

Gemeinde	Kirchheim b. München Lkr. München
Bebauungsplan	2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65-1 „Gewerbegebiet Heimstetten“
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
	Az.: 610-41/2-111 Bearb.: Ma/Dö/Fr/Mü
Plandatum	10.03.2014

Begründung

Inhalt

1	Planungsanlass und Verfahren
2	Planungsziele
3	Inhalt der Bebauungsplan-Änderung
4	Fortgeltende Festsetzungen
5	Planfertiger

1 Planungsanlass und Verfahren

Die Gemeinde Kirchheim hat im Rahmen der Überprüfung der Ausgleichsflächenumsetzung von Bebauungsplan Nr.65-1 „Gewerbegebiet Heimstetten“ festgestellt, dass die Ausgleichsfläche, die für die Ausweisung des Gewerbegebiets Heimstetten festgesetzt wurde, auf einem anderen als im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundstück angelegt wurde.

Die Bepflanzung der „Ausweichfläche“ wurde zudem auch nicht wie im Bebauungsplan festgesetzt vorgenommen.

Daher hat der Gemeinderat Kirchheim am 07.05.2012 beschlossen ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 65-1 „Gewerbegebiet Heimstetten“ für den Bereich der Festsetzungen zu Ausgleichsflächen durchzuführen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Damit ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.

2 Planungsziele

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist es, die Ausgleichflächen und Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen neu festzusetzen.

3 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die Ausgleichsfläche gemäß 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65-1 auf den Flurstücken 245 TF und 245/2 TF, Gemarkung Kirchheim b. München, wird aufgehoben und als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Ersatzweise werden auf den Flurstücken 248, 249 (TF) und 876/1 (TF), Gemarkung Kirchheim, insgesamt 15.812 qm als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, welche im Folgenden beschrieben wird.

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Der Eingriff erfolgte auf intensiv genutzten Ackerflächen der Flurstücke 152, 153/2, 155/1, 156, 156/2, 156/5 (TF), 156/13 und 156/15, Gmkg. Heimstetten (67.337 m²).

Die Überbauung und Versiegelung von Flächen stellt nach §14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben, v.a. wegen der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden, Eingriffe, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Im Anhang zur Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans 65/1 wurde ein Kompensationsflächenbedarf von 15.812 qm ermittelt.

Ausgleichsmaßnahmen

Lage der Ausgleichsfläche auf Fl.nr. 248 und 249 (TF):

Zur Erbringung des Ausgleichs für den Eingriff auf 152, 153/2, 155/1, 156, 156/2, 156/5 (TF), 156/13 und 156/15, Gmkg. Heimstetten wird u.a. die gesamte Fläche der Flurnummer 248, Gmkg. Kirchheim, (7.590 qm) sowie die westliche Teilfläche des Flurstücks 249, Gmkg. Kirchheim, (1.361 qm) herangezogen.

Die geplante Ausgleichsfläche auf den Flurnummern 248 und 249 (TF), Gemarkung Kirchheim, liegt südlich entlang des sog. Abfanggrabens, der nördlich von Kirchheim fließt. Die Böschungen des Abfanggrabens sind mit mesophilem, naturnahen Ge-

büsch und Bäumen bestanden, aber auch mit mageren Bereichen und Fiederzwenkenrasen an der südexponierten Böschung. Entlang der Uferlinie zieht sich ein schmaler Staudensaum mit Mädesüß, Zottigem Weidenröschen und punktuell Rohrglanzgras. Der Abfanggraben mit Böschungen ist in der Flachlandbiotopkartierung als Biotop mit der Nummer 7836-0008-003 erfasst und steht teilweise unter dem Schutz des § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG. Im Osten schließt an die Ausgleichsfläche intensives Grünland an, im Westen eine Ackerfläche und im Süden liegt die Flurstraße.

Lage der Ausgleichsfläche auf Fl.nr. 876/1 (TF):

Zur Erbringung des Ausgleichs für den Eingriff auf 152, 153/2, 155/1, 156, 156/2, 156/5 (TF), 156/13 und 156/15, Gmkg. Heimstetten wird u.a. der nördliche Teil des Flurstücks 876/1 (6.861 qm), Gemarkung Kirchheim, herangezogen.

Die geplante Ausgleichsfläche liegt westlich entlang des kartierten Biotops mit der Nummer 7836-0005-031 gem. Biotopkartierung, im Bereich zwischen Speichersee und Abfanggraben. Bei dem Biotop handelt es sich um eine naturnahe Baumhecke bestehend aus überwiegend Feld-Ulme und Feld-Ahorn mit Esche, Birke, Berg-Ahorn, Winter-Linde, Stiel-Eiche, Haselnuss, Weißdorn, Holunder, Schneeball, Liguster, Hartriegel, Pfaffenhütchen und Heckenkirsche.

Im Süden setzt sich die Fläche fort, im Norden wird sie durch Wege begrenzt und im Westen schließt eine Ackerfläche an.

Derzeitiger Zustand der Ausgleichsfläche auf Fl.nr. 248 und 249 (TF):

Derzeit besteht eine intensive landwirtschaftliche Nutzung auf der vorgesehenen Ausgleichsfläche. Es handelt sich um intensives Grünland auf frischem Standort mit überwiegend Löwenzahn, Hornklee, Labkraut und Rot-Klee sowie – vereinzelt eingestreut - Flockenblume, Margerite und Kleiner Wiesenknopf.

Im Westen des Flurstücks 248 befindet sich eine ca. 20 Jahre alte Pflanzung von Gehölzen bestehend aus überwiegend Birken mit Eschen, Eichen, Linden und Ahorn. Auf der Westseite der Hecke befinden sich vermehrt Sträucher (Weißdorn, Heckenkirsche, Roter Hartriegel).

Im Süden der geplanten Ausgleichsfläche befindet sich eine weitere Baum- und Strauchhecke bestehend aus überwiegend Berg-Ahorn mit Esche, Erle, Zitter-Pappel, Linde, Lärche, Birke, Fichte, Eberesche, Holunder, Cotoneaster, Rose, Sanddorn, Weißdorn, Robinie, Pfaffenhütchen und Weiden, die vor etwa 10 Jahren angepflanzt worden ist.

Zwischen den Jahren 2007 bis 2009 wurde die Fläche als temporärer Parkplatz während der Veranstaltung des Ostertanzes genutzt. Mittlerweile ist der Ostertanz in eine andere Örtlichkeit, eine landwirtschaftliche Halle in der Hausner Moostrasse, verlegt worden. Von der einmaligen Nutzung als Parkplatz sind keine Spuren mehr vorhanden.

Die unten eingefügten Fotos vom 28.08.2012 dokumentieren den Zustand der Fläche.



Ausgangszustand der Ausgleichsfläche auf Fl.nr. 248 und 249: Blick nach Norden



Ausgangszustand der Ausgleichsfläche auf Fl.nr. 248 und 249: Blick nach Westen

Derzeitiger Zustand der Ausgleichsfläche auf Fl.nr. 876/1:

Derzeit besteht eine intensive landwirtschaftliche Nutzung auf der vorgesehenen Ausgleichsfläche. Es handelt sich um Ackerland angrenzend an eine Baum- und Strauchhecke.

Das unten eingefügte Foto vom 28.08.2012 dokumentiert den Zustand der Fläche.



Ausgangszustand der Ausgleichsfläche auf Fl.nr. 876/1: Blick nach Süden

Ziele und Maßnahmen des Ausgleichs auf Fl.nr. 248 und 249 (TF):

Auf den Flurstücken 248 und 249, Gemarkung Kirchheim, werden insgesamt ca. 8.951 qm als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Ziel ist die Entwicklung eines Mosaiks aus mesophilem Grünland, Saumbereichen, kleineren Gehölzflächen und Einzelbäumen aus der bisher intensiv genutzten Frischwiese sowie der Erhalt der Gehölzpflanzungen im Westen des Flurstücks 248 und im Süden des Flurstücks 248 und 249. Die vereinzelt eingestreuten Bestände an Pflanzen extensiver Standorte, wie z.B. Flockenblume, Margerite und Kleiner Wiesenknopf, bilden ein gutes Depot an Arten für eine Entwicklung der Fläche hin zu mehr Artenvielfalt. Darüber hinaus soll entlang des biotopkartierten Uferstreifens des Abfanggrabens aus der intensiv genutzten Frischwiese ein 7 m breiter Saum aus Gehölzen und Hochstauden durch Pflanzung und Ansaat entwickelt werden. Ebenso soll der westlich liegenden Gehölzpflanzung ein 7 m breiter Saum aus Gehölzen und Hochstauden vorgelagert werden, um die Artenvielfalt und das Lebensraumangebot auf der Ausgleichsfläche zu erhöhen. Hierzu soll der geplante Saum zu etwa einem Drittel mit standortgerechten autochtonen Sträuchern und heimischen Obstbäumen bepflanzt werden. Zwischen den geplanten Gehölzpflanzungen sind Hochstauden wie Wald-Engelwurz, Wiesen-Kerbel, Wiesen-Flockenblume, Kohl-Gänsedistel, Wasserdost, Mähdesüß, Beinwell und Baldrian zu erwarten.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm schlägt für den Bereich der Ausgleichsfläche die Durchführung biotopverbessernder Maßnahmen an Grabensystemen in Niedermoorgebieten unter Schonung wertvoller Artvorkommen, u.a. durch Schaffung durchgängiger Pufferzonen vor.

Mit der Schaffung von 7 m breiten Pufferstreifen entlang des Abfanggrabens und der bestehenden Hecke im Westen der Ausgleichsfläche können Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms umgesetzt werden.

Des Weiteren schlägt das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Bereich der Ausgleichsfläche den Aufbau eines Bestandsnetzes an Gehölzlebensräumen und vernetzungsaktiven Strukturen vor, wie z.B. die Anlage linearer Gehölzstrukturen.

Aus diesem Grund sollen die bereits vorgenommenen Gehölzpflanzungen erhalten werden.

Durch die oben genannten Ziele und Maßnahmen können die durch das Vorhaben

beeinträchtigten Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild wiederhergestellt werden.

Ziele und Maßnahmen des Ausgleichs auf Fl.nr. 876/1 (TF):

Auf dem Flurstück 876/1, Gemarkung Kirchheim, werden insgesamt 6.861 qm als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Ziel ist die Entwicklung der Ackerfläche in einen Altgrasstreifen entlang der östlich liegenden biotopkartierten Baumhecke. Auf einem Teil der Fläche wird der Oberboden abgeschoben, um einer größere Standortvielfalt zu erzielen.

Für den Bereich zwischen Speichersee und Abfanggraben schlägt das ABSP den Erhalt der wichtigen Funktion als Durchzugs- und Überwinterungsgebiet für verschiedene Vogelarten (u.a. Raubwürger, Kornweihe, Merlin), sowie keine gravierenden Eingriffe in das Landschaftsgefüge vor.

Weitere Vogelarten zwischen Speichersee und Abfanggraben, welche das Gebiet als Überwinterungs- und Durchzugsgebiet nutzen sind: Würgfalke, Wachtel, Rebhuhn, Wiesenpieper, Schafstelze. Strukturen wie Brachflächen und Altgrasfluren, Hecken und Hochstaudenfluren dienen als Deckung und als Lebensraum für Beutetiere. Eine Anreicherung der relativ offenen Feldflur mit krautigen Kleinstrukturen ist anzustreben (nutzungsfreie Pufferstreifen entlang von Gräben, Grasstreifen entlang von Feldwegen).

Mit der Schaffung eines Altgrasstreifens entlang der Baumhecke können Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms umgesetzt werden. Darüber hinaus dient der Altgrasstreifen als Pufferstreifen gegen negative Einwirkungen seitens der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf die biotopkartierte Hecke, wie z.B. Eutrophierung.

Durch die oben genannten Ziele und Maßnahmen können die durch das Vorhaben beeinträchtigten Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild wiederhergestellt werden.

Um eine klare Nutzungsgrenze zwischen der im Westen und Süden anschließenden landwirtschaftlichen Fläche und der geplanten Ausgleichsfläche zu ziehen, soll die Ausgleichsfläche an ihrer Grenze im Süden und Norden auf einer Breite von 5 m mit autochtonen Sträuchern bepflanzt werden. Zudem sollen entlang der Westgrenze der geplanten Ausgleichsfläche vier Obstbäume gepflanzt werden.

Pflege der Ausgleichsfläche auf Fl.nr. 248 und 249 (TF):

Die geplante extensive Frischwiese soll mindestens einmal jährlich Ende Juli gemäht werden. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und sachgerecht zu entsorgen (z.B. Biogasanlage und/oder Wertstoffhof).

Die Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht erlaubt.

In den ersten beiden Jahren der Umsetzung der Maßnahme ist eine Aushagerung der Fläche anzustreben. Dies soll durch eine dreimalige Mahd verteilt über das Jahr mit anschließender Abfuhr des Mähgutes erreicht werden.

Der geplante Saum aus Gehölzen und Hochstauden bedarf keiner jährlichen Pflege. Die gepflanzten Gehölze sollen abschnittsweise im Turnus von fünf Jahren auf den Stock gesetzt werden – jeweils zu einem Drittel der Fläche und jeweils vor Beginn der Vegetationsphase, zu Ende des Winters. Dabei soll Gehölzsukzession aus der Fläche mit Hochstauden entfernt werden. Hierdurch wird gewährleistet, dass sich ein stabiles Ökosystem mit einer vitalen Hecke entwickelt und der gesamte Saum nicht verbuscht. Das Schnitt- und Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und sachgerecht zu entsorgen (z.B. Biogasanlage oder Wertstoffhof).

Die bestehenden Gehölzflächen sollen der Sukzession überlassen werden. Pflegende Eingriffe aus Gründen der Verkehrssicherung oder zur Reduzierung fremdländischer Arten wie Robinie und Essigbaum sind möglich.

Herstellung und Pflege der Ausgleichsfläche auf Fl.nr. 876/1 (TF):

Der geplante Pufferstreifen ist durch geeignete Maßnahmen für die Ansaat vorzubereiten. Auf ca. einem Viertel der Fläche wird an mehreren Stellen der Oberboden abgeschoben, um die Vielfalt der Standortbedingungen und damit einhergehend die Artenvielfalt zu erhöhen. Anschließend soll die Fläche mit Saatmischungen aus zertifiziertem Regio-Saatgut (Mischung Frischwiese / Glatthaferwiese) begrünt werden, um die Biodiversität und genetische Vielfalt zu sichern. Sobald sich eine dichte Grasnarbe entwickelt hat, soll die Fläche einmal jährlich vor dem 20. März, vor Beginn der Vegetationsphase, abgemäht werden. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und sachgerecht zu entsorgen (z.B. Biogasanlage oder Wertstoffhof).

Die Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht erlaubt.

Ausführungsfrist und Kosten der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Die Maßnahmen sind bei geeigneter Vegetationsperiode unverzüglich nach Genehmigung der Planung umzusetzen.

Die Kosten für die Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen trägt die Gemeinde.

4 Fortgeltende Festsetzungen

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 65-1 „Gewerbegebiet Heimstetten“ in der Fassung vom 14.10.1996 gelten unverändert fort.

5 Planfertiger

Der Bebauungsplan Nr. 65-1 „Gewerbegebiet Heimstetten“ beruht auf dem planerischen Konzept der Architekten Sodomann, München.

Für die Ausarbeitung der vom Gemeinderat beschlossenen 2.Änderung wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München am 08.05.2012 beauftragt.

Gemeinde:

Kirchheim b. München, den 06.05.2014

.....
(Maximilian Böttl, Erster Bürgermeister)