendhaus sichert die gute Erreichbarkeit auf kurzen Wegen auch mit dem Fahrrad und minimiert damit grundsätzlich Verkehrsbewegungen. Die von der benachbarten Wohnbebauung im Westen abgewandte Organisation der Freiflächen des Kinderhauses hilft die Beeinträchtigungen durch Kinderlärm auf ein unvermeidbares Minimum zu reduzieren. Die Verkehrsräuschbelastung auf den Freiflächen selbst kann bis zur Verlagerung der Erschließungsstraße durch eine 2 m hohe Lärmschutteinrichtung vermindert werden. Zum Schutz der Wohnnutzung vor Verkehrslärm werden Anforderungen an den baulichen Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Durchlässigkeit des Baufeldes für Flora und Fauna wird bereits konzeptionell durch die Anlage von sockellosen Zäunen -soweit überhaupt notwendig- sichergestellt. Die Schaffung von Nahrungs- und Bruthabitaten für Insekten und Vögel minimieren die Beeinträchtigung, die durch den Verlust der extensiven Wiesenflächen entsteht, auf ein unvermeidbares Maß.

Gegenüber dem Ist-Zustand ergeben sich durch die Umsetzung des Vorhabens Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, die eines Ausgleiches bedürfen.

Schutzgut Boden

Das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Boden wird in der Abwägung mit anderen Planungsprämissen konzeptionell umgesetzt. Die Versiegelung wird durch den kompakten Baukörper und die ökonomische Erschließung der notwendigen nachzuweisenden Stell-

plätze so gering wie möglich gehalten. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen

- zu versickerungsfähigen Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Hinweise zum Schutz des Mutterbodens

Es verbleiben Auswirkungen, die eines Ausgleiches bedürfen.

Schutzgut Wasser

Das Konzept des Bebauungsplanes ermöglicht breitflächige Versickerung zumindest eines Anteiles des anfallenden Regenwassers. Außerdem wird der Eingriff ins Grundwasser ausgeschlossen. Auf die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser reagiert der Bebauungsplan durch folgende Festsetzungen:

- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen
- Festsetzung und Hinweis zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Festsetzung von Dachbegrünung

Es verbleiben Auswirkungen, die des Ausgleiches bedürfen.

Schutzgut Luft und Klima

Das Gelände- bzw. Kleinklima kann durch Festsetzungen positiv beeinflusst werden:

- Festsetzungen für das Pflanzen von Bäumen zum Schutz vor Aufheizung der Flächen.

Es verbleiben allenfalls sehr geringe unvermeidbare Belastungen.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Festsetzungen zur Baumpflanzungen dienen neben diesem Zweck auch anderen Schutzgütern, wie Siedlungsklima und Ortsbild.

Die konzeptionelle Ausgestaltung des Planungsvorhabens fügt sich mittelfristig positiv in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Es verbleiben keine Auswirkungen, die des Ausgleiches bedürfen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für möglicherweise auftretende Bodenfunde werden frühzeitig Maßnahmen ergriffen und Schürfungen für archäologische Untersuchungen und Dokumentationen in Abstimmung mit den Fachbehörden ermöglicht.

Möglicherweise verbleiben unvermeidbare Auswirkungen auf das betroffene Schutzgut.

4.2 Ausgleichsregelung

§ 18 Abs.1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB legt fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren.

Die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (ergänzte Fassung, Januar 2003). Außerdem wird zur Ermittlung des Ausgleichs- bzw. Ersatzbedarfes das sog. „Straßenbaupapier“ „Grundsätze für die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz bei staatlichen Straßenbauvorhaben“, die Vereinbarung zwischen dem Staatsministerium des Inneren und dem Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herangezogen.

Vorwegzuschicken ist, dass die bereits vorhandenen und unverändert bleibenden Nutzflächen nicht betrachtet werden. Die Beurteilung bezieht sich auf die neu ausgewiesenen

Nutzflächen des Kinderhauses und die erweiterte Erschließungsfläche an der Ludwigstraße.

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft:

Die Einzelbewertungen sind schutzgutbezogen im Abschnitt 2 "Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale" vorgenommen worden. Entsprechend den Ergebnissen der Bestandserhebung werden Bewertungskategorien (nach Anhang Teil A des Leitfadens Bewertung des Ausgangszustandes) vergeben. (siehe hierzu Beiplan 1 „Bestand“ und Beiplan 2 „Eingriffs-/Ausgleichsermittlung“)

Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Kategorie II, oberer Wert:

Artenreiches extensives Grünland „zum Teil lückiger Wiesenbestand, der als Hundeauslaufplatz genutzt wird“. Eine ebene, zur Straße leicht abgesenkte Dreiecksfläche in Straßengabelung im Innerortsbereich (als Biotop 7836-1003-001 kartiert).

Kategorie II, unterer Wert:

Extensiv gepflegte Straßenböschungen

Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Kategorie I, unterer Wert:

Teilversiegelte Flächen, Schotter- und Sandflächen, wassergebundene Wege, intensive Grünflächen

Die einzelnen Kategorien wurden jeweils erfasst und mit dem Eingriff überlagert (siehe Beiplan 1 „Bestand“ und Beiplan 2 „Eingriffs-/Ausgleichsermittlung“).

Auswirkungen des Eingriffs, Ermittlung der Eingriffsschwere:

Die vorgesehene Planung verursacht gemäß Art. 6 BayNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft. In der Planfolge gehen natürliche Bodenfunktionen verloren und der natürliche Wasserkreislauf wird eingeschränkt, außerdem das Landschaftsbild beeinträchtigt.

Es ist von einem Eingriffstyp B auszugehen (unter 0,35% versiegelte Fläche der Bauflächen).

Die gesamte neu versiegelte Fläche beträgt mit der Straßenfläche 3.827 qm. Darin ist jedoch die zukünftige Straßenverbreiterung der Ludwigstraße mit 1.352 qm enthalten, welche durch die Verlegung der Hauptstraße in diesem Bereich notwendig wird. Die unmittelbar im Osten angrenzenden Flächen der jetzigen Hauptstraße (außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes) werden bis auf einen Rad-/Fußweg im Gegenzug zurückgebaut und zur öffentlichen Grünfläche. Es findet dort also eine Entsiegelung in vergleichbarem Umfang statt.

Ermittlung des Ausgleichsfaktors:

Zunächst verlangt das in § 1a Abs. 2 Nr.2 BauGB genannte Vermeidungsgebot zu prüfen, ob Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild vermieden werden können. Die Vermeidungspflicht betrifft zum einen den Umfang der Inanspruchnahme von Flächen, wie er unter Abschnitt 1.2 ermittelt wurde. Insofern werden die gleichen Anforderungen wie an die Bodenschutzklausel gestellt.

Zum Anderem kann durch die in der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen der Kompensationsfaktor erheblich reduziert werden. Für die Versiegelung derartigen Flächentypen ergibt sich ein Ausgleichsfaktor von 0,2 bis 0,8 (genau siehe Beiplan 2). Ein zusätzlicher Flächenausgleichsbedarf aufgrund der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ergibt sich nicht. Er kann durch die landschaftsgerechte Gestaltung und standortsgerechte Bepflanzung als ausgeglichen gewertet werden.

Es errechnet sich ein Bedarf von 3.959 qm Ausgleichsfläche. Die Ausgleichsflächen sind in Beiplan 3 „Ausgleichsfläche“ dargestellt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1979 in der Fassung seiner 27. Änderung aus dem Jahr 2013 weist für das Bebauungsplangebiet eine Gemeinbedarfsfläche aus – mit den Zweckbestimmungen Jugendzentrum, öffentliche Verwaltung und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sowie im Bereich der Ludwigstraße eine Erschließungsstraße. Im Anschluss sind Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete dargestellt.

Nach Rahmenplan soll jetzt als verbindendes Element der Ortsteile Kirchheim und Heimstetten ein Ortspark geschaffen werden, der im Norden und Osten an das Plangebiet anschließt. Die Konzeption ging aus einem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb hervor.

Nach der Entscheidung für ein Kinderhaus an dieser Position hat die Gemeinde Kirchheim für dieses Vorhaben einen Architektenwettbewerb ausgelobt, um alternative Planungsansätze zu prüfen. Aus 23 unterschiedlichen Lösungen wurde ein Entwurf als optimales Konzept ausgewählt. Die Umsetzung des Entwurfs des 1. Preises soll mit diesem Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet und gesichert werden.

Ohne die aktive Planungstätigkeit der Gemeinde Kirchheim müsste in dieser Ortslage mittel- bis langfristig mit einer Überbauung der Flächen gerechnet werden und dann voraussichtlich mit der höheren Versiegelung eines Misch- oder Wohngebietes.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

- Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde auf die unter 1.3 angeführten einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne zurückgegriffen. Die Bilanzierung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgte auf der Basis des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" und des sog. „Straßenbaupapieres“. Die Bewertung gibt den aktuellen Stand des Wissens wieder. Insgesamt lagen folgende Gutachten bzw. Unterlagen unterschiedlicher Aktualität für das Planungsgebiet vor und flossen in die Beurteilung mit ein:
 - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
 - Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Ergänzte Fassung, München, Januar 2003
 - Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung - Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren und Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz München, Januar 2006.

Mögliche andere Bewertungsverfahren hätten keinen Einfluss auf das Abwägungsergebnis. Bei der Erhebung der Grundlagen haben sich keinerlei Schwierigkeiten ergeben. Gleichwohl beruhen einige weitergehende Angaben auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. Die relevanten Umweltfolgen sind in einem der Planungsstufe angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für ein umweltverträgliches Bebauungsplankonzept vorliegen.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gegenstand der Umweltüberwachung sind vorrangig die Umweltauswirkungen, die auf einer im Rahmen der Abwägung nach allgemeinen Grundsätzen zulässigen gutachterlichen Prognose-Entscheidung beruhen. Hierzu zählen insbesondere Regelungen des Bebauungsplans, die mit gewissen Unsicherheiten belastet sind, wie etwa die prognostizierte Lärmbelastung, die Verkehrsentwicklung, Auswirkungen auf das Grundwasser. Zur Überprüfung der tatsächlichen Lärmbelastung sollten nach Abschluss der Baumaßnahme Messungen durchgeführt werden. 1 Jahr nach abgeschlossener Maßnahme ist durch Verkehrszählungen zu überprüfen, ob die Verkehrsbelastung dem erwarteten Um-

fang entspricht.

Eine jährliche Kontrolle der Nutzung und Pflege der Ausgleichsflächen soll erfolgen.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel ist die Schaffung eines Hauses für Kinder, das dem gestiegenen Bedarf an Kinderbetreuung gerecht wird, und gleichzeitig von Wohnungen, um dem erhöhten Bedarf nachzukommen. Die Gemeinbedarfsnutzungen sollen zusammengelegt werden um Synergieeffekte zu erzielen.

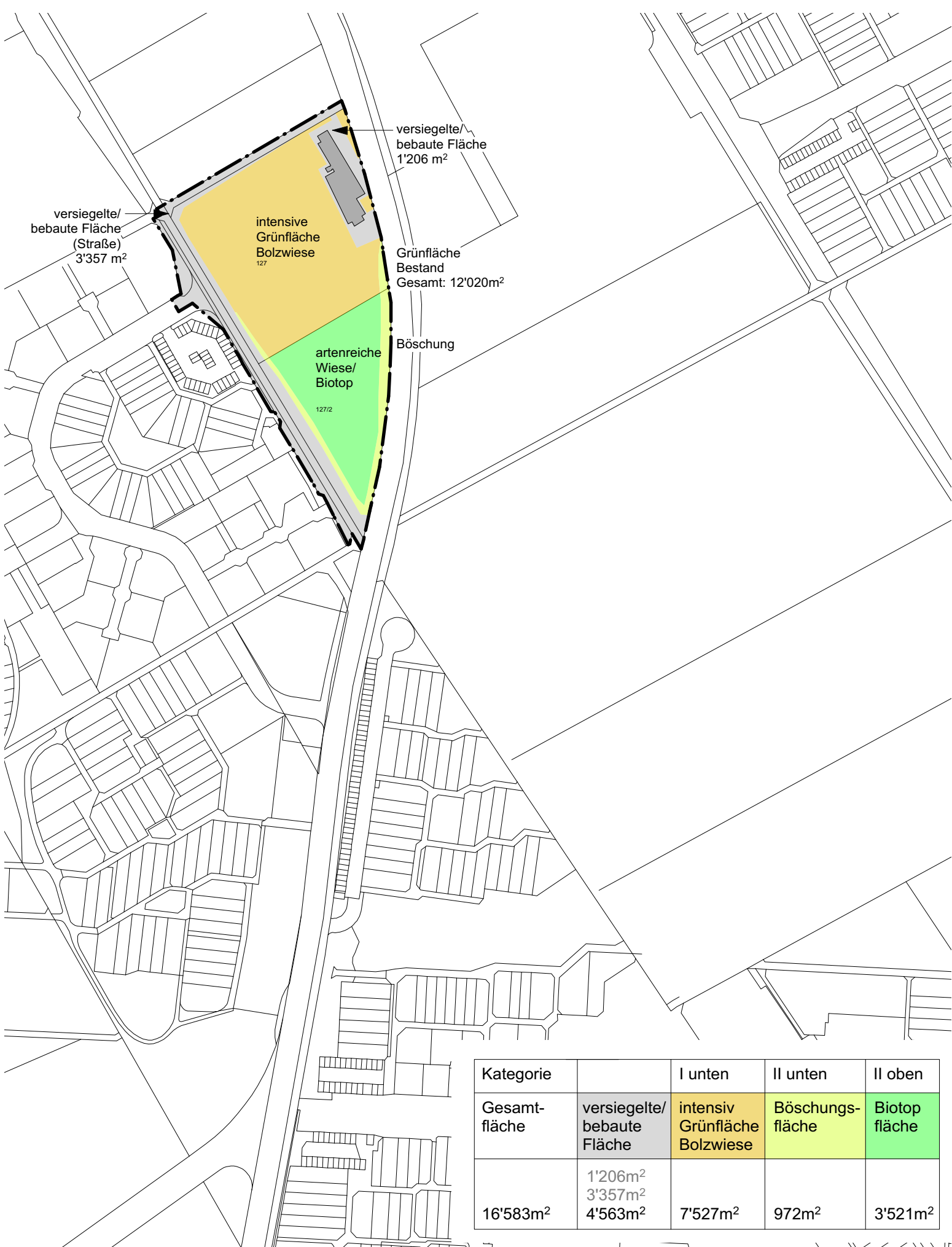
Mit der Umsetzung der Planung ist ein unvermeidbarer Eingriff auf Natur und Landschaft sowie Umweltwirkungen auf unterschiedliche Schutzgüter verbunden. Diese durch die städtebauliche Planung beeinflussten Veränderungen der örtlichen Umweltqualität werden mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert, dass nachhaltige Beeinträchtigungen von Menschen und Naturhaushalt möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden.

Die Auswirkungen des Bebauungsplankonzeptes sind insgesamt in einem der Planungsstufe angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad untersucht und nachvollziehbar dargestellt worden. (Zusammenfassung siehe nachfolgende Tabelle). Zur Kompensation des Eingriffes sind Ausgleichsflächen festgesetzt und bereits erbracht, die in landschaftsräumlichem Zusammenhang mit den baulichen Eingriffsflächen stehen.

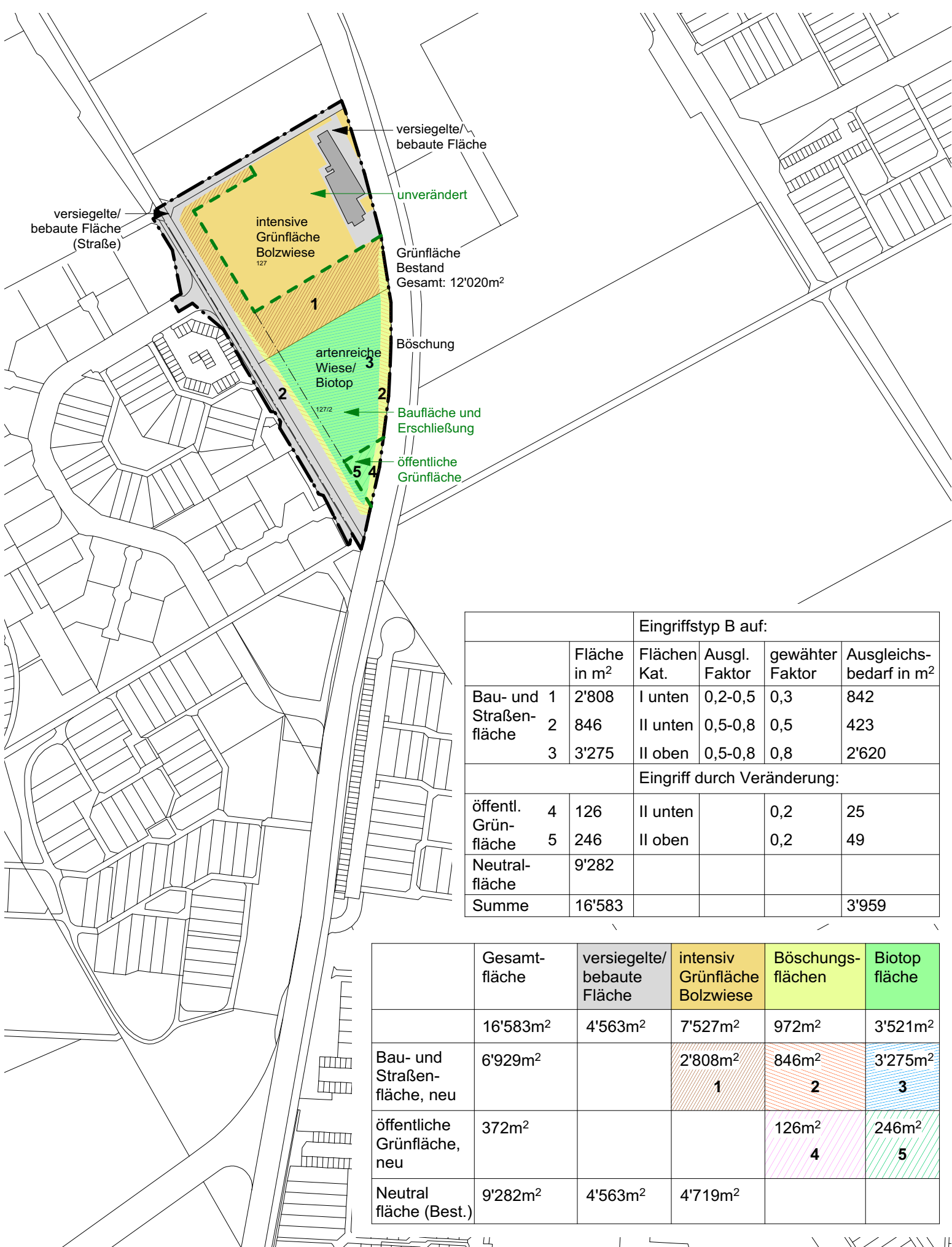
<i>Schutzgut</i>	<i>Baubedingte Auswirkungen</i>	<i>Anlagebedingte Auswirkungen</i>	<i>Betriebsbedingte Auswirkungen</i>	<i>Ergebnis – Bezogen auf die Erheblichkeit</i>
<i>Mensch/Lärm</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering- mäßig</i>	<i>gering - mäßig</i>
<i>Mensch/Erholung</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<i>Fauna und Flora</i>	<i>gering - mäßig</i>	<i>gering - mäßig</i>	<i>gering</i>	<i>gering - mäßig</i>
<i>Boden</i>	<i>gering</i>	<i>gering - mäßig</i>	<i>gering</i>	<i>gering - mäßig</i>
<i>Wasser</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<i>Luft und Klima</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<i>Orts- /Landschaftsbild</i>	<i>gering</i>	<i>keine - gering</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>
<i>Kultur- und Sachgüter</i>	<i>gering-mäßig</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering-mäßig</i>

Gemeinde Kirchheim, den

1.Bürgermeister Maximilian Böltl



Kategorie		I unten	II unten	II oben
Gesamtfläche	versiegelte/ bebaute Fläche	intensiv Grünfläche Bolzwiese	Böschungsfläche	Biotop fläche
16'583m²	1'206m² 3'357m² 4'563m²	7'527m²	972m²	3'521m²



			Eingriffstyp B auf:			
		Fläche in m²	Flächen Kat.	Ausgl. Faktor	gewährter Faktor	Ausgleichs- bedarf in m²
Bau- und Straßen- fläche	1	2'808	I unten	0,2-0,5	0,3	842
	2	846	II unten	0,5-0,8	0,5	423
	3	3'275	II oben	0,5-0,8	0,8	2'620
			Eingriff durch Veränderung:			
öffentl. Grün- fläche	4	126	II unten		0,2	25
	5	246	II oben		0,2	49
Neutral- fläche		9'282				
Summe		16'583				3'959

	Gesamt- fläche	versiegelte/ bebaute Fläche	intensiv Grünfläche Bolzwiese	Böschungs- flächen	Biotop fläche
	16'583m ²	4'563m ²	7'527m ²	972m ²	3'521m ²
Bau- und Straßen- fläche, neu	6'929m ²		2'808m ² 1	846m ² 2	3'275m ² 3
öffentliche Grünfläche, neu	372m ²			126m ² 4	246m ² 5
Neutral fläche (Best.)	9'282m ²	4'563m ²	4'719m ²		

Feuchtwiese gesamt: 1'820 m²
 Fettwiese: 13'800 m²
 Gehölzpflanzung: 820 m²
 Baumreihe: 250 m²
Flur Nr. 1249/1 gesamt: 16'690 m²

Feuchtwiese ca. 600 m²
 2 schürig. 1. Mahd im Juli
 Rohbodenstandort ca. 40cm
 Oberboden abtragen und
 abfahren

Fettwiese
 2-schürig
 1. Mahd im Juli
 ca. 13'800m²

1249/1 gesamt 16'690m²

**davon abgebucht
 für BBPL 81 : 3'959m²**

Gehölzpflanzung
 ca. 820 m²

Feuchtwiese ca. 800 m²

Feuchtwiese ca. 420 m²

Baumreihe
 ca. 250 m²
 1,50m Abstand
 zur Flurweg

Blumenwiese

Auf der Fläche FINr.1249/1 wird in Teilbereichen Oberboden Abtrag durchgeführt, Baumgruben (2x2x1m, verfüllt mit Baumgrubensubstrat) angelegt. Anschließend werden die Schichten gelockert (Tiefengrubber) geackert gefräst und mit der Kreiselegge eingeebnet.

Alle Ansaaten mit Regioaatgut der Firma Rieger und Hofmann:

- Großflächig **Saatgutmischung Fettwiese** (Nr. 2 mit 30 % Blumen)
- Tiefer liegende Rohbodenstandort mit **Saatgutmischung Feuchtwiese** (Nr.6 mit 30 % Blumen)

Ansaatflächen ggf im Frühjahr 1 x überarbeiten mit Abschleppnetz und Striegel um Maulwurfshügel einzuebnet

Heckenbereiche und Baumpflanzungen

Hecken Pflanzungen mit Autochthonen Gehölze auf ca. 820m² in Ergänzung zum Baumstreifen auf FINr. 1248 im Westen. Eine **Schattenunsaat und Saum** von ca1,5 m (Saatgutmischung 9 Blumen/ Gräser 40:60%) wird angelegt.

Es werden 8 Obstbäume verteilt auf der Fläche gepflanzt.

Entlang dem Flurweg im Osten FINr.885 wird eine Doppelreihe an Bäumen als Hochstämmen (ca. 7 Stück) gepflanzt, Mindestabstand vom Weg 1,50m. Mit **Unsaat Sonnensaum** (Saatgutmischung 8 Schmetterlings- und Bienensaum Blumen/Gräser 90:10).

Abstand zur Nachbargrenze im Norden 4 m, dort wird eine Zufahrt zur Mäharbeit und Pflegearbeit vorgesehen.

Vorschlag zur Verbesserung und Umsetzung der Planung

Das Saatgut der Fa. Rieger und Hofmann wird in der Entwicklungsphase von nur einem Jahr mind. 3 x bis zum Herbst kurz gemäht (Schröpschnitt). Ab dem 2- zum 6. Jahr wird 3 mädig, 1 Mahd ca. Ende Juni (nach abblühen und aussamen der Kräuter, insbesondere Magerite, Salbei), danach 2 x-lig bis zum Herbst die Fläche mähen um die Wiese abzumagern. Danach sollten dann Altgrasstreifen und Saumstreifen entstehen. Saumstreifen und Unsaaten nach Beobachtung in den 1. Jahren 2 x mähen.

Entwicklungsziel

Mahd der Saumstreifen in Abschnitten nur 1 x /Jahr im Turnus. Bereiche auch über den Winter stehen lassen. Sonstige Wiesenflächen 3 x, reduziert ggf. in den Feuchtwiesenmulden.