

NRT
Bürogemeinschaft
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-98928-0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, und Zweck der Planung	3
2	Verfahren	3
3	Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans.....	3
3.1	Grünordnung	3
3.2	Naturschutzmaßnahmen zur Vermeidung	4
3.3	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen	4
3.4	Naturschutzmaßnahmen zur Vermeidung	5
3.5	Einfriedungen	5
4	Natur- und Umweltschutz	5
5	Flächenbilanz	6

1 Anlass, und Zweck der Planung

Für das Gebiet zwischen der Ludwig-, Westend-, Brunnen- und Münchner Straße in Feldkirchen liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan einschließlich 1. Änderung vor. Ziel des Plans war die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes, um das Angebot an Wohnungen und Einfamilienhäusern in der Gemeinde zu erweitern. Im Zentrum des Wohngebietes wurde eine Ausgleichsfläche sowie eine Fläche für einen Spielplatz ausgewiesen. Inzwischen reicht die ca. 500 m² große Spielplatzfläche nicht mehr aus. Daher wurde im September 2022 vom Gemeinderat Feldkirchen die Umgestaltung des Spielplatzes beschlossen. Ziel war es, den bestehenden Spielplatz auf der Grundlage eines Spielplatzkonzeptes neu zu gestalten und dabei die Fläche nach Norden in die angrenzende Ausgleichsfläche zu erweitern.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt somit eine Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung: Spielplatz und damit eine Verkleinerung der bestehenden Ausgleichsfläche. Der Verlust der Ausgleichsfläche wird über das Ökokonto der Gemeinde Feldkirchen kompensiert.

Der Beschluss für die gegenständliche 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 " für das Gebiet zwischen der Ludwig-, Westend-, Brunnen- und Münchner Straße" wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 19.09.2024 gefasst.

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung.

2 Verfahren

Da der Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Form bereits rechtskräftig ist und nur ein kleiner Bereich geändert werden soll, wird die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt und auf einen Umweltbericht verzichtet. Zudem kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (der sogenannten "frühzeitige Beteiligung") abgesehen werden.

3 Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, qualitativ hochwertige Grünstrukturen zu schaffen und eine Einbindung in die Landschaft und die Umgebung dauerhaft zu gewährleisten. Darüber hinaus dienen sie der Verbesserung des Wasserhaushaltes, des Bodens und des Mikroklimas im Änderungsbereich.

Zur Sicherung einer dauerhaften Begrünung wird festgesetzt, dass die zu erhalten festgesetzten Bäume zu pflegen und zu erhalten sind. Bei Verlust oder Ausfall sind diese in den festgesetzten Mindestqualitäten wieder nachzupflanzen.

Zum Schutz der Bäume im Bestand wird festgesetzt, dass der Wurzelbereich, der als zu erhalten festgesetzten Bäume von Überbauung und Überplanung freizuhalten ist. Eine Beeinträchtigung des Wurzelbereiches durch andere Maßnahmen, die zur Schädigung führen können, wie z.B. Bodenverdichtung, Versiegelung, Abgrabungen oder Materiallagerung ist nicht zulässig.

Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf das unbedingt erforderliche Maß wird festgesetzt, dass dauerhaft nicht als Spielplatz genutzte Flächen durch Ansaat zu begrünen sind, soweit sie nicht als Gehflächen genutzt werden.

Für Baumpflanzungen sind Arten und Sorten in den festgesetzten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden, um einen guten Anwuchserfolg der Pflanzungen zu erzielen und um frühzeitig eine gewisse optische Qualität zu erreichen.

3.2 Naturschutzmaßnahmen zur Vermeidung

Zum Schutz der Insekten und Fledermäuse ist für die Fassaden und Außenanlagen die Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen festgesetzt. Zur Vermeidung von Streulicht wird festgesetzt, dass die Lampen nur mit einem Abstrahlwinkel nach unten zulässig sind.

3.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen

Die Änderungen bezüglich der Ausgleichsfläche wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Auf der Fläche des Geltungsbereiches befindet sich bereits eine Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 102. Die Ausgleichsfläche wurde bereits umgesetzt und befindet sich im Besitz der Gemeinde. An dem bestehenden Ausgleichskonzept sind keine Änderungen geplant. Es wird daher weiterhin festgesetzt, dass die Fläche mit dem nachfolgenden Entwicklungsziel anzulegen, zu pflegen und zu erhalten ist:

Ausgleichsfläche innerhalb des Planungsgebietes auf Flurnr.: 200/2 Teilfläche, Gemarkung Feldkirchen: 2-mahdige, artenreiche Streuobstwiese mit Hochstammobstbäumen überstellt, Pflanzdichte: min. 1 Obstbaum je 100 qm Wiesenfläche. Als Baumarten sind Apfel, Birne, Kirsche und Zwetschge zulässig.

Für die geplante Erweiterung der Spielplatzfläche wird eine Teilfläche der bestehenden Ausgleichsfläche mit der Größe von 550 m² in Anspruch genommen. Durch die Inanspruchnahme dieses Teilbereiches ist eine Umplanung bzw. Neustrukturierung der Ausgleichsflächen notwendig. Der notwendige Ausgleich erfolgt aus dem gemeindlichen Ökokonto. Hierfür ist ein Teilstück der Flurnummer 116/1 der Gemarkung Feldkirchen vorgesehen. Die Fläche war Teil des ehemaligen Verkehrsflughafens München – Riem. Damals wurde dieses Gebiet von einer Rollbahn gequert. Im Zuge der Konversion des Flughafens im Jahr 1992 wurde die Rollbahn zurückgebaut, das Gebiet war dann eine artenarme Brache. Im Jahr 2006 wurde die Fläche von der Gemeinde Feldkirchen erworben, vollständig entsiegelt und ökologisch aufgewertet. In den Jahren 2007 und 2008 erfolgte auf Teilbereichen eine Erstaufforstung mit Wald. In anderen Bereichen wurde Magerrasen angelegt, wobei regionales Druschgut sowie regionales Saatgut aus der Garchinger Heide verwendet wurden.

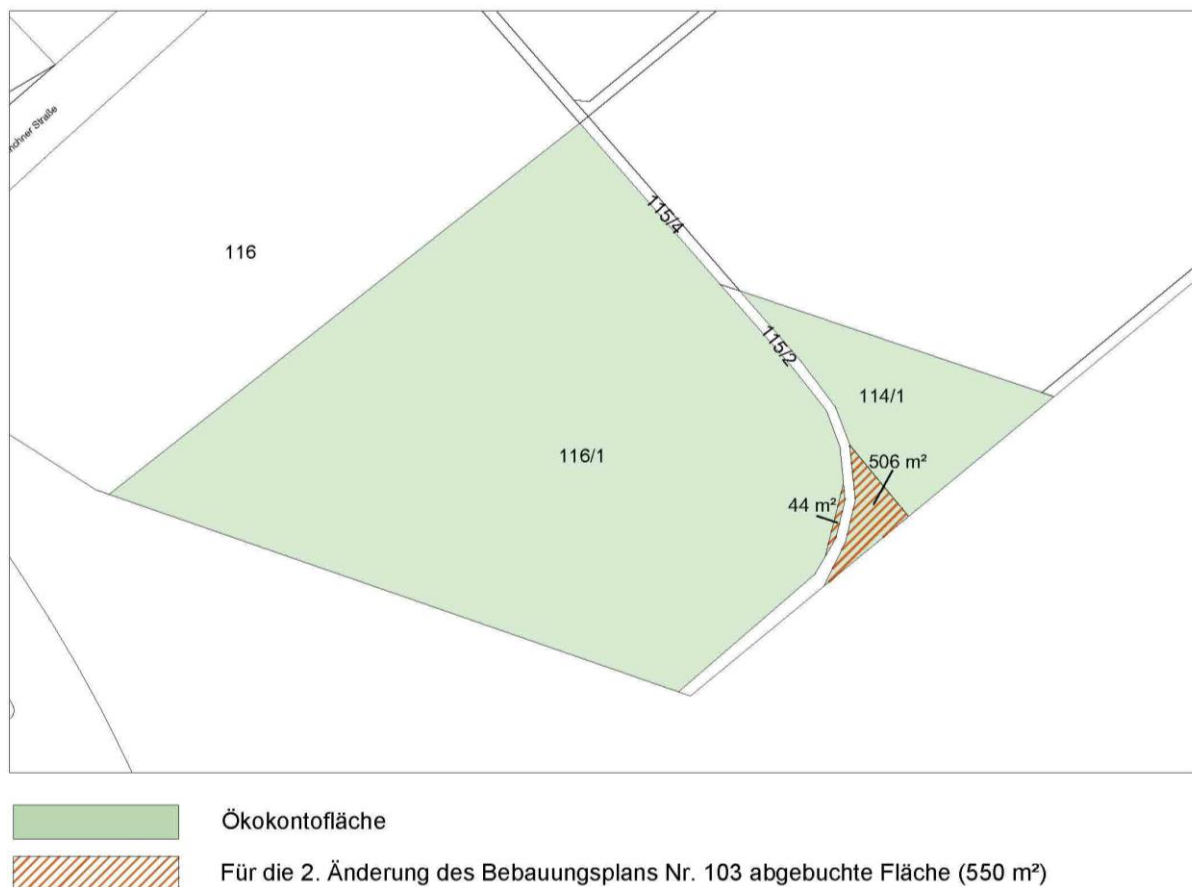


Abbildung 1: Ökokontofläche mit Darstellung der für die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 103 abgebuchten Fläche (Orange schraffierte Fläche)

3.4 Naturschutzmaßnahmen zur Vermeidung

Zum Schutz der Insekten und Fledermäuse ist für die Fassaden und Außenanlagen die Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen festgesetzt. Zur Vermeidung von Streulicht wird festgesetzt, dass die Lampen nur mit einem Abstrahlwinkel nach unten zulässig sind.

3.5 Einfriedungen

Um die ökologische Durchgängigkeit zu unterstützen, sind alle Einfriedungen ohne durchgängige Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsäuger durchlässigen Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten. Die Einfriedung ist als senkrechter Holzlattenzaun auszuführen und ist mit einer Höhe bis zu 1,20 m zulässig. Für eine einheitliche Gestaltung des öffentlichen Raums wurde die Festsetzung zur Höhe und Materialität der Einfriedung aus dem Ursprungsbebauungsplan beibehalten.

4 Natur- und Umweltschutz

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben sich im Rahmen der Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Änderungen. Im Zuge der Überplanung der Ausgleichsfläche findet ein sogenannter Ausgleich vom Ausgleich statt, der mit der Unteren

Naturschutzbehörde angestimmt ist. Auch aus artenschutzrechtlicher Sicht ergeben sich keine Veränderungen, da der bestehende Baumbestand erhalten werden kann.

5 Flächenbilanz

<u>Flächennutzung</u>	<u>Flächengröße</u>
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz	1.050 m ²
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.101 m ²
Summe (Größe Änderungsbereich)	2.151 m²