

GEMEINDE KIRCHHEIM B. MÜNCHEN

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 87/H „HEIMSTETTEN WEST“

**Änderung im Bereich des Bajuwaren-Freilichtmuseums
östlich der Autobahn A 99 und südlich der Bajuwarenstraße**

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan:

dipl.ing. rudi & monika sodomann
architekten/ stadtplaner
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel. 089/295673, fax. 089/2904194

Grünordnung und Umweltbericht

Planungsverband
Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-101 Bearb.: Wi/Fr/Waubke

Margarethe Waubke Dipl. Ing.
Landschaftsarchitektin
Stöberlstraße 33, 80687 München

Fassung vom 09.06.2008

geändert am 14.07.09/ 13.09.2010

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87/H „Heimstetten West“, Gemeinde Kirchheim Begründung

1) Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsplanänderung

Im Rahmen verschiedener Beiträge der Nachbargemeinden zur Bundesgartenausstellung (BUGA) 2005 in der Messestadt München - Riem wurde innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 87/H in Heimstetten auf gemeindlichem Grund ein archäologisches Freilichtmuseum errichtet.

Ziel war die Vermittlung frühmittelalterlicher Sachkultur mittels eines rekonstruierten Hofensembles mit Mitarbeitern in regional typischer Kleidung des 6./7. Jahrhunderts n. Chr. sowie die Durchführung von archäologischen (Langzeit-)Experimenten mit entsprechenden Fragestellungen zu den verschiedenen Aspekten täglichen Lebens im frühen Mittelalter.

Das Freilichtmuseum besteht aus verschiedenen Haupt- und Nebengebäuden, welche im Rahmen der BUGA auf Grundlage einer Ausnahmegenehmigung als temporäre Anlagen errichtet wurden.

Da das Freilichtmuseum nun als dauerhafte Einrichtung von den es betreibenden Archäologen weiter betrieben werden soll und die Errichtung zusätzlicher Ausstellungsobjekte und eines Funktionsgebäude geplant ist, wird es notwendig, hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Im Zusammenhang mit diesen Maßnahmen sollen auch ein kleiner Besucherparkplatz und eine Erweiterung der Lärmschutzwand entstehen.

Der Gemeinderat beschloss deshalb in seiner Sitzung am 09.06.2008 die 3. Änderung des Bebauungsplanes 87/H.

2) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die für das Freilichtmuseum in Anspruch genommene Fläche ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit dem zusätzlichen Planzeichen „Parkanlage“ dargestellt. Im Bebauungsplan wurde diese Fläche zum Nachweis des ökologischen Ausgleichs herangezogen, wobei die autobahnnahen Flächen nur zu einem geringeren Prozentsatz als Ausgleichsfläche akzeptiert wurden.

Da sich die mit der Änderung des Bebauungsplans beabsichtigte Nutzung nicht aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 14. Änderung ableiten lässt, hat die Gemeinde eine weitere Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Das Verfahren zur Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplans, mit der das Ziel einer Ausweisung eines Sondergebietes Freilichtmuseum verfolgt wird, wurde mit Beschluss vom 15.09.2009 eingeleitet. Die Bekanntmachung der am 13.09.2010 von der Regierung von Oberbayern erteilten Genehmigung erfolgte am 07.10.2010.

3) Beschreibung des Geltungsbereiches

3.1 Lage, Geländeform, Vegetationsbestand

Die Nordgrenze der polygonal geformten Planungsfläche wird auf der Nordwestseite durch die Böschung der Bajuwarenstraße, welche im weiteren Verlauf nach Westen die A 99 überbrückt gebildet. Das Plangebiet weitet sich nach Westen in Richtung Autobahn A 99 auf ca. 65 m auf und wird durch die Lärmschutzanlage entlang der A 99 im Westen und durch einen aufgeschütteten Aussichts- und Rodelhügel im Süden begrenzt.

Die östliche Grenze des Geltungsbereiches wird durch die geplante Verlängerung der Weißenfelder Straße markiert und endet auf Höhe der nach Nordwesten verlängerten Barbi- Henneberger- Straße.

Der Geltungsbereich wird vom Paavo – Nurmi - Weg durchschnitten, welcher in das benachbarte Wohnquartier „Heimstetten West“ führt.

Die Straßenböschung der Bajuwarenstraße ist mit einer dichten Feldgehölzpflanzung bestückt, welche mit der Böschungsbreite nach Osten abnimmt.

Die Lärmschutzanlage der A99 besteht aus einer Gabionenwand, welche einen geschütteten Wall krönt. Diese Lärmschutzwand verlässt kurz vor der Bajuwarenstraße die Parallelführung zur Autobahn und endet spitzwinklig in reduzierter Höhe an der Bajuwarenstraße.

Das Gelände steigt gleichmäßig mit der Bajuwarenstraße von Osten Richtung Autobahnbrücke im Westen an. Das Niveau verändert sich dabei von etwa auf 518 m ü.NN im Osten auf ca. 524 m ü.NN im Westen.

Der Rodelhügel auf der Südseite des Instruktionsbereiches bildet den Hochpunkt mit 530 m ü.NN.

Der Geltungsbereich und dessen unmittelbaren Randbereiche sowie die Nordwestseite des Rodelhügels sind als Magerflächen ohne Humusschicht angelegt und wurden der Sukzession überlassen.

Die Zugangswege zum Freilichtmuseum sind einfache Schotterwege.

3.2 Bestehende Erschließung und derzeitige bauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches

Derzeit wird das Gelände des Freilichtmuseums von der Bajuwarenstraße aus über einen Schotterweg erschlossen, an dessen Beginn ein kleiner Parkplatz für Besucher zur Verfügung steht.

Die bereits vorhandenen baulichen Anlagen bestehen aus zwei größeren und 2 kleineren Gebäuden, welche als frühmittelalterliches Hofensemble errichtet wurden sowie einem kleinen Kassenhäuschen am Eingang der Anlage.

Ein Teil der baulichen Anlagen befindet sich außerhalb der festgesetzten Baugrenzen da innerhalb der Bauverbotszone (40 m – Bereich) gem. § 9 Abs. 1 FStrG.

Diese Gebäude können derzeit zwar bestehen bleiben, die Gemeinde Kirchheim muss sich jedoch gegenüber der Autobahndirektion Südbayern rechtswirksam verpflichten, dass sie die Gebäude auf eigene Kosten abbricht, wenn die Autobahndirektion Südbayern diese Flächen für einen Ausbau der Autobahn benötigt.

4. Erläuterung der vorgenommenen Festsetzungen

4.1 Geplante Erschließung, derzeitige Erschließung

Die endgültige Erschließung des gemeindlichen Freilichtmuseumsgeländes soll über die verlängerte Weißenfelder Straße erfolgen, welche in der rechtsgültigen 14. Änderung des Flächennutzungsplanes als geplante wichtige örtliche Straße dargestellt ist.

Ob diese Straße tatsächlich realisiert wird, kann nicht beurteilt werden. Solange diese Straße noch nicht realisiert ist, erfolgt die Erschließung weiterhin über die Bajuwarenstraße.

Der dortige Besucherstellplatz auf einer einfachen Kiesfläche liegt im Bereich der geplanten Trasse der verlängerten Weißenfelder Straße und wird bei Realisierung der geplanten Straße aufgelöst werden.

4.2 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Sondergebiet „Freilichtmuseum“ festgesetzt, welches in 2 Teilbereiche gegliedert wird:

In Teilbereich A sind nur Rekonstruktionen frühmittelalterlicher Gebäude in der entsprechenden vorzeitlichen Bauweise zugelassen, um diese auszustellen bzw. darin die damalige Lebensweise zu präsentieren.

In Teilbereich B können alle der dem Museumsbetrieb dienenden Nutzungen angesiedelt werden. Geplant ist, ein kleines Funktionsgebäude zu errichten, welches die üblichen Nutzungen wie Toiletten, Museumsshop, Verwaltung usw. aufnimmt.

4.3 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird über die Mindestfestsetzung der maximal zulässigen Grundfläche in den jeweiligen Teilbereichen und die max. Wandhöhe über dem anstehenden Gelände festgesetzt.

Da bei den vorhandenen und geplanten Gebäuden nicht scharf nach Haupt- und Nebengebäuden unterschieden werden kann, wurde die zulässige GR für alle bauliche Anlagen, also auch die im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Da die vorhandenen Befestigungsflächen einfache Schotterwege sind, können diese beim Nachweis der max. Grundfläche unberücksichtigt bleiben.

5. Immissionsschutz

Die Museumsanlage liegt im direkten Anschluss an die Lärmschutzwand der A 99 und ist dementsprechend hohen Lärmimmissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Nachdem jedoch das Museum nur in größeren Zeitabständen geöffnet ist und sämtliche Gebäude nicht dem ständigen Aufenthalt dienen, können die immissionstechnischen Belange vernachlässigt werden.

6. Technische Erschließung

Die bestehende Museumsanlage ist derzeit schon mit Strom und Bauwasser versorgt. Die Erweiterung beider Medien ist daher möglich. Um die geplanten Toiletten zu entsorgen ist der Anschluss an den Abwasserkanal in der Bajuwarenstraße notwendig. Auf Grund der vorhandenen mobilen Kommunikationsmöglichkeiten, kann auf einen Telefon-Festnetzanschluss verzichtet werden.

7. Grünordnung

Die Planänderung umfasst zum großen Teil festgesetzte Ausgleichsflächen bzw. Grünflächen. Vorgesehen war zum einen eine Lärmschutz-Eingrünung zur A99 und an der Straßenböschung der Bajuwarenstraße. Die Eingrünung zur Bajuwarenstraße erfolgte bereits und erfährt auch keinerlei Änderungen.

Die Eingrünung zur A99 war in großflächigerem Umfang vorgesehen und wird in der nun vorliegenden Änderung nur als schmaler Streifen eingetragen.

Bei den übrigen ursprünglichen grünordnerischen Zielaussagen (Ruderalflur / Sukzessionsfläche bzw. Mager-Glatthaferwiese) kommt es nur zu geringfügigen Modifizierungen der vorgeschlagenen Maßnahmen. In den insgesamt 2.561 qm Bauflächen werden Gebäude mit einer GR von 500 und 100 qm (Funktionsgebäude) vorgesehen. Die Zwischenbereiche werden entsprechend der vorzeitlichen Nutzung extensiv (Sukzession) und unversiegelt als Magerwiesenbereiche mit einzelnen Baumpflanzungen belassen und als solche festgesetzt.

Der Verlust der planungsrechtlich festgesetzten Ausgleichsflächen sowie der Eingriff durch die Gebäudegrundflächen werden entsprechend mit dem vorhandenen Überschuss an Ausgleichsflächen (1.528 qm) ausgeglichen.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird bezüglich der Ausgleichsflächenermittlung und Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange auf den Umweltbericht verwiesen.

Wichtige Elemente für die Grünordnung innerhalb des Baugebietes sind

- Verkehrsflächen: Verwendung wasserdurchlässiger Schotterflächen auf dem Parkplatz und der Zufahrt
- Baumpflanzung am Parkplatz
- Pflanzvorschriften und Pflanzbindungen für die öffentlichen Grünflächen (Magerwiese; Sukzessionsfläche; Pflanzgebot – Lärmschutzwall)

8. Planungsdaten

Größe des Geltungsbereiches	6.277 m ²
davon öffentliche Verkehrsfläche	926 m ²
öffentliche Grünfläche	2.286 m ²
Baufläche	3.065 m ²
davon Bauraumfläche	1.645 m ²

9. Umweltbericht

9.1 Vorbemerkungen und Datengrundlagen

Innerhalb des vorliegenden Umweltberichts werden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft infolge der Umnutzung der vormals festgesetzten Ausgleichsflächen in ein Freilichtmuseumsgelände geprüft. Grundlage der Beurteilung ist der derzeitige planungsrechtliche Zustand (Ausgleichsflächen) und der derzeitige reale Zustand, da dieser in weiten Teilen der festgesetzten Ausgleichsflächen-Zielsetzung entspricht (Magerrasen, Ruderalflur / Sukzessionsfläche und Bepflanzung des Lärmschutzwalles).

Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

Die Art der Nutzung ist als Sondergebiet Freilichtmuseum festgesetzt, welches sich in zwei Teilbereiche gliedert. Insgesamt ist eine zulässige Grundfläche für ein Funktionsgebäude von 100 m² festgesetzt, für die Rekonstruktion der frühmittelalterlichen Gebäude insgesamt eine GR von 500 m². Derzeit bestehen 5 Gebäude mit einer Grundfläche von 174 m². In nächster Zeit ist eine Kapelle mit rund 22 m² geplant sowie ein weiteres Gebäude mit rund 32 m², das Funktionsgebäude ist mit 78 m² eingetragen. Zeichnerisch dargestellt sind also insgesamt 306 m² Grundfläche. Die Nutzung des Geländes (Öffnungszeiten / Betrieb) findet temporär statt, d.h. an ca. jedem zweiten Wochenende ist das Gelände besucht, zeitweise finden für Schulklassen Führungen statt.

Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen (Naturschutzgesetz, europäischer Artenschutz, Wasserschutzgesetz, Immissionsschutzgesetz usw.), aus dem LEP Bayern und dem Regionalplan München sowie weiteren Fachplanungen (Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm usw.). Ferner ist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kirchheim zu beachten. Der Flächennutzungsplan wird parallel geändert, da sich die geplante Nutzung nicht ableiten lässt.

9.2 Umweltprüfung des Vorhabens

Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Als allgemeine Daten standen das aktuelle Luftbild zur Verfügung, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Lkrs. München, der aktuelle Bebauungsplanentwurf mit Grünordnungsplan. Schwierigkeiten sind bisher nicht erkennbar.

Vorprüfung Schutzgebiete

Merkmal	Betroffenheit ja / nein	erhebliche Auswirkungen	Anmerkung
FFH-Gebiet / SPA Gebiet	nein	--	keine
Naturschutzgebiete	nein	--	keine
Naturdenkmale	nein	--	keine
Landschaftsschutzgebiete	nein	--	keine
geschützte Landschaftsbestandteile	nein	--	keine
geschützte Biotop	nein	--	keine
Überschwemmungsgebiete	nein	--	keine
Wasserschutzgebiete	nein	--	keine
sonstige Schutzausweisungen: festgesetzte Ausgleichsflächen	ja	keine	Verrechnung mit Überschuss
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	nein	--	keine

9.3 Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (Ist-Zustand) einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes erfolgte vor Ort Ende Juli 2008, u.a. auch im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange. Grundlage für die Bestandsbewertung ist der derzeitige planungsrechtliche Zustand (Flächen für den Ausgleich). Dieser Zustand entspricht jedoch zum großen Teil dem Ist-Zustand vor Ort, da die Flächen im Umfeld der frühmittelalterlichen Gebäude per Sense extensiv (im Spätsommer, 1x jährlich) gepflegt werden. Die Eingrünung der Straßenböschung zur Bajuwarenstraße ist bereits realisiert, zur A99 im Westen in Teilen angepflanzt.

Beurteilung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	Bemerkungen zu den Veränderungen, die sich für die einzelnen Schutzgüter ergeben mit Minimierungsvorschlägen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Planungsrechtlich: Ausgleichsflächen (Lärmschutzbepflanzung; Ruderalflur/Sukzession; Magerwiese). Extensive arten- und blütenreiche Wiesenflächen mit offenen mageren Kiesbereichen; trockene Initialvegetation; Einzelbäume (Eberesche, Mehlbeere, Walnuss, Wildobst, Haselnuss und Weiden) und Böschungsbepflanzung zur A99; Strohgedeckte Dachflächen; Lehmverputzte Wände der Gebäude	Die derzeitigen Offenlandbereiche entsprechen in ihrer vielfältigen Strukturiertheit der Zielsetzung des bisherigen Grünordnungsplanes; die frühmittelalterliche Nutzung, die bewusst auf Maschineneinsatz verzichtet gewährleistet eine hohe biotische Vielfalt. Bei der Lärmschutzbepflanzung kommt es zu keinen Veränderungen. Die strohgedeckten Dächer sowie der Lehmverputz der Gebäude sind Lebensraum für Insekten (Wildbienen) und Kleintiere.
Boden / Geologie	Kiesiger Boden, ohne Versiegelung; Gebäude lediglich in Teilen mit Streifenfundamenten versehen. Wegeflächen als Schotterwege. Zufahrt als geschotterter Feldweg ausgeführt.	Geringflächige Überbauung durch ein Funktionsgebäude und frühmittelalterliche Gebäude (die Gebäudeinnenflächen sind vorwiegend gestampfter Lehm) ohne Unterkellerung; Kein Eingriff in den Untergrund; Wegeflächen als Schotterwege mit Sukzession. Temporär genutzter Parkplatz als Schotterrasenfläche.
Wasser	keine Fließgewässer oder Quellen oder Wasserschutzgebiet betroffen;	Regenwasserversickerung vor Ort; keine Versiegelung der Fußwege und Parkplatzflächen sowie der Dachflächen
Luft / Klima	Unversiegelte Flächen, positiv für das örtliche Kleinklima	Es sind keine wesentlichen Veränderungen erkennbar
Landschaftsbild / Ortsbild und Erholung	Planungsrechtlicher Zustand: Bepflanzung des Lärmschutzwalles; Randlage; Ausgleichs- und örtliche Erholungsflächen	Museumsanlage mit Gebäuden vorzeitlicher Bauweise; extensive Nutzung der Freiflächen und Bepflanzung mit frühmittelalterlichen Bäumen und Sträuchern. Transparente Einzäunung aus Wildzaun. Angliederung der Anlage an den Lärmschutzwall.
Mensch / Lärm	keine Verkehrsbelastung; Ausgleichsflächen	Temporäre Nutzung des Parkplatzes an der Bajuwarenstraße; geringe Beeinträchtigung
Kultur- / Sachgüter	Keine vorhanden	Vermittlung der Lebensweise des Frühmittelalters

9.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Im Rahmen der saP sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen (nach der Obersten Baubehörde):

- Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- Die europäische Vogelarten i. S. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
- Die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“ nach Bundesartenschutzverordnung bzw. Art 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG

Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten sind im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und ggf. hinsichtlich dem Vorliegen der Ausnahmegründe des § 43 Abs. 8 BNatSchG zu prüfen. Die über diese beiden Gruppen hinaus nur national streng geschützten Arten sind im Hinblick auf die Schutzvorschrift des Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG zu prüfen.

Gebietscharakter zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums:

In den Zwischenbereichen der Gebäude befinden sich hauptsächlich magere blüten- und artenreiche Wiesenflächen, die einmal im Spätsommer nach der Blüte mit der Sense gemäht werden. Dazwischen gibt es einzelne freiere geschotterte Bereiche mit magerem Bewuchs. Als weitere „Ausstattung“ sind der kleine mit Flechtzaun umfriedete Garten mit typischen Stauden und Pflanzen des Frühmittelalters und die Einzelbaumpflanzungen zu nennen.

Einen wertvollen Lebensraum für Insekten, Kleinlebewesen und Kleinsäugetieren stellen die lehmverputzten Gebäudewände und die mit Stroh eingedeckten Dächer dar.



Blick vom Rodelhügel auf das Museumsgelände

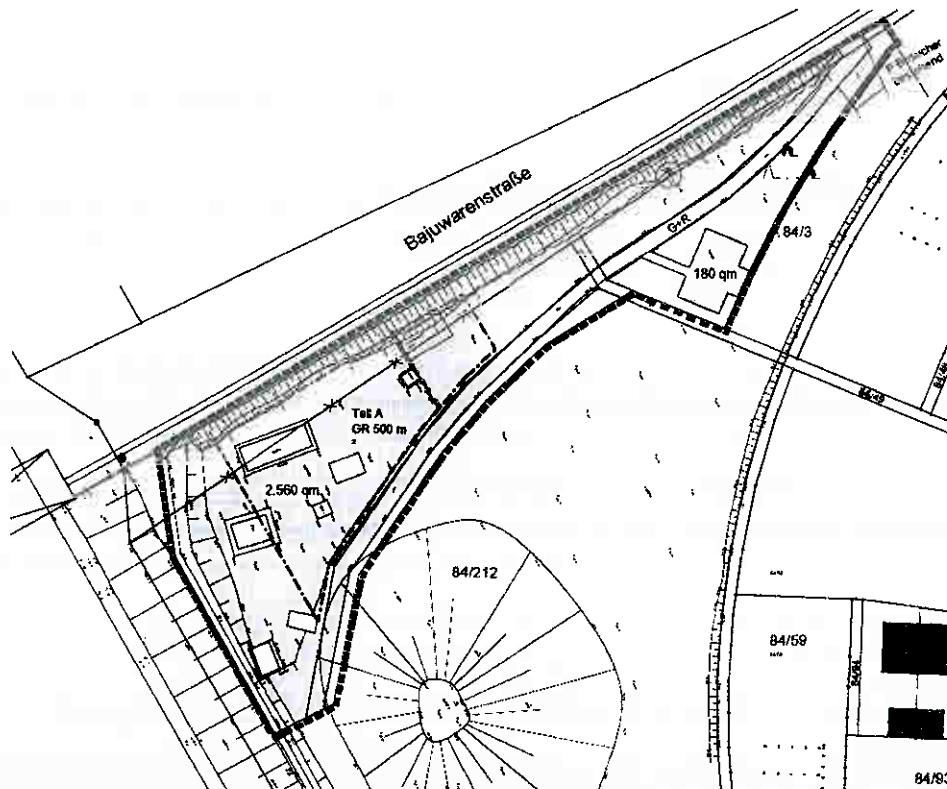
Durch die Festsetzung des Geländes als Freilichtmuseum kommt es aufgrund der speziellen frühmittelalterlichen Nutzung der Flächen und der temporären Besuchszeiten offensichtlich zu keiner Betroffenheit von europäisch geschützten Arten oder Arten des nationalen Artenschutzes und zu keinem Verbotstatbestand.

Projektbezogener relevante und zu untersuchende Arten, sind nicht gegeben. Durch die geplanten kleinflächigen Baumaßnahmen kommt es zu keinem Schädigungs- oder Störungsverbot. Zudem stehen innerhalb des Geltungsbereiches geeignete Flächen für eventuelle Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Verfügung.

9.5 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB mit Minimierungsmaßnahmen

Mit Grundlage der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 87/H „Heimstetten-West“ werden 2.560 m² ursprünglich festgesetzter Ausgleichsflächen für das Museumsdorf in Anspruch genommen. Diese Ausgleichsflächen wurden wegen des Nahbereichs der Autobahn nur zu 50 % anerkannt.

Somit sind also 1.280 m² plus 180 m² anderweitig zur Verfügung zu stellen bzw. können mit dem verbleibenden Überschuss an Kompensationsflächen nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes 87/H in Höhe von 1.528 m² verrechnet werden.



Des Weiteren ist der Eingriff durch die vorliegende 3. Bebauungsplanänderung zu bewerten:

Wie unter Punkt 3 des Umweltberichts dargelegt stellen die Außenanlagen des Museumsbereichs ein vielfältiges und ökologisch wertvolles Standortmosaik dar, unterstützt durch die extensive Pflege und die zeitlich begrenzte Nutzung des Geländes. Hinzu kommen noch die natürliche Dacheindeckung und die Lehmwände der meisten Gebäude. Ein Eingriff in die Bodenstruktur beispielsweise durch eine Unterkellerung der Gebäude erfolgt nicht.

Aus diesen Gründen scheint es angemessen nur die festgesetzten Grundflächen der Gebäude (insgesamt GR 600 qm) als Eingriffsflächen zu berechnen. Hierbei wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 angesetzt.

Ausgleichsflächenbilanzierung:

„überplante Ausgleichsflächen“ 50 % von 2560 m ² =	1.280 m ²
„überplante Ausgleichsflächen“ durch Besucherparkplatz	180 m ²
<u>600 m² Grundfläche x 0,4 Ausgleichsfaktor =</u>	<u>240 m²</u>
Ausgleichserfordernis	1.700 m ²

Der Ausgleich in Höhe von 1.700 m² wird mit dem verbliebenen Überschuss von 1.528 m² verrechnet. Somit ergibt sich ein Defizit von 172 m².

Dieses rechnerische Defizit ist jedoch ausgeglichen, weil die mittelalterliche Nutzung des Museumsdorfes in gewissem Maße eine ökologische Aufwertung der Flächen darstellt - diese Flächen aber nicht explizit als Ausgleichsmaßnahmen dargestellt werden können.

9.6 Prognose, Planungsalternativen, Überwachung

Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung sowie deren Bewertung

Prognose bei Nullvariante (Nichtdurchführung der Planung):

Wie in der städtebaulichen Begründung ausgeführt besteht nur die Möglichkeit über einen Bebauungsplan die temporär (für die Zeit der BUGA) vorgesehene Nutzung als Museumsdorf abzusichern, ansonsten müsste die Anlage rückgebaut werden. Hierbei wäre dem Artenschutz besondere Aufmerksamkeit zu geben.

Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Die großzügig bemessene Baufläche lässt für die festgesetzten Grundflächen der Gebäude von insgesamt 600 GR einige Planungsvarianten zu, vorerst sind lediglich zusätzlich zwei kleinere Gebäude und ein Funktionsgebäude geplant.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erkennen.

9.7 Zusammenfassung Umweltbericht

Der Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist ein frühmittelalterliches Museumsdorf. Vor allem durch die temporäre und extensive Nutzung der Flächen und Einrichtungen ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen. Die Verwendung vorzeitlicher Baumaterialien und Bauweisen fördert eher eine Vielfalt an Lebensstätten für Tiere und Pflanzen.

Die überplanten, d.h. vormals festgesetzten Ausgleichsflächen werden über den Überschuss von 1.528 qm Kompensationsflächen (verblieben nach der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans) zur Verfügung gestellt. Darin enthalten ist auch ein Ausgleich für die als Eingriffsfläche festgelegten 600 qm Grundfläche der Gebäude.

München, den 09.06.08/ 14.07.09/ 13.09.2010

Kirchheim, den 09.06.08/ 14.07.09/ 13.09.2010

.....
die Planer



24. Nov. 2010

.....
Heinz Hilger, Erster Bürgermeister