



Gemeinde Kirchheim b. München

---

# Bekanntmachung

## **der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 87/H „Heimstetten West“ – 7. Änderung für das Gebiet „Sonderbau Freilichtmuseum Bajuwarenhof“**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 04.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87/H für das Gebiet „Heimstetten West“- 7. Änderung für das Gebiet „Sonderbau Freilichtmuseum Bajuwarenhof“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 01.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

### Ziele und Grundzüge 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. Im Hinblick auf die Bundesgartenschau 2024 sowie darüber hinaus 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 Rekonstruktion sowie mittelfristig die Haltung von Bienen, Hühnern und Schafen vorgesehen.

### Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 87/H – 7. Änderung „Sonderbau Freilichtmuseum Bajuwarenhof“ umfasst die in der Gemarkung Heimstetten liegenden Grundstücke Fl.Nrn. 84/212 und 84/3 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 84/49 und 85/3 Gemarkung Heimstetten, welche auch dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 87/H - 5. Änderung „Sonderbau Freilichtmuseum nordöstlich der Autobahn A99 und südöstlich der Bajuwarenstraße“ entsprechen.

Der Plangeltungsbereich wird von den folgenden in der Gemarkung Heimstetten liegenden Grundstücke bzw. Straßen umgrenzt:

- Im Norden: von der Bajuwarenstraße,
- Im Osten: von der Wohnbebauung entlang der Josefstraße,
- Im Süden: von der Tegernseestraße
- Im Westen: von der BAB 99



Dem Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 29.370 m<sup>2</sup> wird gemäß dem beigefügten Lageplan zugestimmt.



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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 21.03.2024 bis 29.04.2024 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sind, wurden mit Schreiben vom 21.03.2024 unterrichtet und zugleich zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad aufgefordert. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Bauausschusses am 19.11.2024 (TOP 4.1) behandelt.

Der am 19.11.2024 vom Bauausschuss gebilligte Bebauungsplan Nr. 87/H „Heimstetten West“ – 7. Änderung für das Gebiet „Sonderbau Freilichtmuseum Bajuwaren Hof, bestehend aus Planzeichnung sowie Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 22.10.2024 samt Anlagen in der jeweils genannten Fassung liegt

**vom 12.12.2024 bis 17.01.2025**

im Bauamt der Gemeinde Kirchheim b. München, Ammerthalstraße 27 (Gemeindeteil Heimstetten) zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Interessierte, die sich außerhalb der allgemeinen Parteiverkehrszeiten (Montag bis Freitag: 08:00 – 12:00 Uhr und Montag: 14:00 – 18:00 Uhr) über die Planung informieren oder den Planentwurf einsehen möchten, werden gebeten vorab telefonisch einen Termin für die Einsichtnahme zu vereinbaren.



Ansprechpartner im Bauamt der Gemeindeverwaltung: Herr Böhmfeld, Tel. 90909-3102  
Herr Kammermeier, Tel. 90909-3112  
Frau Sebald, Tel. 90909-3104

Während der vorstehenden Auslegungsfrist können Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden (Postanschrift: Gemeinde Kirchheim b. München, Bauamt, Münchner Str. 6, 85551 Kirchheim; Fax-Nr. 089 – 90909-8912).

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 87/H „Heimstetten West“ unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans Nr. 87/H „Heimstetten West“ nicht von Bedeutung ist (§ 4a Abs. 6 BauGB)

Folgende umweltrelevante Informationen sind verfügbar:

<b>Schutzgut</b>	<b>Art der vorhandenen Informationen</b>	
<b>Mensch</b>	Darstellung auf Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und einer Ortsbegehung am 14.10.2021 mit Prognose der Auswirkungen durch das Vorhaben im Umweltbericht	- Erholungsqualität
<b>Arten Lebensräumen</b> und	Darstellung auf Grundlage des Fachinformationssystems Naturschutz und der Artenschutzkartierung sowie Kartierungen vor Ort am 06.07.2022 und 15.07.2024 (Dipl.-Biologe Martin Kleiner (Bericht 18.10.2024) mit Prognose der Auswirkungen durch das Vorhaben im Umweltbericht	- Naturnähe - Artenvielfalt - Vorkommen geschützter Arten
<b>Boden</b>	Darstellung auf Grundlage der Standortkundlichen Bodenkarte von Bayern im Maßstab 1:25.000 mit Prognose der Auswirkungen durch das Vorhaben im Umweltbericht	- Bodenart - Bodentyp - Filtervermögen
<b>Fläche</b>		
<b>Wasser</b>	Darstellung auf Grundlage des Kartendienstes Gewässerbewirtschaftung, des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdete Gebiete des LfU und der	- Oberflächenwasser - Grundwasser - Überschwemmungsgebiet



	Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 22.04.2024 mit Prognose der Auswirkungen durch das Vorhaben im Umweltbericht	
<b>Luft / Klima</b>	Darstellung auf Grundlage der Topografie und Flächennutzung mit Prognose der Auswirkungen durch das Vorhaben im Umweltbericht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Frischluft</li> <li>- Kaltluft</li> <li>- Klimaschutz</li> </ul>
<b>Landschaft Landschaftsbild</b> /	Darstellung auf Grundlage von Luftbild und Topografischer Karte mit Prognose der Auswirkungen durch das Vorhaben im Umweltbericht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vielfalt</li> <li>- Eigenart</li> <li>- Schönheit der Landschaft</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Darstellung auf Grundlage des Bayerischen Denkmatallasses mit Prognose der Auswirkungen durch das Vorhaben im Umweltbericht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baudenkmäler</li> <li>- Bodendenkmäler</li> <li>- Sichtbeziehungen</li> </ul>

Die diesen Informationen zu Grunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls mit aus.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die Planunterlagen können auch im Internet auf der Homepage der Gemeinde Kirchheim b. München [www.kirchheim-heimstetten.de](http://www.kirchheim-heimstetten.de) unter der Rubrik → **Bauen & Umwelt** → **Bauleitplanung** → **Aktuell laufende Bauleitplanverfahren und Bekanntmachungen** eingesehen und abgerufen werden.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

=====

Gemeinde Kirchheim b. München, 11.12.2024  
Bauamt - Sachgebiet Bauverwaltung

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an  
den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde  
Kirchheim b. München

(Siegel)

Ausgehängt am: **12.12.2024**

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

.....  
Stephan Keck  
Erster Bürgermeister

Abgenommen am:

\_\_\_\_\_  
Unterschrift