

-

Gemeinde: **Kirchheim bei München**
Landkreis München

Bebauungsplan: **Bebauungsplan Nr. 87/H, 5. Änderung**

Vorhabenträger: Gemeinde Kirchheim bei München
Münchner Straße 6,
85551 Kirchheim bei München

Planfertiger: Kurt Holley,
Architekt, BAB
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner,
Josef-Schlicht-Straße 16c,
81245 München

Bearbeitung:
Fabian Heck, Landschaftsarchitekt
Kurt Holley, Architekt BAB, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

Plandatum: 26. 01. 2015, geändert 18.07.2016, 24.04.2017

Begründung und Umweltbericht

Inhalt:

Begründung und Umweltbericht

A)	Ziel und Planungsanlass	3
1.	Anlass der Planung:.....	3
2.	Ziel der Planung:	3
B)	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
1.	Übergeordnete Planungen.....	3
C)	Beschreibung des Geltungsbereiches	3
1.	Lage des Planungsgebietes	3
2.	Verkehrliche Situation des Planungsgebietes.....	4
3.	Landschaftliche und grünordnerische Situation des Planungsgebietes.....	4
4.	Immissionsschutz	5
5.	Ver- und Entsorgung/Technische Infrastruktur	5
6.	Altlasten	5
7.	Archäologie	6
D)	Inhalt des Bebauungsplans	6
1.	Art der baulichen Nutzung	6
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.	Städtebauliches Konzept	6
4.	Bauliche Gestaltung.....	7
5.	Verkehrs- und Wegekonzept.....	7
E)	Grünordnung.....	7
F)	Immissionsschutz	8
G)	Ver- und Entsorgung.....	8
H)	Flächenbilanz.....	8
I)	Auswirkungen der Planung.....	9
J)	Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	10
1.	Einleitung.....	13
2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose.....	10
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	11
4.	Ermittlung der erforderlichen ökologischen Ausgleichsfläche.....	11
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	12
6.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	12
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	13
8.	Zusammenfassung.....	13

A) Ziel und Planungsanlass

1. Anlass der Planung:

Für die geplanten Änderungen im bestehenden frühmittelalterlichen Freilichtmuseum Bajuwaren Hof sollen entsprechend den Ansprüchen der Betreiber die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Hinzu kommt die Neuordnung des Zufahrts- und Parkplatzbereiches an der Bajuwarenstrasse. Die derzeit an den Bajuwaren Hof südlich angrenzenden Sukzessionsflächen und Gehölze sollen in Ihrem Bestand gesichert, erhalten und entwickelt werden und nun innerhalb eines Bebauungsplan dargestellt werden.

Aufgrund der geplanten Änderungen und der Vergrößerung des Planungsumgriffs ist eine Änderung des Bebauungsplanes 87/H, 3. Änderung notwendig. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Kirchheim in ihrer Sitzung am 01.07.2014 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes 87/H gefasst.

2. Ziel der Planung:

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes sollen die vorhandenen und geplanten Gebäude des Freilichtmuseums Bajuwaren Hof städtebaulich gesichert werden. Südlich des bestehenden Freilichtmuseums soll auf dem bestehenden Hügel eine mittelalterliche Motte (Aussichtsturm oder Pavillon) neu entstehen. Der vorhandene Hügel soll als Rodelhügel ausgewiesen werden. Nordwestlich des Freilichtmuseums soll ein öffentlicher Besucherparkplatz an der Bajuwarenstraße entstehen, der auch von den Besuchern der Sportplätze auf der gegenüberliegenden Straßenseite mitbenutzt werden kann. Im südlichen Bereich des Planungsgebietes sollen vorhandene Sukzessions- und Gehölzflächen als ökologische Ausgleichsfläche genutzt werden. Durch diese geänderten Nutzungsansprüche verändert sich der Flächenumfang von 0,63 ha (Bebauungsplan 87/H, 3. Änderung) auf 2,94 ha (Bebauungsplan 87/H, 5. Änderung).

B) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Übergeordnete Planungen

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1979 in der Fassung seiner 24. Änderung aus dem Jahr 2010 weist für das Bebauungsgebiet öffentliche Grünflächen, Verkehrsbegleitgrün und das Sondergebiet Freilichtmuseum aus.

C) Beschreibung des Geltungsbereiches

1. Lage des Planungsgebietes

Der geplante neue Bebauungsplan befindet sich auf den Flurnummern 84/3 und 84/212 (TL), einer Teilfläche der Fl. Nr. 85/3 und einer Teilfläche der Fl. Nr. 84/49. Das Planungsgebiet befindet sich im Westen von Kirchheim und hat folgende räumliche Begrenzungen:

- östlich der Bundesautobahn A99
- nördlich der Tegernseestraße
- südlich der Bajuwarenstraße
- westlich des Gehwegs, die den Abschluss des Bauquartiers Heimstetten West darstellen

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 29.370 m². Die öffentliche Straßenfläche für das Sichtdreieck in der Bajuwarenstraße hat 945 m². Die Baufläche für das Sondergebiet Bajuwaren Hof beträgt insgesamt 1.700 m². Der öffentliche Besucherparkplatz hat eine Fläche von 735 m². Die öffentlichen Grünflächen im Planungsgebiet haben eine Größe von ca. 25.990 m².

Die Zufahrt vom Parkplatz bis zur Einmündung in die Bajuwarenstraße sowie die Stellplätze und die Wege sind mit kiesigen unversiegelten Belag erstellt.

Der nördliche Bereich des Planungsgebietes an der Bajuwarenstraße ist angebösch und mit einer dichten Feldgehölzpflanzung bewachsen. Die westliche Grenze zur Autobahn bildet ein bepflanzter Lärmschutzwand, auf dessen Oberkante eine Gabionenwand errichtet ist. Dieses Bauwerk verläuft parallel zur Autobahn A99. Die östliche Grenze stellt ein Fußweg dar, der entlang der hier angrenzenden Wohnquartiere verläuft. Die südliche Begrenzung des Planungsgebietes bildet die gedachte Verlängerung der Tegernseestraße nach Westen zur Autobahn.

Die Sondergebietsfläche S04 des Freilichtmuseums Bajuwaren Hof liegt im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes. Die bereits vorhandenen musealen Gebäude in frühmittelalterlicher Bauweise sind das Langhaus, kleines Grubenhaus, Weberhaus, Nebenhaus, sowie die technische Schmiede. Der Verein Freilichtmuseum „Bajuwaren Hof“ plant derzeit ein neues Kirchengebäude, den Neubau der historischen Schmiede und die Erweiterung des Kassenhäuschens im Eingangsbereich mit sanitären Anlagen und Sozialräumen und die Erweiterung des Nebenhauses und der technischen Schmiede.

Ein Teil der Gebäude (das Nebenhaus und die bestehende technische Schmiede) befinden sich in der Baubeschränkungsszone gem. §9 Abs. 1 FStrG der Autobahn. Zur Regelung dieses Sachverhalts wird von der Gemeinde Kirchheim eine grundbuchrechtliche Eintragung angestrebt, in der sich die Gemeinde Kirchheim der Autobahndirektion Südbayern verpflichtet diese Gebäude auf eigene Kosten abzurechen, wenn die Autobahndirektion Südbayern diese Flächen für einen Ausbau der Autobahn benötigt.

2. Verkehrliche Situation des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet wird durch die Bajuwarenstraße erschlossen. Im Norden des Planungsgebietes liegt derzeit eine große unstrukturierte Schotterfläche, die als behelfsmäßiger Parkplatz für das Freilichtmuseum genutzt wird.

Verkehrsrechtlich ist die Bajuwarenstraße als Tempo 30 Zone ausgewiesen. Der straßenbegleitende Fahrrad- und Fußgängerweg ist durch einen ca. 1,5 m breiten Grünstreifen von der Straße getrennt.

Die Bushaltestelle der Linie 262 und 263 mit Anschluss an das S- Bahnnetz liegt ca. 600 m nordöstlich des Freilichtmuseums Bajuwaren Hof in der Hauptstraße. Die S-Bahnstation „Heimstetten“ liegt fußläufig ca. 1,2 km entfernt.

Die zur Erschließung des Sondergebietes notwendigen Sparten und technischen Infrastruktureinrichtungen sind in der Bajuwarenstraße vorhanden.

3. Landschaftliche und grünordnerische Situation des Planungsgebietes

Die potentiell natürliche Vegetation auf dem würmeiszeitlichen Schotter ist der Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald. Nach den Angaben des Bodeninformationssystems Bayern bestehen die Böden im Planungsgebiet überwiegend aus Parabraunerden oder Braunerde-Parabraunerden.

Die vorhandenen Vegetationsflächen sind in der Plananlage 1 dokumentiert.

Magerrasen- und Sukzessionsflächen haben sich auf kiesigem Rohboden entwickelt. Auf den beiden ehemaligen Bodenmieten hat sich ein Gehölzaufwuchs mit standortheimischen Arten gebildet. Im südlichen Bereich des Planungsgebietes ist die Fläche der Sukzession überlassen. Vereinzelt stehen Einzelbäume und Gehölzgruppen in der Fläche.

Die Böschungen zur Bajuwarenstraße und zur Bundesautobahn A99 sind mit standortheimischen Gehölzen bewachsen.

Der östlich an das Planungsgebiet angrenzende Fußweg, der die Grenze zwischen dem Planungsgebiet und dem bestehenden Wohnquartier markiert, wird von einem Gehölzsaum begleitet, der hauptsächlich aus verschiedenen Weidenarten besteht.

Derzeitig ist das Planungsgebiet außerhalb der Sondergebietsfläche für das Freilichtmuseum Bajuwarenhof als ökologische Ausgleichsfläche festgesetzt.

4. Immissionsschutz

Das Freilichtmuseum und die dazugehörenden Freiflächen liegen direkt an der Bundesautobahn A 99 und sind daher einer hohen Lärmbelastung ausgesetzt. Da die bestehenden musealen Gebäude des Freilichtmuseums nicht als Wohn- oder Aufenthaltsbereiche genutzt werden und nur unregelmäßig frequentiert sind, ist kein größerer Immissionsschutz als der bestehende Lärmschutzwall mit Lärmschutzwand entlang der Autobahn notwendig.

In der angestrebten grundbuchrechtlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Kirchheim und der Autobahndirektion Südbayern verpflichtet sich die Gemeinde die Gebäude, die innerhalb der Baubeschränkungszone der Autobahn liegen, bei einer Veränderung der Autobahn zu entfernen.

5. Ver- und Entsorgung/Technische Infrastruktur

Trinkwasser- und Stromversorgung sind auf dem Sondergebiet des Freilichtmuseums bereits vorhanden oder können von den umgebenden öffentlichen Straßen erweitert werden (Schon erfolgt?).

Der Abwasserkanal liegt in der Bajuwarenstraße. Die Funktionsgebäude im Freilichtmuseum müssen bei Notwendigkeit an diesen Anschluss angeschlossen werden. Nicht verschmutztes Oberflächen- und Dachwasser kann unter Ausnutzung der belebten Bodenzone auf den Freiflächen im Planungsgebiet versickert werden, da im Planungsgebiet die Voraussetzungen für die Grundwasserfreistellungsverordnung gegeben sind. Für die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen wird auf das Arbeitsblatt A 138 (Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen) und das Merkblatt M 153 (Nachweis der Gewässerträglichkeit) der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) verwiesen

Telefonanschlussleitungen sind nicht vorhanden können aber durch mobilen Telefonie kompensiert werden.

Die Abfallbeseitigung ist gesichert und erfolgt entweder über gewerbliche oder kommunale Entsorgungsbetriebe.

6. Altlasten

Innerhalb des Planungsumgriffs sind der Gemeinde Kirchheim keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

7. Archäologie

Entsprechende Untersuchungen für das Auffinden von Bodendenkmälern wurden bereits im Umgriff des Bebauungsplans 87/H, 3. Änderung durchgeführt. Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege rechnet im Bereich des Bebauungsplans 87/H, 5 Änderung auf den neu ausgewiesenen Grünflächen nicht mit dem Auffinden von Bodendenkmälern.

D) Inhalt des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen zum Freilichtmuseum „Bajuwarenhof“ werden planungsrechtlich als Sondergebiet „Freilichtmuseum“ festgesetzt. Die Sondergebietsfläche hat eine Größe von ca. 1.650 m². Eine Wohnnutzung ist nicht vorgesehen. Jedoch sind bei Veranstaltungen temporäre Zeltlager und auch die Haltung von Kleintieren möglich

Im Sondergebiet 1 des „Freilichtmuseum Bajuwarenhof“ befinden sich Rekonstruktionen von frühmittelalterlichen Gebäuden. Die vorherrschende Dachform der eingeschossigen Gebäude sind strohgedeckte Walm- und Satteldächer.

Im Sondergebiet 2 des „Freilichtmuseum Bajuwarenhof“ sind Funktionsgebäude (Toilettenanlage, Kassenhäuschen und Sozialräume) geplant, die für den Betrieb des Freilichtmuseums notwendig sind, jedoch nicht dem Gebietscharakter eines Freilichtmuseums entsprechen müssen.

Auf dem bestehenden Hügel südlich der bestehenden Museumsfläche ist ein Aussichtsturm oder Pavillon in Form einer mittelalterlichen Motte im Sondergebiet 3 vorgesehen..

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt einerseits mit der Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche und andererseits durch die höchstzulässige Wandhöhe des jeweiligen Gebäudes über anstehenden natürlichem Gelände. Da bei den vorhandenen und geplanten Gebäuden nicht eindeutig zwischen Haupt- und Nebengebäuden unterschieden werden kann, erfolgt die Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ für alle Gebäude und Nebengebäude nach §19 Abs. 4 BauNVO.

3. Städtebauliches Konzept

Das Planungsgebiet mit dem Freilichtmuseum und dem Rodelhügel soll auch als Naherholungsgebiet der angrenzenden Wohngebiete dienen.

Im Sondergebiet SO 1 und SO 2 Bajuwarenhof werden die vorhandenen und geplanten Gebäude mit einem großen Bauraum definiert. Innerhalb dieses festgelegten Bauraums ist ein Gestaltungsspielraum für die Situierung neuer Gebäude möglich.

Auf dem Hügel soll eine mittelalterliche Motte (Aussichtsturm, Pavillon) im Bauquartier SO3 errichtet werden. Von hier aus hat der Nutzer künftig die Möglichkeit die frühmittelalterlichen Gebäude zu betrachten.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Freilichtmuseums verbessert sich durch die Ausweisung eines Besucherparkplatzes an der Bajuwarenstrasse.

4. Bauliche Gestaltung

Die bestehenden Gebäude im Sondergebiet sind der frühmittelalterlicher Bauweise nachempfunden. Die Wände sind lehmverputzte Stein- und Holzkonstruktionen. Die Dächer bestehen aus steil geneigten Sattel- oder Walmdächern mit Dachdeckung aus Stroh. Diese Bauweise der vorhandenen Gebäude soll auch weiter für die musealen Gebäude im Sondergebiet SO 1 des Freilichtmuseums gelten.

Funktionale Gebäude im Eingangsbereich (z. B. Kassenhaus, Toiletten, „Sozialisationsraum“) dürfen sich in ihrer Baugestalt von der frühmittelalterlichen Bauweise abheben und werden daher im Sondergebiet SO2 des Freilichtmuseums gesondert dargestellt.

Auf der Oberfläche des Hügels soll der Nachbau einer mittelalterlichen Motte (Wehrturm) stattfinden im Sondergebiet SO 3

5. Verkehrs- und Wegekonzept

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die gut ausgebaute Bajuwarenstraße. Aus diesem Grund werden die bestehenden Wohngebiete verkehrlich nicht zusätzlich belastet.

Die notwendigen Stellplätze für das Freilichtmuseum sind nicht in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim erfasst und auch mit keiner anderen Nutzung vergleichbar. Bei den Vorbesprechungen mit der Gemeinde und den Betreibern des Freilichtmuseums wurde ein dauerhafter Stellplatzbedarf von 6 Stellplätzen für den regulären Betrieb des Freilichtmuseums ausgemacht. Der neue Parkplatz soll auch temporär für das nördlich angrenzende Vereinssportgelände des Sportvereins SV Heimstetten genutzt werden können

Im Nordosten des Planungsgebietes wird daher an der Bajuwarenstraße ein öffentlicher Besucherparkplatz ausgewiesen mit insgesamt 24 Stellplätze, wovon 2 als behindertengerechte Parkplätze erstellt werden.

Im Hinblick auf die verkehrlichen Anforderungen wird die öffentliche Zufahrt zum Parkplatz als 4,0 m breite, asphaltierte Zufahrt mit beidseitigen 80 cm breiten, befahrbaren Schotterrasen ausgeführt. Die Zufahrt zur Bajuwarenstraße hat somit eine Gesamtbreite von 5,6 m. Mit dieser Fahrbahnbreite ist im Einmündungsbereich zur Hauptstraße ein Begegnungsverkehr zwischen PKW und LKW möglich.

Der 3,5 m breite Fuß- und Radweg in Nord-Süd-Richtung orientiert sich am bestehenden Kiesweg und ist auch für Wartungszwecke nutzbar. Die untergeordneten in Ost-West-Richtung verlaufenden Fuß- und Radwege haben eine Breite von 2,5 m. Die Oberfläche der Fuß- und Radwege als auch die Stellplätze im Parkplatz werden in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt.

E) Grünordnung

Die in der Plananlage 1 dokumentierten Vegetationsflächen sollen nach der Planung erhalten, gesichert und weiterentwickelt werden.

Der Gehölzaufwuchs auf den ehemaligen Bodenmieten soll erhalten werden. Die Magerrasenflächen werden durch extensive Mahd freigehalten von Gehölzaufwuchs. Ziel der Pflegemaßnahmen ist eine artenreiche Magerrasenfläche, die Kleintieren und Insekten als Lebensraum dient. Vorhandene Großbäume sollen in Ihrer Solitärstellung erhalten und gesichert werden.

Der vorhandene große Hügel soll künftig als Rodelhügel ausgewiesen werden. Die mittelalterliche Motte auf dem Hügel im Bauquartier SO3 wird nicht eingefriedet, um die Nutzung als Rodelhügel nicht zu beeinträchtigen. Die vorhandenen Sukzessionsflächen im Planungsgebiet werden erhalten gesichert und weiterentwickelt. In Verbindung mit der Neuanlage von Magerrasenflächen entstehen hier extensive genutzte offene und zusammenhängende Wiesenbereiche.

Die Böschungen zur Bajuwarenstraße und zur Bundesautobahn A99 sind bereits mit heimischen Gehölzen bewachsen. Die durchgehenden Gehölzgruppen am östlichen Rand des Planungsgebietes sollen an den in Ost-West Richtung verlaufenden Wegverbindungen aufgelockert werden.

Die Vegetation im Sondergebiet ist durch die Nutzung als frühmittelalterliches Freilichtmuseum geprägt mit mehrmadigen Wiesen und kulturell genutzten Grünflächen. Dieser Charakter der Grünflächen soll künftig auch östlich und westlich des Museumsdorfes bis zum Geh- und Radweg erkennbar und möglich sein.

Die Stellplätze auf dem neuen baumbestandenen Besucherparkplatz sind als Schotterrasen auszubilden. Die geschotterten Flächen ermöglichen eine flächige Versickerung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers in Verbindung mit Sickermulden.

Da das Planungsgebiet in der Quarantänezone des Asiatischen Holzbockkäfer liegt, sollen bei Bedarf geeignete widerstandsfähige Gehölze gepflanzt werden können, weshalb auf eine verpflichtende Verwendung von standortheimischen Gehölze verzichtet wird.

F) Immissionsschutz

Da die bauliche Nutzung des Planungsgebietes nach dem Bebauungsplan Nr. 87/H, 5. Änderung sich gegenüber dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan (Nr. 87/H, 3. Änderung) nicht ändert, ist der bestehende Immissionsschutz in Form von Lärmschutzanlagen und Wällen entlang der Bundesautobahn A 99 und der Bajuwarenstraße weiterhin ausreichend für das Planungsgebiet.

G) Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist über die bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen in der Bajuwarenstraße erschlossen.

Beim Bau neuer Funktionalgebäude (Kassenhäuschen mit Sozialräumen und Toiletten) ist der Anschluss an den Abwasserkanal in der Bajuwarenstraße durchzuführen.

H) Flächenbilanz

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 29.370 m². Einen Teil davon bildet die Fläche des Sichtdreiecks im öffentlichen Straßenraum mit 945 m². Die weiteren Flächen ergeben sich aus der Fläche der Sondergebietes mit 1.700 m², den Wege- und Parkplatzflächen mit 735 m² und dem Anteil der öffentlichen Grünflächen innerhalb dieses Gebietes mit einer Größe von 25.990 m² (siehe Anlage 2).

- | | |
|---|--------------------------|
| • Sondergebiet SO1-SO3 auf Fl. Nr. 84/212 | 1.700,00 m ² |
| • Sichtdreieck in der Bajuwarenstrasse
Teilfläche Fl. Nr. 85/3 | 945,00 m ² |
| • Öffentlicher Parkplatz Teilflächen Fl. Nr.84/3 | 735,00 m ² |
| • Öffentliche Grünfläche Fl. Nr. 84/212, 84/3
und Teilfläche Fl. Nr. 84/49 | 25.990,00 m ² |

29.370,00 m²

Die Bilanz der ökologischen Ausgleichsflächen ist in der Anlage 3 zum Bebauungsplan detailliert dargestellt. Durch die Vergrößerung des Bebauungsplangebietes entstehen im südlichen Bereich des Bebauungsplans auf der öffentlichen Grünfläche ca. 9.281,00 m² neu anrechenbare ökologische Ausgleichsflächen.

I) Auswirkungen der Planung

Die Erweiterung des Freilichtmuseums „Bajuwarenhof“ erhält und sichert die vorhandenen baulichen Strukturen und schafft einen flexiblen Rahmen für künftige bauliche Veränderungen. Auf dem vorhandenen Hügel südlich des Bajuwarenhofes wird eine mittelalterliche Motte (Aussichtsturm oder Pavillon) geschaffen. Der vorhandene Hügel wird künftig als Rodelhügel erhalten und gesichert.

Die vorhandenen Magerrasenflächen, Gehölzgruppen und Einzelbäume werden durch die Ausweisung als öffentliche Grünflächen erhalten, gesichert und weiterentwickelt.

Außerdem wird durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes 87/H das kommunale Angebot an kulturellen Einrichtungen, öffentlichen Grünflächen verbessert.

Die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen können wegen der Ausweisung von Naherholungsflächen mit Rodelhügel und des Freilichtmuseums nur im Süden des Planungsgebietes dargestellt werden. Wegen der Verringerung der anrechenbaren ökologischen Ausgleichsflächen können die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen nicht vollständig im Planungsgebiet nachgewiesen werden. Zum Ausgleich dieses Defizits ist das kommunale Ökokonto heranzuziehen. Es werden ca. 7.450 m² ökologische Ausgleichsfläche abgebucht vom kommunalen Ökokonto auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 742, Gemarkung Kirchheim.

J) Umweltbericht und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1. Einleitung

Die in Bayern seit dem 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Absatz 1 BNatSchG ist beim vorliegenden Plan anzuwenden.

Im nachfolgenden Umweltbericht sollen die Auswirkungen der Vergrößerung des Bebauungsplanums (5. Änderung des Bebauungsplans 87/H) gegenüber dem derzeit rechtsgültigen Stand des Bebauungsplans (3. Änderung des Bebauungsplans 87/H) für Natur und Umweltschutz dargestellt und geprüft werden. Art und Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet Freilichtmuseum Bajuwaren Hof ändern sich bei der Bauungsplanänderung nicht. Die öffentlichen Fußwegen und den Besucherparkplatz orientieren sich an den vorhandenen Kieswegen. Die ursprünglich im Bebauungsplan 87H festgesetzten ökologische Ausgleichsflächen liegen jetzt im Umgriff der 5. Änderung des Bebauungsplans 87/H. Der Zustand der vorhandenen Grünflächen (siehe Anlage 1) entspricht bereits weitgehend der Zielsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, dem Bundesbaugesetzbuch, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und den Naturschutzgesetzen wurden insbesondere die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplans berücksichtigt (Planstand vom 31.07.2012). Der vorliegende Bebauungsplan ist aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt. Umweltbezogene Fragestellungen wurde bereits in der Aktualisierung des Flächennutzungsplans abgehandelt, weshalb kein eigener Scoping Termin (Fragestellung zum Untersuchungsumfang) erforderlich ist.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose

Zur Bestandsaufnahme standen das aktuelle Luftbild zur Verfügung, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises München, die Bodenkarten des Landesamtes für Umweltschutz sowie die vorliegende Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung. Durch die Planung werden im vorliegenden Fall keine FFH-, Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete betroffen. Weiterhin befinden sich im Planungsgebiet keine Naturdenkmale, Biotope oder Bodendenkmäler. Einzig die Ausweisung von ökologischer Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplan 87/H ist aus naturschutzfachlicher Sicht relevant für die Aktualisierung dieses Bebauungsplans.

Die Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und eine Kartierung des Vegetationsbestands erfolgte Ende 2014 vor Ort. Der derzeitige Zustand der Offenlandbereiche entspricht weitgehend der Zielsetzung für die ökologischen Ausgleichsflächen. Das vorhandene Freilichtmuseum Bajuwaren Hof stellt keine neuen Anforderungen an die Schutzgüter von Natur und Landschaft. Die vorhandenen Sukzessionsflächen, Offenlandbereiche und Gehölze werden in diesem Bebauungsplan erhalten, gesichert und weiterentwickelt. Aus diesem Grund werden auch die vorhandenen Lebensräume für Insekten, Kleinlebewesen und Kleinsäugetieren durch die Planung nicht beeinträchtigt oder geschädigt. Geschützte Arten nach dem Anhang IV der FFH Richtlinie sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Gleiches gilt für geschützte Vogelarten nach der europäischen Vogelrichtlinie sowie streng geschützte Arten nach der Bundesartenschutzverordnung.

Nachfolgend werden die zu untersuchenden Schutzgüter tabellarisch beschrieben und den Auswirkungen auf die Planung gegenübergestellt. Gegenstand der Änderung dieses Bebauungsplans gegenüber dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan 87/H, 3. Änderung ist die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen (Magerrasenfläche) und von ökologischen Ausgleichsflächen auf einem bestehenden verbrachten Rohbodenstandort mit entsprechender Sukzessionsvegetation. Mit Ausnahme der mittelalterlichen Motte bleibt das Sondergebiet „Bajuwarenhof“ in seinem Bauraum unverändert zur 3. Änderung des Bebauungsplans 87/H.

Methodisch werden zuerst die zu untersuchenden Schutzgüter beschrieben sowie die Untersuchungsschwerpunkte und die Quellen zur Bestandserhebung benannt.

Schutzgut	Untersuchungsschwerpunkt	Quelle/Grundlage
Boden	Versiegelung, Retentionsfähigkeit Bodenaufbau, Bodentypen	Bodenkarte LfU, Landschaftsplan
Grundwasser Oberflächenwasser	Grundwasserstand, Oberflächenwasser	Landschaftsplan B-Plan 87/H
Klima und Lufthygiene	Emissionen, Frischluftezufuhr	Landschaftsplan B-Plan 87/H
Arten und Lebensräume	Lebensräume, Artenvielfalt bei Flora und Fauna	Bestandsplan Vegetation Landschaftsplan
Landschaft	Auswirkung auf das Land- schaftsbild	Landschaftsplan, Luftbildauswertung
Mensch und Lärm	Lärmemissionen durch Verkehr BAB A 99	Schalltechnische Untersu- chung zum B-Plan 87/H
Mensch und Erholung	Extensive Nutzung als Naherho- lungsgebiet	Bestandsplan Vegetation Landschaftsplan
Kultur- und Sachgüter	Archäologisches Freilichtmuse- um Bajuwarenhof	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)
Schutzgebiete	Biotope, LSG, NSG, Natur- denkmäler	Landschaftsplan

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter erfolgt verbal. Durch die Neuausweisung von Grünflächen werden keine betriebsbedingten oder bau-
bedingten Umweltauswirkungen hervorgerufen.

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands	Auswirkungen der Planung - Prognose
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Rohbodenstandort ohne landwirtschaftliche Nutzung - Rohbodenstandort mit geringer Retentionsfähigkeit - Parkplatz auf kiesigen Rohboden ohne Versiegelung - Bestehende Bebauung im Freilichtmuseum ohne Unterkellerung - Bestehende Schotterwege 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung zu Magerrasen- und ökologischer Ausgleichsfläche - Verbesserung der Retentionsfähigkeit auf neuen Magerrasenflächen - Öffentlicher Parkplatz mit Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers über Sickermulden - Keine Auswirkung - Keine Auswirkung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Fließgewässer od. Quelle - Kein Wasserschutzgebiet betroffen - Versickerung des anfallenden Oberflächenwasser 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Auswirkung - Keine Auswirkung - Öffentlich Parkplatz mit Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers über Sickermulden

Klima und Lufthygiene	- Frischluftentstehungsgebiet für das örtliche Kleinklima	- Keine Auswirkung
Tiere und Pflanzen	- Bepflanzter Lärmschutzwall - Extensive arten- und blütenreiche Wiesenflächen mit offenen mageren Kiesbereichen; - Standortheimische Einzelbäume und Gehölzgruppen - Ökologische Ausgleichsfläche -	- Keine Auswirkung - Verbesserung Erhaltung, Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Offenlandbereiche - Erhaltung, Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Gehölze - Neuausweisung von ökologischer Ausgleichsfläche
Landschaft	- Kulturell geprägte Grünflächen im Freilichtmuseum Bajuwaren Hof: - offene Magerrasenflächen und randliche Gehölzsäume	- Keine Auswirkung - Erhaltung und Sicherung durch Pflegemaßnahmen
Mensch und Lärm	- Beeinträchtigung durch Lärmemissionen der A 99	- Keine Auswirkung
Mensch und Erholung	- Extensiv genutztes Naherholungsgebiet für angrenzende Wohnquartiere - Provisorische Schotterfläche als Parkplatz	- Verbesserung durch Ausweisung eines Rodelhügels und eines Fußwegsystem - Verbesserung durch Neuanlage eines Besucherparkplatz mit geregelter Zufahrt zur Bajuwarenstrasse
Kultur- und Sachgüter	- Bestehendes Freilichtmuseum Bajuwaren Hof	- Keine Auswirkung

Nach den Maßnahmen zur Verringerung oder Vermeidung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter wird abschließend das Maß der Umweltauswirkung beschrieben.

Schutzgut	Beschreibung der Maßnahmen zur Verringerung oder Vermeidung	Vergleichende Bewertung Umwelterheblichkeit
Boden	- Verbesserung der Retentionsfähigkeit des Oberbodens durch Neuanlage von Magerasen - Minimierte, geringe Neuausweisung von wassergebundenen Wegen	- Sehr geringe Umweltauswirkung
Wasser	- Versickerung des anfallenden Regen- und Oberflächenwassers über Sickermulden oder Sickerrigolen	- Sehr geringe Umweltauswirkung
Klima und Lufthygiene	- Frischluftentstehungsgebiet für das örtliche Kleinklima	- Keine
Tiere und Pflanzen	- Erhaltung und Sicherung vorhandener standortheimische Bäume und Gehölzgruppen - Ausweisung einer ökologischen Ausgleichsfläche - Magerwiese als Lebensraum für Tiere und Pflanzen	- Keine
Landschaft	- Erhaltung der kulturell geprägte Grünflächen im Freilichtmuseum Bajuwaren Hof: - Neuanlage offener Magerrasenflächen - weitgehende Erhaltung vorhandener Grünstrukturen	- Keine

Mensch und Lärm	- Beeinträchtigung durch Lärmemissionen der A 99	- Keine
Mensch und Erholung	- Neuanlage von Fußwegen zur besseren Anbindung für angrenzende Wohnquartiere - Neuanlage eines verkehrssicheren Parkplatz zum archäologischen Freilichtmuseum	- keine
Kultur- und Sachgüter	- Erhaltung und Sicherung des Bajuwarenhof	- Keine

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

Eine Beeinträchtigung der natürlichen Grundlagen erfolgt nicht durch die Vergrößerung des Bebauungsplans 87/H, 5. Änderung gegenüber dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan 87/H, 3. Änderung. Die vorhandenen Sukzessionsflächen würden bei fehlender Pflege verbuschen wodurch die Anerkennung dieser Flächen als ökologische Ausgleichsfläche nicht mehr möglich wäre.

4. Ermittlung der Ökologischen Ausgleichsfläche

Das vorhandene Freilichtmuseum Bajuwarenhof stellt keine neuen Anforderungen an die Schutzgüter von Natur und Landschaft. Art und Maß der baulichen Nutzung des neuen Bebauungsplans (5. Aktualisierung des B-Plans 87/H) haben sich gegenüber dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan 87/H, 3. Änderung nicht verändert. Auch die im Bebauungsplan festgelegten Wege und Parkierungsflächen orientieren sich an den vorhandenen Kieswegen.

Die vorhandenen Sukzessionsflächen, Offenlandbereiche und Gehölze werden in diesem Bebauungsplan erhalten, gesichert und weiterentwickelt und können im Bereich südlich des Rodelhügels als ökologische Ausgleichsflächen angesetzt werden.

Entsprechend der Anlage 3 (ökologische Ausgleichsflächen) wurden nach der 3. Änderung des Bebauungsplans 2.560 m² als ökologische Ausgleichsfläche festgesetzt für die Ausweisung des Sondergebietes SO1 – SO2 Freilichtmuseum Bajuwarenhof und dem Besucherparkplatz. Nach der 3. Änderung des Bebauungsplans 87/H waren 16.681 m² ökologische Ausgleichsfläche dem Bebauungsplan 87/H zugeordnet. Durch die Neuausweisung der mittelalterlichen Motte im Baugebiet SO 3 vergrößert sich diese Ausgleichsfläche um 50 m² gegenüber der 3. Änderung des Bebauungsplans 87/H. Demnach ist in der 5. Änderung des Bebauungsplans 87/H insgesamt eine ökologische Ausgleichsfläche von 16.731 m² erforderlich. Die vorhandenen und geplanten Wege im Planungsgebiet werden wegen der wasserdurchlässigen Bauweise nicht ausgleichsflächenpflichtig.

Somit ergibt sich folgende Bilanz der ökologischen Ausgleichsflächen:

Flächen	Erforderliche Fläche	Nachgewiesene Fläche
Erforderliche ökologische Ausgleichsfläche nach der 5. Änderung des B-Plans 87/H	= 16.731m ²	
Ökologische Ausgleichsfläche südlich des Rodelhügels im ursprünglichen Umgriff des B-Plans 87/H		= 6.698 m ²
Ökologische Ausgleichsfläche südlich des Rodelhügels durch Vergrößerung des Planungsumgriffes		= 2.583 m ²
Defizit an ökologischer Ausgleichsfläche im Umgriff der 5. Änderung des B-Plans 87/H	= 7.450m ²	

Es entsteht ein Defizit von 7.450 m² an ökologischer Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 87/H, 5. Änderung, welches durch die Abbuchung von kommunalen Ökokonto ausgeglichen wird. Das betreffende Grundstück befindet sich auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 742 der Gemarkung Kirchheim.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen mit parkartiger Gestaltung im Planungsgebiet wurde wegen der Unvereinbarkeit mit der Anrechnung von ökologischen Ausgleichsflächen nicht weiter verfolgt.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden zur Umweltprüfung verwendet. Es wurden keine ergänzenden Gutachten verwendet. Schwierigkeiten bei der Umsetzung der Planung sind derzeit nicht zu erkennen.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aufgrund der örtlichen Standortbedingungen können bei der Versickerung des anfallenden unverschmutzten Regenwassers im Freilichtmuseum und auf dem Besucherplatz Probleme auftreten. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit der Entwässerungseinrichtungen zur Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers zu überprüfen.

Für die Entwicklung der vorhandenen Sukzessionsflächen und Gehölzen zur angestrebten Zielvorstellung für die Ausgleichsflächen mit Magerasen, Ruderalflur und Gehölzgruppen ist ein Pflegekonzept zu erstellen und ein geeigneter Maßnahmeträger (z. B. Landschaftspflegeverband) langfristig zu beauftragen.

8. Zusammenfassung

Für die geplanten Änderungen im bestehenden frühmittelalterlichen Freilichtmuseum Bajuwaren Hof werden entsprechend den Ansprüchen der Betreiber die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Hinzu kommt die Neuordnung des Zufahrts- und Parkplatzbereiches an der Bajuwarenstraße. Die derzeit an das Freilichtmuseum angrenzenden Sukzessionsflächen werden in Ihrem Bestand gesichert, erhalten und zu ökologischen Ausgleichsflächen weiter entwickelt.

Das Ökokonto der Gemeinde Kirchheim wird durch die Bebauungsplanänderung mit ca. 7.450 m² belastet.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Einrichtungen zur Versickerung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers vor. Der angestrebte Zustand der ökologischen Ausgleichsflächen (Magerrasenflächen und Gehölzgruppen) ist anhand eines Pflegekonzeptes mit fachlich qualifizierten Maßnahmeträgern umzusetzen.

Kirchheim, den 26. 01. 2015
geändert, 18.07.2016, 24.04.2017

1. Bürgermeister Maximilian Böttl

München, den 26. 01. 2015
geändert, 18.07.2016, 24.04.2017

Planfertiger