

Gemeinde

Kirchheim

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

Aktenzeichen

KIH 2-123

Datum

16.09.2025

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1. Vorbemerkung

Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 87/H ist eine bauliche Erweiterung des Bajuwarenhoofs zum konzeptuellen Ausbau der pädagogisch wertvollen Attraktion in der Gemeinde Kirchheim b. München. 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.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 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. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde hat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchführen lassen. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt und im Umweltbericht dokumentiert.

Der Planung liegen die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Dipl. Biologe Martin Kleiner: 18.10.2024) zugrunde. Das Gutachten verweist auf ein vergleichsweise breites Spektrum (wenn auch nicht seltener Arten) von Insekten aus den Gruppen der Schmetterlinge, Heuschrecken und Libellen. So spiegeln Landkärtchen, Distelfalter und Bläulinge den vorhandenen Gradienten vom (feuchten) Gehölzrand zur schwachwüchsigen Wiese wider. Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen sind in der Planung berücksichtigt:

- Vermeidung von Vogelschlag durch Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen und erforderlichenfalls Schutzmaßnahmen an Fenstern
- Schutz von Insekten und Fledermäusen durch Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung
- Einhalten von Rodungszeiträumen gemäß § 39 BNatSchG
- Schutz von Ausgleichsflächen während der Bauarbeiten durch einen Bauzaun
- Ökologische Baubegleitung
 - o Bei Wegebaumaßnahmen keine Eingriffe in angrenzende Bereiche
 - o Erhalt und erforderlichenfalls Versatz von Lebensraumstrukturen des Nachtkerzenschwärmers und des Idas-Bläulings
 - o Bauzeiten zur Minimierung des möglichen Verletzungs- und Tötungsrisikos von Kriechtier-, Lurch- und Libellenarten

Gemäß Umweltbericht ergeben sich durch das Vorhaben im Bereich des geplanten Kassenhauses negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Diese Verluste werden durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten minimiert und durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dafür bereitgestellten Ausgleichsflächen kompensiert.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Es wurde ein Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

- Aufgrund der Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abteilung Forsten, wurde die ursprünglich geplante neue Wegeführung verlegt, um Waldbestand zu schützen.
- In Abstimmung mit dem Landratsamt München, Abteilungen Grünordnung sowie Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten, wurden die festgesetzten Pflanzgebote konkretisiert, die Ausgleichsmaßnahmen geändert und Festsetzungen zum Artenschutz ergänzt.
- Im Ergebnis der Abwägung von Einwendungen der Öffentlichkeit wurde im Satzungstext der Hinweis ergänzt, dass bei Anlage der Wege das mit Bestandteilen der Lebensgemeinschaft des Nachtkerzenschwärmers angereicherte Material abzutragen und an geeigneter sonniger Stelle mindestens flächengleich wieder anzuschütten ist. Gleiches gilt für den Idas-Bläuling und die Ruderalflur mit Ameisen. Hierfür soll der Baustellenbetrieb durch eine ökologische Baubegleitung ergänzt werden. Auf diese Weise kann die Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotsstatbeständen vermieden werden. Des Weiteren wurde in der Ausgleichsberechnung der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche angepasst und Maßnahmen des Artenschutzes im Umweltbericht ergänzt.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich lediglich um eine Änderung des vorhandenen Bebauungsplans zur Sicherung und Erweiterung der bestehenden Nutzung handelt, wurden keine alternativen Standorte geprüft.