

Gemeinde

Kirchheim bei München

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 87/H

7. Änderung

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Krimbacher, Pawar

QS: Mar

Aktenzeichen

KIH 2-123

Plandatum

15.07.2025 (Satzungsbeschluss)
22.10.2024 (Entwurf)
07.03.2024 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage und Nutzungen	3
2.2	Erschließung	4
2.3	Emissionen	4
2.4	Flora/ Fauna	4
2.5	Altlasten	4
2.6	Denkmäler	5
2.7	Anbauverbotszone und Baubeschränkungszone	5
2.8	Ver- und Entsorgung	5
2.9	Flächennutzungsplan	5
3.	Konzept	5
4.	Bebauungsplan Nr. 87/H „Heimstetten West“	7
5.	Planinhalte	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4	Bauliche Gestaltung	8
5.5	Verkehrsflächen	9
5.6	Grünordnung	9
5.7	Eingriffs-/Ausgleichsregelung	9

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bajuwarenhof in Kirchheim ist ein Freilichtmuseum, in dem auf Grundlage archäologischer Funde ein frühmittelalterliches Gehöft rekonstruiert wurde. Dies umfasst sowohl Gebäude als auch Öfen und einen Nutzgarten. Mittlerweile ist eine Erweiterung der museumspädagogischen Programme sowie der Museumsanlagen geplant. Insbesondere ist ein modernes Kassenhaus mit sanitären Anlagen, einem Büroraum sowie einem museumspädagogischen Raum erforderlich, das die bisherige behelfsmäßige Hütte ersetzt. Des Weiteren sind Erweiterungen der frühmittelalterlichen Rekonstruktionen sowie mittelfristig die Haltung von Bienen, Hühnern und Schafen vorgesehen.

Da der Bajuwarenhof eine beliebte und pädagogisch wertvolle Attraktion in der Gemeinde Kirchheim b. München darstellt, begrüßt die Gemeinde die geplanten Erweiterungen. Diese gehen über das gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan bestehende Baurecht hinaus, sodass zur Verwirklichung der Planung eine Bebauungsplanänderung erforderlich ist. Der Gemeinderat hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 04.05.2021 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 87/H „Heimstetten West“ gefasst. Die Erstellung der Änderung wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Nutzungen



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung, 2018

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Heimstetten zwischen einem Wohngebiet im Osten, der BAB 99 im Westen sowie der Bajuwarenstraße im Norden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst auf einer Fläche von etwa 2,04 ha Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 84/3, 84/49, 84/212, 84/394, 85/3 und 85/11.

Innerhalb des Geltungsbereichs, an der Bajuwarenstraße besteht eine als Parkplatz genutzte Kiesfläche. Von dort führt ein Weg zu den rekonstruierten Gebäuden im Nordwesten, südlich davon zu einem Rodelhügel.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Bajuwarenstraße verkehrlich erschlossen. An dieser verläuft auch der Abwasserkanal, an den die geplanten sanitären Anlagen anzuschließen sind. Eine Trinkwasser- und Stromversorgung ist derzeit noch nicht vorhanden und ist herzustellen.

2.3 Emissionen

Schallemissionen gehen von der angrenzenden BAB 99 aus. Da durch die vorliegende Bauleitplanung die Art der baulichen Nutzung nicht geändert und insbesondere keine Wohnnutzung begründet wird, ist davon auszugehen, dass die bestehenden Lärmschutzmaßnahmen (Wall und Schallschutzwand) weiterhin ausreichend sind.

2.4 Flora/ Fauna

Am 06.07.2022 und 15.07.2024 wurde eine Kartierung und Bewertung der vorhandenen Vegetation und vorkommender Arten durchgeführt (Dipl. Biologe Martin Kleiner, ergänzter Bericht vom 05.05.2025).

Die im Plangebiet vorhandene komplexe Ausstattung mit Gehölzeinheiten unterschiedlicher Sukzessionsstadien mit Ansätzen von Waldbinnenstrukturen, Randsäumen, Wieseneinheiten, Brachen und Rohböden mit unterschiedlichem Bezug zur Bodengrundfeuchte sowie Gebäudestrukturen ergibt einen naturschutzfachlich hochwertigen Ausgleichsraum und ein entsprechendes Biotopverbundelement. Es liegt ein vergleichsweise breites Spektrum an Insekten vor.

Artenschutzrechtlich relevante Arten wurden in Hinblick auf die Planung bei der Begehung nicht festgestellt. Auf artenschutzrechtlich relevante Arten gemäß Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wird mittels ökologischer Baubegleitung reagiert. Die Hinweise zum Artenschutz gemäß Satzungstext sind dabei zu beachten. Für mögliche Rodungen im Gehölzbereich gilt § 39 BNatSchG, wonach es verboten ist, Bäume, die außerhalb des Waldes oder gärtnerisch genutzter Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

2.5 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

2.6 Denkmäler

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken sich Ausläufer des kartierten Bodendenkmals Aktennr. D-1-7836-0348 (*Siedlung und Körpergräber der Frühbronzezeit, Siedlung und Brandgräber der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit sowie Siedlung, Körper- und Brandgräber der frühen römischen Kaiserzeit*). Da die geplanten Rekonstruktionen der frühmittelalterlichen Gebäude ohne tiefere Bodeneingriffe auskommen und vollständig rückbaubar sind, wird keine Beeinträchtigung des Bodendenkmals erkannt. Das geplante Kassenhaus sowie der Parkplatz liegen außerhalb des kartierten Bodendenkmals.

2.7 Anbauverbotszone und Baubeschränkungszone

Einzelne Bestandsgebäude befinden sich innerhalb der Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG sowie der Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG der Autobahn. Entsprechend einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Kirchheim b. München und der Autobahndirektion Südbayern können die bestehenden musealen Ausstellungsgebäude innerhalb der Anbauverbotszone zur BAB 99 unter Vorbehalt verbleiben, sofern keine baulichen Veränderungen der Autobahn geplant sind.

Des Weiteren wurde für die Errichtung von drei Bauwerken (Haus 1 – Nebenhaus, Unterstand Öfen und Gebäude 3 – leichter Unterstand für Bienenkörbe) unter Auflagen eine Ausnahme vom fernstraßenrechtlichen Anbauverbot genehmigt (Fernstraßen-Bundesamt 20.07.2023, Zeichen S1/01-05-02-#000008#0298). Für das Nebenhaus ist des Weiteren die bauaufsichtliche Genehmigung gemäß Bescheid Nr. 4.1-0486/23/V vom 25.09.2023 erteilt.

2.8 Ver- und Entsorgung

Ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist über den auf Flurnummer 84/52, Gemarkung Heimstetten, situierten WZ-Schacht, möglich. Die Verlegung der Trinkwasserleitung, zu den geplanten sanitären Anlagen, muss privat erfolgen.

Das Entwässerungsverfahren erfolgt im Trennsystem. Den Kanälen darf nur Schmutzwasser, aber kein Niederschlags- oder Grundwasser zugeführt werden.

2.9 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kirchheim bei München als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freilichtmuseum“ dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus der Darstellung des Flächennutzungsplans.

3. Konzept

Für den Ausbau des Museumsgeländes besteht ein Konzept, das schrittweise umgesetzt werden soll. Das Kassenhaus soll durch einen modernen Neubau ersetzt werden, der Räumlichkeiten für ein Büro und einen museumspädagogischen Bereich sowie sanitäre Anlagen beinhaltet. Der Standort wird in Richtung des Parkplatzes versetzt. Des Weiteren soll eine Kirche in Holzbauweise im frühmittelalterlichen Stil errichtet werden.

Im weiteren Ausbauabschnitt (Zeithorizont ca. 10 Jahre) sind des Weiteren Werkstätten als Grubenhäuser, ein gestelzter Speicherbau und multifunktionale Unterstände u.a. für Öfen geplant. Des Weiteren sollen eine Streuobstwiese sowie weitere Anbauflächen für Färberpflanzen hergestellt und die Haltung von Bienen, Hühnern und Schafen integriert werden. Das Museumsgelände wird somit vergrößert, was eine Verlegung des öffentlichen Fußweges nach Osten erfordert.

Alle musealen Rekonstruktionsbauten können wie bereits die Bestandsbauten mit minimalen Bodeneingriffen verwirklicht werden. Als Fundament dient im Regelfall Stampflehm, im Fall der geplanten Kirche wird zusätzlich Tuffstein ausgelegt. In Einzelfällen, z.B. bei dem bestehenden Langhaus, sind Pfosten erforderlich, die in den Boden gerammt werden. Eine Bodenversiegelung wird sich somit auf den geplanten Neubau des Kassenhauses beschränken.

Die ursprünglich auf dem angrenzenden Hügel vorgesehene mittelalterliche Motte soll nicht verwirklicht werden, da eine solche Anlage zeitlich und geographisch nicht zu dem im Freilichtmuseum rekonstruierten Gehöft passt. Es ist vorgesehen, dass auf dem Hügel eine Aussichtsmöglichkeit besteht, jedoch ohne bauliche Anlagen.



Abb. 2 Im Freilichtmuseum Bajuwaren Hof bestehendes Webhaus (oben links); Fundament der geplanten Holzkirche (oben rechts), bestehendes Langhaus, Webhaus und Grubenhaus (unten)



Abb. 3 Beispiele für geplante Erweiterungsbauten: Ofen mit Unterstand (am Dürrnberg bei Hallein), Grubenhaus (Freilichtlabor Lauresham)

4. Bebauungsplan Nr. 87/H „Heimstetten West“

Das Plangebiet ist Gegenstand der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 87/H „Heimstetten West“. In diesem ist in drei Teilbereichen jeweils ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freilichtmuseum“ festgesetzt. Die zulässigen Anlagen und Nutzungen in den Teilbereichen umfassen Rekonstruktionen vorzeitlicher Bauwerke und sonstige Museumsobjekte zu Ausstellungszwecken (SO1), dem Betrieb des Freilichtmuseums dienende Nutzungen (SO2) sowie einen Aussichtsturm in Form einer mittelalterlichen Motte (SO3). Die Teilbereiche des Sondergebiets sind jeweils durch Baugrenzen definiert, die restlichen Flächen sind als Grünflächen bzw. an der Bajuwarenstraße als Parkplatz festgesetzt. Des Weiteren sind Festsetzungen zum Maß der Nutzung, baulichen Gestaltung und Grünordnung getroffen.



Abb. 4 Ausschnitt aus der Planzeichnung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 87/H „Heimstetten West“ i.d.F. vom 08.05.2017.

5. Planinhalte

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen und Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 87/H inklusive dessen bisheriger Änderungen vollständig. Soweit kein Änderungserfordernis besteht, werden die Inhalte aus der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 87/H übernommen. Dies ist im Folgenden erläutert.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisher festgesetzte Dreiteilung des Sondergebiets bleibt beibehalten, jedoch wird die Lage und Dimensionierung entsprechend dem Erweiterungskonzept der Museumsanlagen geändert. So wird das SO1 südlich des bestehenden Weges auf die Nordhälfte des Hügels erweitert, um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zusätzlichen musealen Gebäude und Anlagen zu schaffen. Das SO2 wird in Richtung des Parkplatzes verschoben, sodass das Kassenhaus mit museumspädagogischen Räumen am Eingang zum Bajuwarenhof liegen kann. Da die ursprünglich im SO3 vorgesehene mittelalterliche Motte nicht mehr verwirklicht werden soll, ist in diesem Bereich keine Festsetzung eines Sondergebiets mehr erforderlich. Stattdessen wird an anderer Stelle als SO3 ein Bereich festgesetzt, in dem überdachte Anlagen zur Bienenzucht zulässig sind. Dabei ist ein Abstand zu den Museumsanlagen erforderlich, um die dort siedelnden Wildbienen zu schützen. Ebenso wird ein angemessener Abstand zur neuen Führung des öffentlichen Weges beachtet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Da im Bereich des SO1 zusätzliche Museumsanlagen vorgesehen sind, wird die zulässige Grundfläche um 200 qm erhöht. Die weiteren bisher festgesetzten maximalen Grundflächen bleiben unverändert. Wie bei den bisherigen Rekonstruktionen der frühmittelalterlichen Gebäude, sind nur minimale Bodeneingriffe erforderlich, mit Fundamenten aus Stampflehm und in den Boden gerammten Pfosten.

Im Bereich des SO2 (Kassenhaus) wird die zulässige Wandhöhe von 3,5 m auf 4,0 m erhöht.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend dem genehmigten Gebäudebestand sowie der weiteren Planungen erweitert. Dies betrifft teilweise den Bereich der Anbauverbotszone entlang der Autobahn. Innerhalb dieser sind Vorhaben nur unter der Voraussetzung einer Ausnahmegenehmigung nach § 9 Abs. 8 FStrG zulässig, die beim Fernstraßen-Bundesamt zu beantragen ist. Für einzelne geplante Vorhaben im Plangebiet liegt eine solche Genehmigung bereits vor (s. Kapitel 2.7).

5.4 Bauliche Gestaltung

Abweichend von der bisherigen Festsetzung ist im Bereich SO2 (Kassenhaus) auch die Ausgestaltung des Gebäudes mit Flach- oder Pultdach zulässig. Im Bereich des SO1 soll keine Dachform vorgegeben werden, diese kann je nach Art des rekonstru-

ierten Gebäudes entsprechend der Kenntnis zur historischen Gestaltung gewählt werden. Ebenso wird im SO3 keine Festsetzung der Dachform als erforderlich erachtet. In diesem Bereich sind lediglich offene Anlagen für Bienenstöcke vorgesehen.

5.5 Verkehrsflächen

Im Bestand wird eine größere Fläche als Parkplatz genutzt als in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 87/H festgesetzt ist. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Fläche für Parkplätze entsprechend dem Bestand festgesetzt. Es hat sich ergeben, dass die real genutzte Fläche eher dem tatsächlichen Bedarf entspricht, der durch die Erweiterung der Museumsanlagen außerdem noch geringfügig steigen kann.

Des Weiteren wird der Zufahrtsbereich entsprechend dem Bestand weiter westlich als in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 87/H festgesetzt.

Der Verlauf des öffentlichen Fußwegs wird geändert und östlich entlang der vergrößerten Freilichtmuseumsfläche geführt. Des Weiteren ist die Wegeverbindung an den Gehölz- und Waldbestand angepasst, um eine Rodung der gewachsenen Strukturen zu vermeiden.

Zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen sind für Zufahrten und Stellplätze nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Der Fuß- und Radweg ist wassergebunden herzustellen. Es sollen nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 verwendet werden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

5.6 Grünordnung

5.6.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die Vegetation im Sondergebiet ist durch die Nutzung als frühmittelalterliches Freilichtmuseum geprägt, mit mehrmadigen Wiesen und kulturell genutzten Grünflächen. Dieser Charakter soll weiterhin gesichert werden. Die Festsetzung der Grünflächen wird aus der rechtskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 87/H übernommen und in der Aufteilung der vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen an die neue Aufteilung Freilichtmuseum – öffentlicher Bereich angepasst.

Gehölzbestände im Plangebiet sollen erhalten bleiben, weswegen eine Pflanzbindung in den entsprechenden Bereichen festgesetzt ist. Die Baumpflanzungen zur Gliederung der Stellplätze aus der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 87/H sind weiterhin festgesetzt, eine bereits umgesetzte Pflanzung wird als zu erhalten festgesetzt.

Um eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten, sind Einfriedungen mit einem Bodenabstand von mindestens 0,1 m auszuführen.

5.7 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Als Grundlage für die Bemessung des Eingriffs und die Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichs wird der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 15.12.2021 herangezogen, der einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung dient. Folgende Schritte zur Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sieht der Leitfaden vor.

5.7.1 Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt anhand vorhandener Unterlagen, eigener Erhebungen (Begehung des Plangebietes und der näheren Umgebung am 14.10.2021) sowie dem Gutachten „Kartierung und Bewertung der vorhandenen Vegetation und der vorkommenden Arten“ von Dipl.-Biologe Martin Kleiner (18.10.2024).

Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum (Einflussbereich des Vorhabens/ Eingriffsfläche) vor dem Eingriff (Ausgangszustand). Die Schutzgüter sind Arten und Lebensräume, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild.

Die Bedeutung des jeweiligen Schutzgutes lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering (Wertpunkte 1 bis 5 bzw. 3), mittel (Wertpunkte 6 bis 10 bzw. 8) und hoch (Wertpunkte 11 bis 15) einteilen. Die Einstufung und Vergabe der Wertpunkte erfolgt durch Zuweisung des Schutzgutes Arten und Lebensräume entsprechend seiner Merkmale und Ausprägungen zu einem der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß Anlage 1 des Leitfadens (Biotopwertliste).

Als Untersuchungsgebiet wird das gesamte Gebiet des Bebauungsplans mit der Fl.Nrn. 84/3, 84/49, 84/212, 84/394, 85/3 und 85/11 festgelegt. Abbildung 5 zeigt den Umgriff und die Abgrenzung der vorgefundenen Biotop- und Nutzungstypen mit Angabe von Fläche und Wertpunkten.

Eine Korrektur der Einstufung kann verbal argumentativ vorgenommen werden, wenn die anderen Schutzgüter in ihrer Bedeutung maßgeblich abweichen. Gleiches gilt, wenn die erfassten Biotop- und Nutzungstypen weitreichendere Bedeutung haben, als sich allein durch Fokussierung auf den Untersuchungsraum abbilden lässt, z.B. Bedeutung im Biotopverbund oder für Austauschbeziehungen zwischen Habitaten.

Die Einstufung der Bedeutung des Untersuchungsgebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird durch die Vergabe der Wertpunkte für das Schutzgut Arten und Lebensräume zutreffend abgebildet, da eine ergänzende Betrachtung der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild zu keiner anderen Einschätzung führt und sich die ermittelte Bedeutung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen auf den Wirkungsbereich des Vorhabens beschränkt.

Für das Flurstück 84/212 TF ergibt sich für das Schutzgut Arten und Lebensräume aufgrund der verschiedenen Vegetationseinheiten wie Gehölze, hoch- und niedrigwüchsige Wieseneinheiten, Hochgraseinheiten, offene Ruderalvegetation, Kultureinheiten, die als Lebensräume fungieren, gemäß dem Gutachten von Dipl. Biologe Martin Kleiner, eine höhere Bewertung. Die ermittelten Wertpunkte der Biotop- und Nutzungstypen Artenreiches Extensivgrünland werden daher auf 12 Wertpunkte festgelegt. **Außerdem werden die Wertpunkte der 82/212 TF im Süden auf 13 erhöht, da es sich um eine Ökologische Ausgleichsfläche der Gemeinde Kirchheim handelt.** Dem erhöhten Kompensationsbedarf für Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensräume wird durch die Auswahl geeigneter Maßnahmen zur Aufwertung

des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes im Rahmen des Maßnahmenkonzeptes Rechnung getragen.

Die im Untersuchungsraum erfassten Biotop- und Nutzungstypen mit ihren zugehörigen Wertpunkten und Flächengrößen sind in der weiter unten folgenden Tabelle „Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“ in den Spalten eins bis drei gelistet.

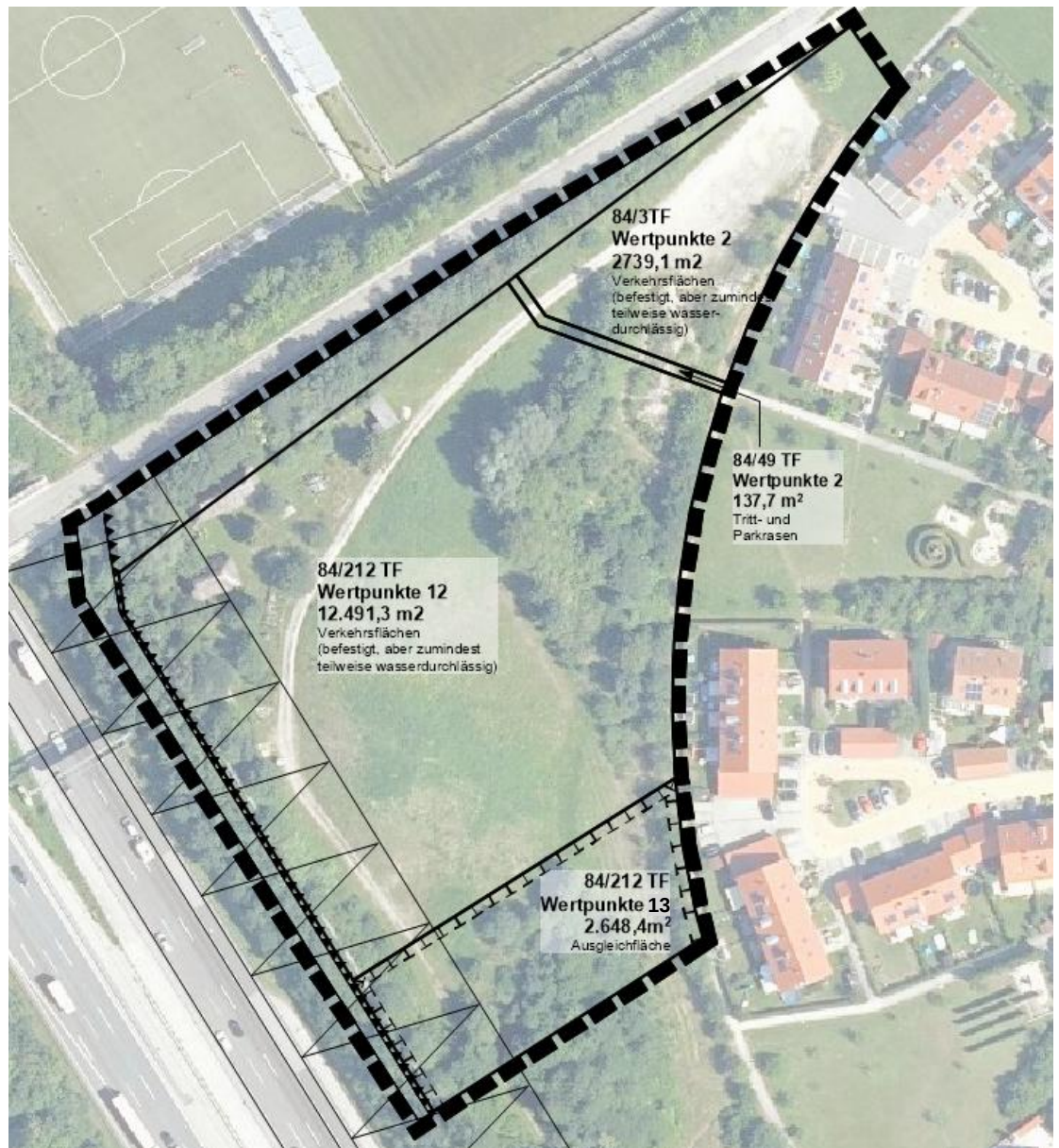


Abb. 5 Eingriffsfläche, Bajuwarenhof, Kirchheim b. München, Luftbild des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, DOP 40, 2018

5.7.2 Schritt 2: Ermittlungen der Eingriffsschweren

Die Eingriffsschwere wird ermittelt, indem die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild prognostiziert werden. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter abhängig.

Bei Eingriffen in die Gruppe der **Biotop- und Nutzungstypen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung** leitet sich die Schwere der Beeinträchtigungen (Beeinträchtigungsfaktor) ab aus dem Maß der baulichen Nutzung, welches sich überschlägig in der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. dem Verhältnis zwischen festgesetzter Grundfläche und Größe des Baugrundstückes ausdrückt. Als Bezugsfläche zur festgesetzten Grundfläche werden die Bauräume angesetzt, innerhalb derer sich die Eingriffe letztlich vollziehen.

Bei einer Mehrung von bestehendem Baurecht ist **bei Biotop- und Nutzungstypen mit einer geringen bzw. mittleren Bedeutung** als Beeinträchtigungsfaktor die Differenz der neuen Grundflächenzahl abzüglich der alten Grundflächenzahl zu verwenden. Daraus ergibt sich für das Plangebiet ein Beeinträchtigungsfaktor von **minus 0,32**.

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die neue GRZ geringer als die alte GRZ gemäß der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 87/H "Heimstetten West". Außerdem hat der Planungsbereich zwei verschiedene Bauräume mit jeweils eigenen GR Festsetzungen. Interpoliert man diese beiden GRZ und subtrahiert sie dann von der interpolierten GRZ der neuen Festsetzung, ergibt sich ein negativer Wert, nämlich **-0,32**.

Alte GRZ $((500/1349,2) + (200/280)) / 2 = 0,54$

Neu GRZ $((700/5155,7) + (200/632)) / 2 = 0,22$

Die Berechnung ist hinfällig, da durch den vorliegende Bebauungsplanänderung Eingriffe vorgenommen werden.

Um einen angemessene Eingriffsausgleich zu schaffen, wird die bereits ausgeschöpfte GRZ als Beeinträchtigungsfaktor für die Grundstücke **84/212 TF, 84/49 und 84/3** herangezogen. **Dieser Wert beträgt 0,23**. Die maximale GRZ gemäß der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 87/H "Heimstetten West" beträgt 0,37 (500/1349) und 0,71 (200/280) für die jeweiligen Bauräume. Die ausgeschöpfte GRZ beträgt 0,23 und 0,11 für die entsprechenden Bauräume. Dies ist der tatsächliche Stand des Eingriffs. Die höhere dieser GRZ wird als Beeinträchtigungsfaktor für die vorliegende Eingriffsberechnung herangezogen, nämlich 0,23, da sie für Eingriffe in Form von Erhöhung des Versiegelungsgrades für den Parkplatz, Verlegung der Gehwege und durch den geplanten Kassenraum als zutreffend angesehen wird.

Bei Eingriffen in die Gruppe der **Biotop- und Nutzungstypen mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung** wird von einem Totalverlust ausgegangen, der dementsprechend in die Bilanzierung mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 einzustellen ist. **Für die Flurstücks-Fläche 842/212 TF wird ein Beeinträchtigungsfaktor von 1 festgelegt.**

Die ermittelte Eingriffsschwere (Beeinträchtigungsfaktor) ist in der weiter unten folgenden Tabelle „Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“ in der Spalte vier gelistet.

5.7.3 Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Schutzgut Boden und Fläche

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen
 - effiziente interne und externe Verkehrserschließung
 - effiziente technische Infrastruktur:
Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Bauvorhaben im SO2 sind an die Abwasserbeseitigungsanlage der gKu VE München Ost anzuschließen.
- Erhaltung von Flächen, die für die naturräumliche Struktur von Bedeutung sind (Anlage 2 Tabelle 2.1)
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen (Anlage 2 Tabelle 2.1)

Schutzgut Luft und Klima

- Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barriere Wirkungen) (Anlage 2 Tabelle 2.1)

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen.
 - Die Fläche von ca. 13.100 m² ist zur Begrünung und Landschaftsgestaltung festgelegt.
- Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz.
 - Durch "zu pflanzende Bäume" wird festgelegt, dass die in der Planzeichnung angegebene Anzahl von Bäumen verbindlich ist; ihr Standort darf bis zu 3,0 m von der Planzeichnung abweichen.
- Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Versickerungsrigole. Auf die Genehmigungsphase wird verwiesen.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.
 - Die Neugestaltung der Stellplätze im Nordosten ist mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten.
- Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen
 - Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist festgelegt.
 - Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist vorgesehen (Ausgleichfläche im Süden)
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.
- Die Planung umfasst mittelfristig auch die Haltung von Bienen, Hühnern und Schafen.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Maßnahmen entsprechend Anlage 2, Tabelle 2.2 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und **Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs** die Beeinträchtigungen verringert werden.

Durch die oben genannten Maßnahmen zur Vermeidung der Auswirkungen wird etwa ein Drittel der in Anhang 2 Tabelle 2.2 des Leitfadens aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung der Auswirkungen umgesetzt, so dass ein Planungsfaktor von bis zu **15 %** berücksichtigt werden kann.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich wie folgt:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT}}{\text{m}^2 \text{ Eingriffsfläche}} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

Abb. 6 Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ein Leitfaden, Abb. 7 | Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

5.7.4 Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Zusammenfassung der Ergebnisse der Schritte 1 bis 3.

Die Flurstücke 1428/9 und 1428/4 TF sind intensives Grünland, das Flurstück 1428/3 entspricht Tritt und Parkrasen. Das Flurstück 1434/2 weist Hecken entlang der Süd- und Westgrenze sowie Bäume an der Nordgrenze auf. Dies hat hohe naturschutzfachliche Bedeutung und ist mit 11 bewertet.

Es ergibt sich eine Summe des Ausgleichsbedarfs in **Wertpunkten von 1.364,4**.

Schritt 1				Schritt 2	Schritt 3	Ergebnis
Fl. St. Nr.	Bedeutung Schutzgüter, Biotop-, Nutzungstypen	Wertpunkte WP	Eingriffsfläche m ²	Eingriffsschwere GRZ	Planungsfaktor %	Ausgleichsbedarf WP
84/3	Verkehrsflächen (befestigt, aber zumindest teilweise wasserdurchlässig)	2	1141,1 (1097,9 + 43,2)	0,23	15%	446,8
TF 84/49	Verkehrsflächen (befestigt, aber zumindest teilweise wasserdurchlässig)	2	96,5	0,23	15%	37,7
TF 84/212	Artenreiches Extensivgrünland	12	217,0	0,23	15%	509,0
TF 84/212	Ökologische Ausgleichfläche / Magerwiese	13	58,2	1	15%	640,9
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten						1.634,4

5.7.5 Schritt 4: Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Bei einer Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

Im Rahmen der Planung erfolgt dies durch:

- eine Beanspruchung von weniger als 3 ha land- oder forstwirtschaftlich genutzter Fläche
- eine Verwendung von Flächen, die nicht in landwirtschaftlicher Nutzung stehen
- eine Reduzierung des Ausgleichsflächenbedarfs durch Maßnahmen zur Entsiegelung
- Rückbaumaßnahmen
- Verwendung einer Ökokontofläche zur Kompensation der naturschutzfachlichen Eingriffe. Dabei handelt es sich um eine Fläche, die zu Zwecken des Naturschutzes bereits im Vorfeld der durch die Planung verursachten Eingriffe ökologisch aufgewertet worden ist. Der Mehrwert für Natur und Landschaft, der sich seither durch die Entwicklung der Ökokontofläche ergeben hat, drückt sich in einem geringeren Kompensationsflächenbedarf aus. Insofern wird die Maßgabe eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden beachtet.

Der Zustand der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds nach dem Eingriff soll gegenüber dem Zustand vor dem Eingriff funktional gleichartig oder gleichwertig sein.

Hierzu ist zunächst der Ausgangszustand der geplanten Ausgleichsfläche zu ermitteln mittels einer flächenscharfen Erfassung der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen.

Die gesamte Ausgleichsfläche, auf welcher der errechnete Kompensationsflächenbedarf gemäß gegenständlicher Planung gedeckt wird, kann dem Biotop- und Nutzungstyp „**Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren**“ mit 4 Wertpunkten zugeordnet werden.

Maßgebend für die Bestimmung der Aufwertung sind die Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste. Auf der Ausgleichsfläche ist folgender Biotop- und Nutzungstyp geplant: **Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen mittlerer Ausprägung.**

Die im Ausgangszustand der Ausgleichsfläche erfassten Biotop- und Nutzungstypen mit ihren zugehörigen Wertpunkten und Flächengrößen sowie die Biotop- und Nutzungstypen mit ihren zugehörigen Wertpunkten im geplanten Endzustand der Ausgleichsfläche sind in der weiter unten folgenden Tabelle „Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsumfangs“ in den Spalten eins bis fünf gelistet

5.7.6 Schritt 5: Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume decken auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft ab. Hiervon abweichende Umstände sind nicht erkennbar.

Die Ausgleichmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume decken den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft nicht im erforderlichen Maß ab. Ein erhöhter Ausgleichsbedarf wurde daher bereits bei der Ermittlung der Wertpunkte unter Schritt 3 berücksichtigt.

Ausgleichsmaßnahmen können in Abhängigkeit vom Ausgangsbiototyp eine längere Entwicklungszeit bis zur vollständigen Funktionsfähigkeit (Endzustand) in Anspruch nehmen. In Ansatz gebracht werden kann jedoch nur der nach 25 Jahren erreichte Zustand. Eine längere Entwicklungszeit (Time lag) wird durch einen Abschlag berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall ist ein Abschlag von 0,1 erforderlich, da das Entwicklungsziel in 26 – 79 Jahren erreicht wird. Der ermittelte Timelag ist in der weiter unten folgenden Tabelle „Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsumfangs“ in der Spalte sechs gelistet.

Der Ausgleichsumfang berechnet sich wie folgt:

Fläche x (Prognosezustand – Time-lag – Ausgangszustand) = Ausgleichsumfang

Zuschlag Entsiegelungsfaktor

Nach dem Bebauungsplan der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 87/H "Heimstetten West" verläuft in der südlichen Ausgleichsfläche parallel zu deren westlicher Begrenzung ein Fußweg. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird dieser Fußweg verlegt. Er kommt dann von Nordosten in die Ausgleichsfläche und schließt im Südwesten an den bestehenden Weg an. Die somit neu in Anspruch genommene Fläche in der Ausgleichsfläche bemisst 58 qm. Der nordwestliche Teil des bestehenden Fußwegs entfällt und wird auf einer Fläche von 24 qm ausgebaut und naturnah restauriert. Das heißt, eine 68 qm große befestigte Verkehrsfläche (2 WP) wird entsiegelt, um darauf eine Fläche mit Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen mittlerer Ausprägung (WP 9) herzustellen, so ist die Aufwertung zum Zielbiotop (7 WP/m²) mit einem Faktor von 1,5 zu multiplizieren (**714 WP**) und in die Ausgleichsbilanzierung einzustellen. Die neu in Anspruch genommene Fläche ist gleichwertig und flächengleich auszugleichen.

Somit verbleibt folgender Ausgleichsbedarf in Wertpunkten:

1.634,4 WP – 714 WP = 920,4 WP

Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsumfangs

Zusammenfassung der Ergebnisse der Schritte 4 bis 5.

Schritt 4						Schritt 5	Ergebnis
Fl. St. Nr.	Ausgangszustand	WP	Ausgleichsfläche m²	Endzustand	WP	Time-lag	Ausgleichsumfang
TF 84/3	Ruderalfläche	4	206,0 m²	Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen mittlerer Ausprägung	9	1	824
Summe des Ausgleichsumfang in Wertpunkten							824

Die Summe des Ausgleichsbedarfs beträgt 920,4 Wertpunkte. Der Gesamtumfang des Ausgleichs beträgt 824 Wertpunkte. Der Vergleich dieser beiden Summen zeigt, dass durch die Umsetzung und Aufwertung der Ausgleichsfläche durch die Biotop- und Nutzungstypen-Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen mittlerer Ausprägung, der Ausgleichsbedarf nicht vollständig abgedeckt wird. Der Ausgleichsumfang beträgt **96,4 Wertpunkte weniger als die Ausgleichsbedarfswertpunkte.**

Die Differenz an Wertpunkten in Höhe von 96,4 wird kompensiert durch eine Erweiterung der bestehenden Ausgleichsfläche (Magerwiese) mit 13 Wertpunkten nach Norden im Bereich von Flächen mit 12 Wertpunkten (artenreiches Extensivgrünland). Die bestehende Ausgleichsfläche wird folglich um 97 qm erweitert.

Für die Inanspruchnahme der Ausgleichsfläche im Umfang von 58 qm wird ein flächengleicher und gleichwertiger Ersatz, nördlich an die bestehende Ausgleichsfläche angrenzend, geschaffen, sodass diese insgesamt um 155 qm (97 qm + 58 qm) erweitert wird.

Der Zustand der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds nach dem Eingriff ist somit gegenüber dem Zustand vor dem Eingriff funktional gleichartig bzw. gleichwertig.

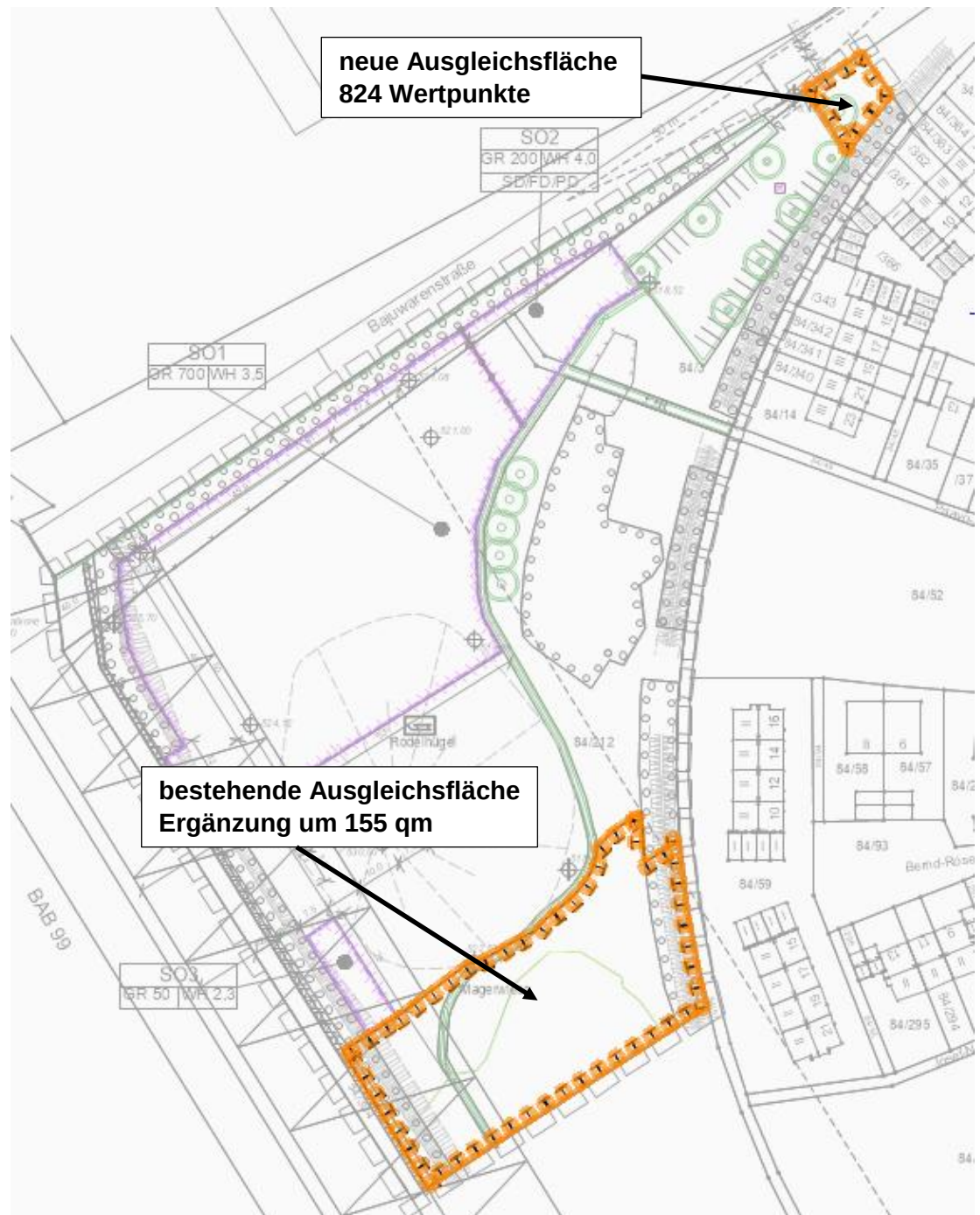


Abb. 7 Ausgleichsfläche Bebauungsplan Nr. 87/H, 7. Änderung

Gemeinde

Kirchheim bei München, den

.....
Stephan Keck, Erster Bürgermeister