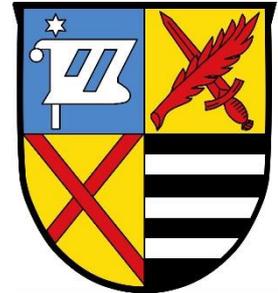


Gemeinde Kirchheim-Heimstetten



Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Bebauungsplan Nr. 103/H Gewerbehof Taxetstraße“

**Mit textlichen Festsetzungen,
Begründung und Umweltbericht (§2a BauGB)**

Fassung vom 26.04.2022



Dr. Schober

Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH

Kammerhof 6 • 85354 Freising • Germany
Tel.: +49 (0) 8161 30 01 • Fax: +49 (0) 8161 9 44 33
zentrale@schober-larc.de • www.schober-larc.de

Erarbeitet im Auftrag von:
K2 MultiMini GmbH & Co.KG
Am Steinberg 1
84051 Unterwattenbach

Bearbeitung:
Dr. H. M. Schober
M. Sc. A. Zech
M. Sc. F. Ciesiolka
B. Eng. M. Lochmahr



Freising, 26.04.2022

Inhaltsverzeichnis

A)	Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.....	6
1.	Vorbemerkungen	6
2.	Angaben zum Standort, Art und Umfang des Vorhabens, Gebäude- und Nutzungskonzept.....	7
2.1	Angaben zum Standort	7
2.2	Art und Umfang des Vorhabens.....	12
2.3	Gebäude- und Nutzungskonzept	14
2.3.1	Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude – nordöstliches Gebäude	14
2.3.2	Gewerbe-, Ausstellungs-, Produktions-, Lager- und Verwaltungsgebäude im Südwesten.....	14
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen	15
3.1	Überörtliche Planungen	15
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	15
3.1.2	Regionalplan	16
3.2	Örtliche Planungen	18
3.3	Standorteignung.....	19
3.4	Vorbelastungen und Planungsverträglichkeit.....	20
3.4.1	Emissionen und Immissionen	20
3.4.2	Landwirtschaftliche Nutzung	20
3.4.3	Bodendenkmäler	20
3.4.4	Störfallbetriebe.....	21
3.4.5	Kampfmittel	21
3.4.6	Altlasten	21
4.	Bei der Planerstellung berücksichtigte Grundlagen	22
5.	Städtebauliches Konzept	24
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	24
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	24
5.3	Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	25
5.4	Gestaltungsgrundsätze	25
5.5	Hinweise durch Text	25
6.	Grünordnungskonzept	26
7.	Eingriff und Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 15 BNatSchG	27
7.1	Darstellung der Eingriffe	27
7.2	Darstellung der Ausgleichserfordernisse	27
7.3	Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	28
B)	Umweltbericht	31
1.	Einführung.....	31
2.	Bestandsaufnahme, Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und Maßnahmen zur Vermeidung und Reduzierung des Eingriffs	31
2.1	Schutzgut Mensch/ Wohnfunktion/Erholungsfunktion.....	31
2.1.1	Aktueller Umweltzustand	31
2.1.2	Geplante Maßnahmen	32
2.1.3	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	32
2.1.4	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und	

	Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen	33
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	33
2.2.1	Aktueller Umweltzustand	33
2.2.2	Geplante Maßnahmen	36
2.2.3	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	36
2.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen	36
2.3	Schutzgut Boden.....	37
2.3.1	Aktueller Umweltzustand	37
2.3.2	Geplante Maßnahmen	38
2.3.3	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	38
2.3.4	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen	39
2.4	Schutzgut Wasser	39
2.4.1	Aktueller Umweltzustand	39
2.4.2	Geplante Maßnahmen	40
2.4.3	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	40
2.4.4	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen	40
2.5	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	41
2.5.1	Aktueller Umweltzustand	41
2.5.2	Geplante Maßnahmen	41
2.5.3	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	41
2.5.4	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen	42
2.6	Schutzgut Klima und Luft	42
2.6.1	Aktueller Umweltzustand	42
2.6.2	Geplante Maßnahmen	43
2.6.3	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	43
2.6.4	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen	43
2.7	Schutzgut Kultur-/Sachgüter und Fläche	43
2.7.1	Aktueller Umweltzustand	43
2.7.2	Geplante Maßnahmen	44
2.7.3	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	44
2.7.4	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen	44
2.8	Zusammenfassende Bewertung der Umwelt unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen	45
3.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	46
4.	Vorläufige Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen, mit denen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft soweit möglich ausgeglichen werden können	47
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	48
6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	49
7.	Anlagen	50

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplans, gekennzeichnet mit roter Linie [DOP80, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, lizenziert unter Creative Commons Namensnennung (CC BY 3.0); https://creativecommons.org/licenses/by/3.0/deed.de].....	7
Abb. 2:	Blick vom intensiv genutzten Grünland auf Gehölzfläche und Taxetstraße (Blickrichtung von Westen nach Osten)	8
Abb. 3:	Blick von Taxetstraße im Osten auf das Industriegleis und die Gehölzfläche mit Fußweg und Taxetstraße (Blickrichtung von Osten nach Nordwesten)	9
Abb. 4:	Blick vom Fuß- und Radweg entlang der S-Bahnstrecke auf gleisbegleitende Feldgehölze und Saumstrukturen (Blickrichtung von Süden nach Norden)	9
Abb. 5:	Blick auf die Baustelleneinrichtungsfläche im Bereich des ehemals intensiv genutzten Grünlands mit Gehölzfläche und Taxetstraße im Hintergrund (Blickrichtung von Westen nach Osten).....	10
Abb. 6:	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	13
Abb. 7:	Gebäuderendering mit Ostansicht	13
Abb. 8:	Lage des Geltungsbereiches im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Ausschnitt aus FNP, Stand September 2007).....	19
Abb. 9:	Übersichtskarte zu B-Plan-Geltungsbereich (rote Fläche) und Ausgleichsfläche (dunkelblaue Fläche) mit Darstellung Vogelschutzgebiet (blaue Schraffur) und LSG-Gebiet (grüne Schraffur) [Quelle: Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 12. Oktober 2021, ohne Maßstab].....	30
Abb. 10:	Baumhöhlenkontrolle auf Nester und Fledermausquartiere am 13.10.2021	35
Abb. 11:	Blick auf die Haufwerke (Blickrichtung von Südosten nach Nordwesten)	38

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Naturräumliche Grundlagen	10
Tab. 2:	Geplante Flächenbilanz bezogen auf die GRZ	25
Tab. 3:	Herleitung des Ausgleichsflächenbedarfes	27

A) Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Vorbemerkungen

Im Gemeindeteil Heimstetten, entlang der S-Bahnstrecke S2, ca. 80 m fußläufig von Park & Ride Heimstetten entfernt, südlich des S-Bahngleiskörpers entsteht inmitten des Gewerbegebietes Kirchheim-Heimstetten, auf einer bisher als Intensivgrünland genutzten Fläche, eine weitere Gewerbefläche als eingeschränktes Gewerbegebiet.

Das Neubauprojekt besteht aus zwei Gebäudekomplexen.

Der südwestlich liegende Komplex erhält die Nutzung für Ausstellung, Produktion, Lagerung und sonstiges Gewerbe mit dazugehörigen Büros, Werkstätten, Dienstleistungen sowie Verwaltungs-, Schulungs- und Aufenthaltsräumen.

Das nordöstliche Gebäude wird als Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude für Büros und sonstige Dienstleistungen mit Verwaltungs-, Schulungs- und Aufenthaltsräumen genutzt.

Optional sind auch Betriebsleiterwohnungen sowohl im südwestlichen, als auch im nordöstlichen Teil des Bebauungsplangebiets vorgesehen.

Neben den Gebäuden entstehen Grün- und Freiflächen u.a. Zulieferflächen für den Wareneingang, Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden sowie repräsentative Grünflächen.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne hat die Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 1 und 3 BauGB).

Die Planungshoheit der Gemeinde schließt die Pflicht ein, Bauleitpläne stets dann aufzustellen, wenn ein Bedürfnis dafür vorliegt, wenn also die beabsichtigte oder zu erwartende städtebauliche Entwicklung der Gemeinde voraussichtlich zu einer wesentlichen Veränderung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde führt oder wenn es aus anderen, im öffentlichen Interesse liegenden Gründen notwendig wird, die örtliche und räumliche Entwicklung zu ordnen.

Im Hinblick auf die zuvor genannte Nutzungsänderung der bisher als Intensivgrünland genutzten Fläche ist dieses Erfordernis eingetreten.

Mit diesem vorhabensbezogenen Bebauungsplan "Taxetstraße" wird gleichzeitig in einem Parallelverfahren der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim-Heimstetten "Taxetstraße", gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, geändert.

Der vorliegende **Textteil** enthält Aussagen zur:

- Umweltverträglichkeit und Integration in das gemeinde- und landschaftsräumliche Gefüge unter Berücksichtigung der überörtlichen und örtlichen Planungsvorgaben
- Gebäudegestaltung und Grünordnung (Festsetzungen und Hinweise)
- Abhandlung der Eingriffsregelung (Grün- und Ausgleichsflächen mit Entwicklungszielen)

Die Begründung zum Bebauungsplan, Erläuterungen zu Kartendarstellungen, textliche Festsetzungen und Hinweise sowie der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sind damit zusammenfassend dargestellt, in Teil A) mit Begründung und Teil B) Umweltbericht.

2. Angaben zum Standort, Art und Umfang des Vorhabens, Gebäude- und Nutzungskonzept

2.1 Angaben zum Standort

Der Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 158 und 157/4.

Alle Flurstücke gehören zur Gemarkung Heimstetten, welche im Gemeindegebiet Kirchheim, im Landkreis München, liegen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst ca. 4.880 m² (vgl. Abb. 1).

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans, gekennzeichnet mit roter Linie [DOP80, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, lizenziert unter Creative Commons Namensnennung (CC BY 3.0); <https://creativecommons.org/licenses/by/3.0/deed.de>]



Begrenzt wird der Geltungsbereich

- im Norden durch die Gleiskörper der S-Bahnstrecke S2 bzw. der Bahnstrecke München-Simbach. Daran schließen sich nördlich der Gleise Wohngebäude mit Gärten an. Südlich der Gleise führt ein Fuß- und Radweg zum westlichen liegenden Park & Ride Parkplatz. Zugleich wird der Weg als Zufahrt für das westlich liegende landwirtschaftliche Anwesen bzw. Gewerbe genutzt.
- im Osten durch die Taxetstraße mit daran anschließenden Gewerbebetrieben.
- im Westen durch ein festgesetztes Dorfgebiet mit landwirtschaftlichem Anwesen und Gewerbe.
- im Süden durch intensiv genutzte Ackerflächen.

Der westliche Geltungsbereich ist durch intensiv genutztes Grünland geprägt, welches bis 2018 noch intensiv ackerbaulich genutzt wurde (vgl. Abb. 2).

Das nördlich liegende Teilstück des Geltungsbereiches ist durch einen Gleiskörper getrennt (vgl. Abb. 3). Der Gleiskörper wird noch aktiv von einem östlich liegenden Entsorgungsunternehmen genutzt. Das nördliche Teilstück des Planungsgebietes war bis Ende Oktober 2021 durch einen Gehölzbestand mittleren Alters geprägt, mit Weiden, welche zum Teil nicht mehr verkehrssicher waren aufgrund von Pilzen im Stamm. Dieser Gehölzbestand wurde nach erfolgter Baumhöhlenuntersuchung entfernt (vgl. auch Umweltbericht Teil B Kap. 2.2.1).

Zwischen dem Fuß- und Radweg und den Gleiskörpern der S-Bahnstrecke S2 befinden sich Feldgehölze junger Ausprägung (vgl. Abb. 4).

Die Ziel- und Quellverkehre werden über die Taxetstraße geführt, wie auch die Flächenerschließung.

Aktuell wird der westliche Teil des Planungsgebietes als Baustelleneinrichtungsfläche für den Umbau der S-Bahnhaltestelle Heimstetten verwendet, was vom Landratsamt München, u.a. der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes München, genehmigt wurde (vgl. Abb. 5).

Abb. 2: Blick vom intensiv genutzten Grünland auf Gehölzfläche und Taxetstraße (Blickrichtung von Westen nach Osten)



Abb. 3: Blick von Taxetstraße im Osten auf das Industriegleis und die Gehölzfläche mit Fußweg und Taxetstraße (Blickrichtung von Osten nach Nordwesten)



Abb. 4: Blick vom Fuß- und Radweg entlang der S-Bahnstrecke auf gleisbegleitende Feldgehölze und Saumstrukturen (Blickrichtung von Süden nach Norden)



Abb. 5: Blick auf die Baustelleneinrichtungsfläche im Bereich des ehemals intensiv genutzten Grünlands mit Gehölzfläche und Taxetstraße im Hintergrund (Blickrichtung von Westen nach Osten)



In folgender Tabelle wird eine Charakterisierung des Geltungsbereiches bezogen auf die Bestandssituation des Naturraumes und der Landschaft durchgeführt:

Tab. 1: Naturräumliche Grundlagen

Naturraum-Haupteinheit (nach Ssymank)	“Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“
Naturraum (nach Meynen/Schmithüsen)	“Münchener Ebene“ (Nr. 051)
Raumstruktur	- Grundzentrum Kirchheim - Verdichtungsraum
Verkehrsstruktur	- Nähe Anschlussstelle Parsdorf zur A 94, Nähe zu Kreuz München-Ost A94 u. A99, Nähe zur Anschlussstelle Kirchheim b. München zur A99 - Unmittelbare Nähe zur S-Bahn-S2 (Regionalverkehr nach München und Erding) bzw. zur Bahnstrecke München-Simbach
Landkreis	München
Gemeinde	Kirchheim, Gemeindeteil: Heimstetten
Geländemorphologie	Ebene Fläche zwischen ca. 519,35 und 520,06 m ü. NN
Geologie	Der Boden im Vorhabensbereich ist gemäß der Geologischen Karte Bayern dem Quartär zuzuordnen. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis – schluffkies (Schotter).
Boden	- Bei dem Flurstück 158 handelt es sich um eine ehemalige Kiesabbau-Grube, die aufgefüllt wurde, u.a. mit Bauschutt und Boden. Weitere Altlasten können nicht

	<p>ausgeschlossen werden. Folglich handelt es sich hier um überwiegend gestörten, künstlich aufgeschütteten Boden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Natürlich gewachsener Boden liegt nicht vor.
Bodenverhältnisse vor Ort gemäß Bauunternehmung	<ul style="list-style-type: none"> - Der Oberboden im Planungsgebiet hat eine Dicke von ca. 0,25 m. - Unterhalb des Oberbodens befindet sich in einer Mächtigkeit von ca. 0,20 m Rotlage, ein Kiesgemisch mit organischen Beimengungen. - Darunter liegt ein Kiesgemisch minderer Qualität durchsetzt mit Bauschutt und Unrat.
Wasserhaushalt/Grundwasser/Fließgewässer	<ul style="list-style-type: none"> - Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 7 m. - Im Vorhabensbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. - Mittlere Niederschlagshöhe (Sommerhalbjahr): 600 mm bis 650 mm - Mittlere Niederschlagshöhe (Winterhalbjahr): 350 mm bis 400 mm
Wasserschutz/Grundwasserschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Das Planungsgebiet liegt in keinem von Hochwasser gefährdeten Bereich; - Wassersensible Bereiche sind nicht betroffen bzw. liegen nicht in der Umgebung; - Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen und liegen auch nicht in der Umgebung.
Klima/Luft	<p>Klima: Kontinentales Klima Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr): 14°C bis 15°C Mittlere Lufttemperatur (Winterhalbjahr): 3°C bis 4°C</p> <p>Lokalklima:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kaltluftentstehung über Grün- und Ackerflächen - Gehölzflächen als Frischluftproduzenten nur kleinflächig vorhanden und für den Vorhabensbereich von untergeordneter Rolle <p>Lufthygiene:</p> <p>Schadstoff- und/ oder Geruchsimmissionen durch Verkehr, Gewerbe sowie landwirtschaftliche und gewerbliche Tätigkeiten im näheren Einwirkungsbereich.</p>
Potenzielle natürliche Vegetation	<p>(Fluttergras-)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldgersten-Buchenwald</p>
Kulturgüter	<p>Bau- und Bodendenkmäler sind im Vorhabensbereich sowie unmittelbar angrenzend nicht vorhanden</p>

2.2 Art und Umfang des Vorhabens

Der gesamte Geltungsbereich, mit den Flurstücken 158 und 157/4, wird als Areal für ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen.

Im Planungsgebiet an der Taxetstraße ist der Neubau von zwei Gebäuden vorgesehen. Im nordöstlichen Gebäude werden Büros und Schulungsräume untergebracht. Das südwestliche Gebäude wird als Ausstellungs-, Produktions-, Lager- und Verwaltungsgebäude mit Büros, Werkstätten, Verwaltungs-, Schulungs- und Aufenthaltsräumen genutzt. Zudem ist für jedes Gebäude optional eine Betriebsleiterwohnung vorgesehen.

Die vorhandene Industriegleisstrasse, bestehend aus Schottergleisen, die von der S-Bahnstrecke bzw. der Bahnstrecke München-Simbach nach Südosten auf dem Flurstück 158 abzweigt bleibt erhalten, da diese noch von östlich bzw. südöstlich benachbarten Unternehmen genutzt wird.

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Taxetstraße im Osten.

Das Planungsgebiet wird zu allen Seiten mit gliedernden, strukturreichen Grünflächen eingerahmt. Die westlichen, südlichen und östlichen Randbereiche des Planungsgebietes werden mit Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäumen, Heckenelementen sowie mit Saum- und Staudenfluren entlang der Gehölzränder eingegrünt. Die Feldgehölze entlang der S-Bahnstrecke, nördlich des Planungsgebietes, sind von der Planung nicht betroffen und bleiben erhalten.

Die Bepflanzung erfolgt so, dass der Schienenverkehr nicht beeinträchtigt wird.

Die Stellplatzflächen im Planungsgebiet werden mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt und, wo möglich, mit Baumpflanzungen überstellt.

Die notwendige Oberflächenentwässerung der befestigten Flächen erfolgt über geeignete Versickerungseinrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort (z.B. über Rigolen, Sickermulden etc.).

Der nördliche Weg entlang der Bahnstrecke, der künftig für die Erschließung des nordöstlichen Gebäudes zur Verfügung steht, bleibt weiterhin für Fuß- und Fahrradfahrer sowie als Zufahrt zu dem Gewerbe auf dem westlich liegenden ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen bestehen.

Abb. 6: Vorhaben- und Erschließungsplan

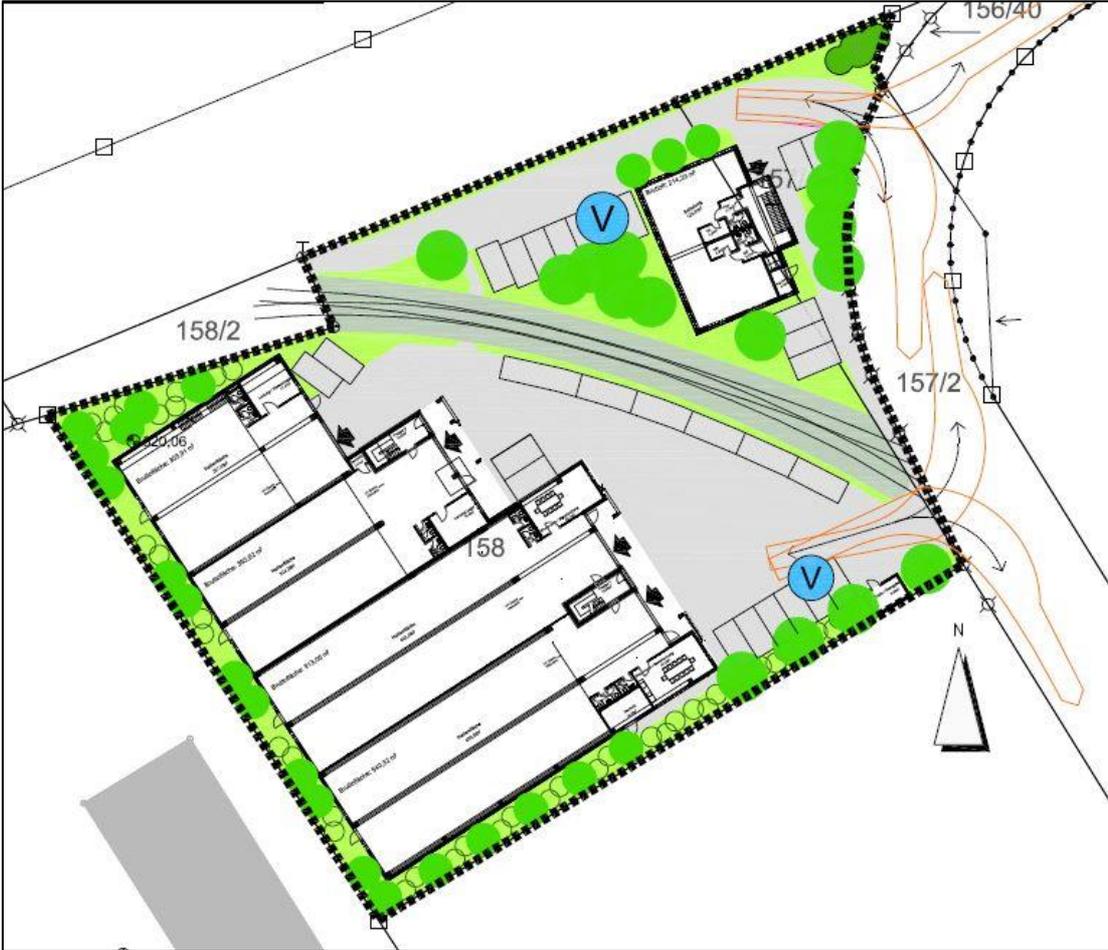


Abb. 7: Gebäuderendering mit Ostansicht



2.3 Gebäude- und Nutzungskonzept

2.3.1 Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude – nordöstliches Gebäude

Bei dem Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude (vgl. Abb. 7) handelt es sich um ein drei- bis viergeschossiges Gebäude mit Dachterrasse. In den 3 bis 4 Geschossen werden sich verschiedene offene und geschlossene Büro- und Schulungsräumlichkeiten befinden. Das Gebäude wird über einen östlich liegenden Treppen Kern erschlossen. Daran ist ein Personenaufzug angeschlossen, der in alle Geschosse führt. Jedes Geschoss verfügt über Technik- und Sanitärräume.

Optional ist auch eine Betriebsleiterwohnung vorgesehen.

2.3.2 Gewerbe-, Ausstellungs-, Produktions-, Lager- und Verwaltungsgebäude im Südwesten

Das Gebäude im Südwesten - mit der Nutzung zu Ausstellungs-, Produktions-, Lager-, Verwaltungs- und sonstigen gewerblichen Zwecken (auf Flurstück 158) - ist im Westen 2-geschossig (ca. 9 m Hallenhöhe) und hat nach Osten hin teilweise Mezzanine und ist im Osten 3-geschossig (vgl. Abb. 7).

Der östliche Gebäudeteil wird über zwei Treppenkerne erschlossen. Jedes Geschoss verfügt über Technik- und Sanitärräume.

Die An- und Ablieferung befindet sich an der nord-östlichen Gebäudeseite und erfolgt über bodengleiche Sektionaltore, wobei das nordöstlichste Sektionaltor mit einem Vordach geschützt wird (Maße ca. 7,5 m x 3,5 m).

Auf dem Dach befinden sich Haustechnikräume sowie eine Dachterrasse, die westlich an das 2. Obergeschoss des dreistöckigen Gebäudeteils anschließt.

Optional ist auch eine Betriebsleiterwohnung vorgesehen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

3.1 Überörtliche Planungen

Im Vorhabensbereich "Taxetstraße" treffen konkrete Grundsätze und Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie des Regionalplans "München" auf die Entwicklung des Geltungsbereiches zum „Vorhabensbezogenen Bebauungsplan“ zu, die im Folgenden dargestellt werden [vgl. Regionalplan "München" (Region 14), Stand 2019; LEP Bayern, Stand 2020].

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Für den Planungsbereich gelten folgende Grundsätze (**G**) und Ziele (**Z**) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern:

- **Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen** (gem. LEP, Kap. 1.1.1)
„(**G**) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.“
- **Ressourcen schonen** (gem. LEP, Kap. 1.1.3)
„(**G**) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.“
- **Abwanderung vermindern** (gem. LEP, Kap. 1.2.2)
„(**G**) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
 - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
 - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.“
- **Hohe Standortqualität** (gem. LEP, Kap. 1.4.1)
„(**G**) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.“
- **Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume** (gem. LEP, Kap. 2.2.7)
„(**G**) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
 - sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
 - Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird.“
- **Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen** (gem. LEP, Kap. 2.2.8)
„(**Z**) In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr, zu konzentrieren.“

- **Siedlungsstruktur** (gem. LEP, Kap. 3.1)

„(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung** (gem. LEP, Kap. 3.2)

„(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

- **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot** (gem. LEP, Kap. 3.3)

„(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“

„(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

- **Streckensilllegungen vermeiden – Reaktivierungen ermöglichen** (gem. LEP, Kap. 4.3.3)

„(G) Streckenstilllegungen und Rückbau der bestehenden Schieneninfrastruktur sollen vermieden werden.“

- **Wirtschaftsstruktur** (gem. LEP, Kap. 5.1)

„(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.“

3.1.2 Regionalplan

Im Regionalplan liegt das Planungsgebiet in einem Bereich für Hauptsiedlungsbereiche für gewerbliche Bauflächen, Ver- und Entsorgungsflächen und Industriegebiet (einschließlich gewerblich genutzter Sonderbauflächen) entlang der Bahnlinie München-Simbach bzw. der S-Bahnstrecke S2 Richtung Erding.

Darüber hinaus gelten für den Planungsbereich folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) des Regionalplanes "München":

- **Siedlung und Mobilität** (gem. Regionalplan, Teil A I, Kap. 1)

„(G 1.1) Die punkt-axiale, radiale Raumstruktur soll weiterentwickelt werden. Dazu sollen kompakte, integrierte und teilräumlich ausgewogene Strukturen geschaffen werden.“

- **Wettbewerbsfähigkeit** (gem. Regionalplan, Teil A I, Kap. 3)

„(G 3.1) Wettbewerbsstärkende harte und weiche Standortfaktoren sollen ausgebaut werden.“

„(G 3.2) Die Attraktivität und Leistungsfähigkeit der Region soll gesichert und weiterentwickelt werden.“

- **Wasserversorgung** (gem. Regionalplan, Teil B I, Kap. 2)

„(G 2.1.1) Die Grundwasservorkommen sollen langfristig gesichert und geschützt werden.“

„(G 2.2.5) Der Wasserrückhalt in der Fläche soll durch die Speichermedien Boden und Vegetation verbessert werden.“

„(Z 2.2.6) Zum Schutz des Grundwassers und der Bodenfunktionen sind Altlasten entsprechend ihrer Dringlichkeit zu sanieren.“

- Siedlung und Freiraum (gem. Regionalplan, Teil B II, Kap. 1)

„(G 1.2) Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.“

„(G 1.5) Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.“

„(Z 1.7) Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu beachten.“

- Siedlung und Freiraum (gem. Regionalplan, Teil B II, Kap. 2)

„(G 2.1) Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, werden als Hauptsiedlungsbereiche festgelegt. Lage und Abgrenzung der Hauptsiedlungsbereiche bestimmen sich nach Karte 2 Siedlung und Versorgung, i. M. 1:100.000, die Bestandteil dieses Regionalplans ist.“

„(Z 2.3) In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.“

- Siedlungsentwicklung und Mobilität (gem. Regionalplan, Teil B II, Kap. 3)

„(Z 3.1) Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung.“

„(Z 3.2) Die Nutzung bestehender Flächenpotentiale für eine stärkere Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf zu Fuß oder mit dem Rad erreichbare Haltepunkte des Schienenpersonenverkehrs (SPNV), bei angemessen verdichteter Bebauung zu konzentrieren.“

- Siedlungsentwicklung und Freiraum (gem. Regionalplan, Teil B II, Kap. 4)

„(Z 4.1) Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potential nicht zurückgegriffen werden kann.“

- Wirtschaftsverkehr (gem. Regionalplan, Teil B III, Kap. 4)

„(G 4.1) Ein möglichst großer Teil der Transportleistung soll auf der Schiene abgewickelt werden. Dazu sollen das dem Schienengüterverkehr dienende Streckennetz und die Anschlussgleise samt Umschlagstellen und Verbindungskurven erhalten und ergänzt werden.“

- Wirtschaft und Dienstleistungen (gem. Regionalplan, Teil B IV, Kap. 1)

„(G 1.2) In allen Teilräumen soll eine ausgewogene Entwicklung erfolgen.“

„(G 1.3) Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden.“

„(G 1.4) Die vielfältigen regionalen Kompetenzen sollen weiter gefestigt und

ausgebaut werden, insbesondere die Bedeutung und Wettbewerbsfähigkeit der Region als Versicherungs- und Bankenstandort, als Messe- und Kongressstandort, als Standort für die Luft- und Raumfahrtindustrie, als Standort für Biotechnologie, Elektronik und Informationsverarbeitung und Kommunikation, Medien, Automobil- und Fahrzeugbau, [...].“

- **Regionale Wirtschaftsstruktur** (gem. Regionalplan, Teil B IV, Kap. 2)

„(G 2.1) In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.“

3.2 Örtliche Planungen

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (Stand September 2007)

Im Flächennutzungsplan (Stand September 2007, vgl. Abb. 9) umfasst der Geltungsbereich zum Bebauungsplan (rot umrandet) Flächen für „ruhenden Verkehr“ mit einem von Norden nach Südosten verlaufenden Industriegleis sowie Flächen für „wichtige örtliche Straßen“ im Bereich der Taxetstraße hin zur Einmündung in den Parsdorfer Weg.

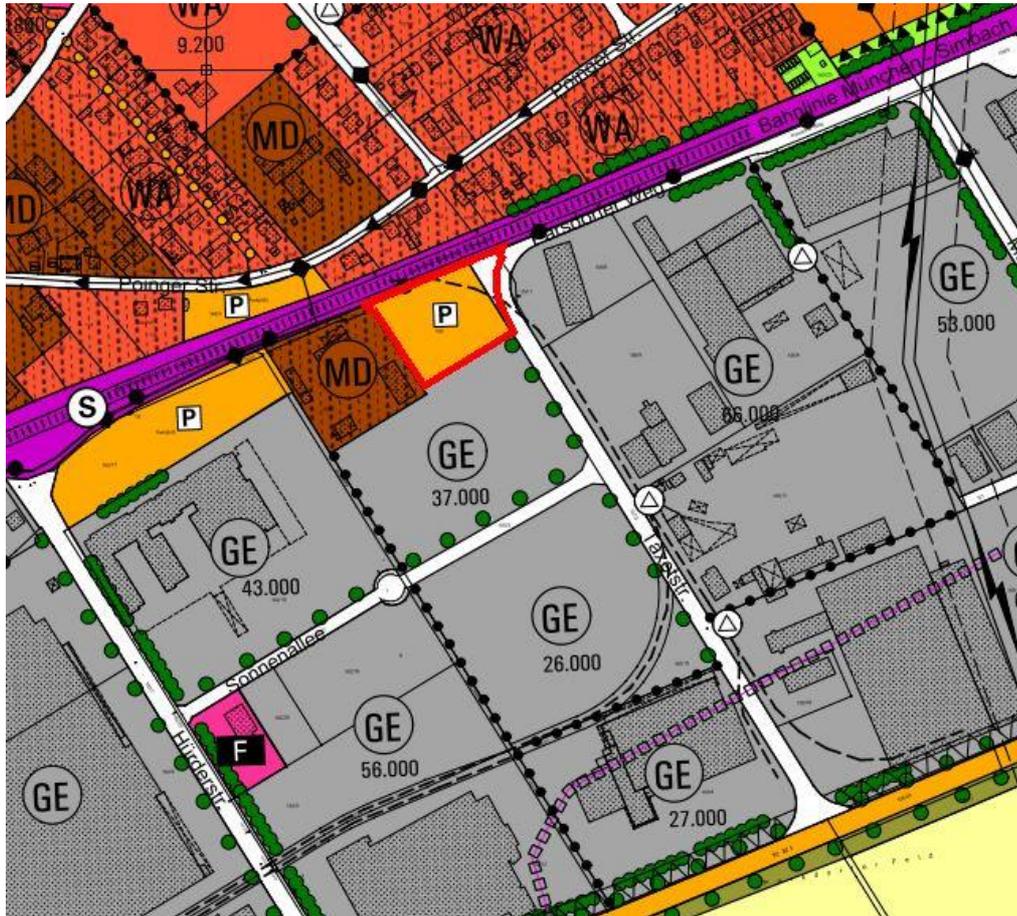
Östlich grenzen zum Planungsgebiet die Flächen der Taxetstraße sowie des Parsdorfer Weges mit daran angeschlossenen Gewerbegebietsflächen.

Im Norden grenzen an das Planungsgebiet Bahnflächen mit der Bahnlinie München-Simbach.

Westlich vom Planungsgebiet sind Dorfgebietsflächen und im Süden Gewerbegebietsflächen festgelegt.

Entsprechend den im Flächennutzungsplan festgelegten Nutzungen kann sich der Bebauungsplan nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Stand September 2007) heraus entwickeln. Aufgrund der im Vorhabensgebiet beabsichtigten, städtebaulichen Entwicklung ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, welche im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan erfolgt.

Abb. 8: Lage des Geltungsbereiches im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Ausschnitt aus FNP, Stand September 2007)



3.3 Standorteignung

Der vorgesehene Standort ist für die geplanten Nutzungen aus folgenden Gründen geeignet:

- Übereinstimmung mit den überörtlichen Planungsvorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan München (vgl. Ziele und Grundsätze aus Kap. 3.1.1 und 3.1.2),
- vorhandene leistungsfähige Erschließung über die Taxetstraße,
- Anpassungsfähigkeit der örtlichen Planungsvorgaben aus dem Flächennutzungsplan möglich aufgrund der Lage in einer gering empfindlichen Umgebung inmitten des Gewerbegebietes Kirchheim II-Heimstetten,
- kurze Wege zu vorhandener Infrastruktur: wenige Gehminuten zur S-Bahnhaltestelle Heimstetten sowie zum Park & Ride Heimstetten,
- großflächig gestörter Boden sowie geringer Anteil an schützenswerten Freiflächen und Grünstrukturen.

3.4 Vorbelastungen und Planungsverträglichkeit

3.4.1 Emissionen und Immissionen

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 7613.1 / 2021 - JB der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 28.07.2021 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten so quantifizieren und beurteilen zu können, dass die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind.

Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Berechnungen ergaben für den Gewerbelärm keine Überschreitungen im Plangebiet. Die Berechnungen ergaben für den Schienenverkehrslärm Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Diese Überschreitungen sind durch bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung zu kompensieren.

Für reine Büronutzungen können die Tagorientierungswerte auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden, da in der Nachtzeit bei Büros und Schulungsräumen gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz (StMUV) vom 24.08.2016 kein im Vergleich zur Tagzeit erhöhter Schutzanspruch besteht.

Die Grundlage für die Anforderungen an den baulichen Schallschutz bildet in den Berechnungen die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“.

3.4.2 Landwirtschaftliche Nutzung

Südlich des Planungsgebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche, die noch als Acker genutzt wird, jedoch im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet festgelegt ist. Dadurch sind landwirtschaftliche Aktivitäten, wie Gülleausbringung auf dem Feld (Düngung) sowie die Bewirtschaftung des Feldes (Bestellung, Ernte etc.), typische Maßnahmen. Dazu gehört auch Feldarbeit an Sonn- und Feiertagen, zum Beispiel bei der Ernteeinbringung oder beim Ackern der Felder, zumal die landwirtschaftliche Nutzung sich nach den Witterungsverhältnissen richten muss. Alltägliche landwirtschaftliche Tätigkeiten sind somit von den künftigen Gewerbebetrieben zu tolerieren, dem Bestandsschutz der benachbarten Landwirtschaft entsprechend.

3.4.3 Bodendenkmäler

Das Vorhandensein von Bodendenkmälern kann im Vorhabensbereich nicht kategorisch ausgeschlossen werden; zumal im Raum Kirchheim-Heimstetten allgemein bereits frühe Siedlungstätigkeit stattgefunden hat.

Allerdings bestand auf dem Flurstück 158 großflächig eine Kiesgrube, die vor Jahrzehnten aufgefüllt wurde mit Bauschutt und Erde. Damit ist das Vorhandensein von Bodendenkmälern in diesem Bereich ausgeschlossen.

3.4.4 Störfallbetriebe

Entsprechend dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG). Für welche Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz eine Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb notwendig ist, beschreibt die 4. BImSchV.

Ob ein Betrieb bzw. eine Anlage unter die Anforderungen der Störfallverordnung (12. BImSchV) fällt, hängt von den auf dem gesamten Betriebsgelände befindlichen Stoffen und den entsprechenden Mengenschwellwerten ab, gemäß Anhang I der 12. BImSchV.

Durch die geplanten Nutzungen sind schädliche Auswirkungen auf die Umgebung ausgeschlossen.

3.4.5 Kampfmittel

Verborgene Kampfmittel können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, so dass bei Aushubarbeiten mit der entsprechenden Vorsicht gearbeitet werden sollte. Vor Baubeginn wird empfohlen ein Kampfmittelvorerkundung durchzuführen.

3.4.6 Altlasten

Auf dem Flurstück 158 bestand großflächig eine Kiesgrube, die vor Jahrzehnten mit Bauschutt und Erde aufgefüllt wurde. Damit kann das Vorhandensein von Altlasten nicht ausgeschlossen werden.

4. Bei der Planerstellung berücksichtigte Grundlagen

Für die Erstellung und Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie für die Umweltprüfung bzw. für den Umweltbericht wurden folgende Grundlagen verwendet:

Fachgesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 10. September 2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 14. Juni 2021
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 25. Mai 2021
- Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) vom 09. Dezember 2020
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) vom 23. April 2021
- Bayerisches Immissionsschutzgesetz (BayImSchG) vom 25. Mai 2021
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG) vom 23. Juni 2021
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom 23. Dezember 2019
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 21. Januar 2013
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 25. Februar 2021
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 18. August 2021
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) vom 18. August 2021
- Energieeinsparungsgesetz (EnEG) vom 4. Juli 2013
- Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG) vom 27. Juni 2020
- Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 10. September 2021
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 10. August 2021
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 18. August 2021

Leitfäden:

- Der Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung "Der Umweltbericht in der Praxis", der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz aus dem Jahr 2005
- Ergänzungen zum o.g. Leitfaden aus dem Jahr 2006

Übergeordnete Planungen:

- Landesentwicklungsprogramm (LEP, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Stand 2020)
- Regionalplan "München" (Regionaler Planungsverband München, Region 14, Stand 23.04.2021)
- Rechtskräftiger Flächennutzungsplan Gemeinde Kirchheim (Gemeinde Kirchheim, Stand September 2007)

Fachplanungen, Untersuchungen und sonstige Planhilfen:

- ABSP für den Landkreis München (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand 02/1997)
- Biotopkartierung Bayern (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Stand 04/2020)

- Umwelt-Atlas Boden (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Stand 04/2020)
- Bayerischer Denkmal-Atlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stand 04/2020)
- Bodenschätzungskarte (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand 04/2020)
- Luftbilder / Digitale Flurkarte (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand 11/2020)

Bestandserhebungen und Gutachten:

- Lebensraumpotentialanalyse, Biotop-/Nutzungstypen-Kartierung (BNT) nach Biotopwertliste (BayKompV), Dr. Schober GmbH, 28. August 2020
- Artenschutzrechtliche Kartierungen (u.a. Habitatanalyse, Baumhöhlen, Vögel, Fledermäuse, Zauneidechse/Reptilien, Heuschrecken, Falter) am 09.12.2020, 02.04.2021, 27.04.2021, 18.05.2021, 01.06.2021, 09.06.2021, 12.07.2021, 19.07.2021, 13.08.2021 und 02.09.2021 durch Dr. Schober GmbH
- Baumhöhlenkontrolle auf Fledermausquartiere am 13.10.2021 durch BG-Natur, Hr. Tauchert
- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Stand 28.07.2021 (siehe 3.4.1)
- Vorabstellungnahme zur dezentralen Versickerung von Oberflächenwasser, Ingenieurbüro Hofmann, Stand 16.09.2021

5. Städtebauliches Konzept

Der Planungsbereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen. Im Planungsgebiet ist eine offene Bauweise vorgesehen. Es wird der Neubau von zwei Gebäuden geplant, ein Ausstellungs-, Produktions-, Lager- und Verwaltungsgebäude mit dazugehörigen Büros, Werkstätten, Verwaltungs-, Schulungs- und Aufenthaltsräumen sowie ein Büro- und Verwaltungsgebäude. Optional ist in beiden Gebäuden jeweils eine Betriebsleiterwohnung vorgesehen.

In Kap. 5 werden nur die wichtigsten sowie grundlegenden städtebaulichen Festsetzungen im vorhabensbezogenen Bebauungsplan "Taxetstraße" erläutert. Auf eine vollständige Aufzählung der städtebaulich notwendigen Festsetzungen wird jedoch verzichtet, da sämtliche planliche und textliche Festsetzungen sowie Hinweise in der Planunterlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten sind.

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Vorhaben dient der Bereitstellung von Flächen für ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Verwaltung, sonstige Dienstleistungen:
Gebäude und Anlagen für Büros und Dienstleistungen mit Verwaltungs-, Schulungs- und Aufenthaltsräumen;
- Ausstellung, Produktion, Lager, sonstiges Gewerbe:
Gebäude und Anlagen für Ausstellung, Produktion, Lagerung und sonstiges Gewerbe mit dazugehörigen Büros, Werkstätten und Dienstleistungen sowie Verwaltungs-, Schulungs- und Aufenthaltsräumen.
- Betriebsleiterwohnung: Gebäude und Anlagen zur Wohnnutzung.

Darüber hinaus sind die Festsetzungen zum Bebauungsplan zu vergleichen (vgl. Bebauungsplan, Kap. A) Festsetzungen Nr. 1 sowie Kap. C) Textliche Festsetzungen Nr. 1).

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bei der Grundflächenzahl handelt es sich um den zulässigen Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (vgl. § 19 BauNVO). Dazu sind auch Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie unterirdische Anlagen miteinzubeziehen (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung (**GRZ**) beträgt, bezogen auf den gesamten Geltungsbereich, **0,8**.

Die Geschossflächenzahl stellt dar, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (vgl. § 20 Abs. 2 BauNVO). Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unberücksichtigt.

Im Planungsgebiet beträgt die Geschossflächenzahl (**GFZ**), bezogen auf den gesamten Geltungsbereich, **1,1**.

Insgesamt werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt.

Insgesamt bestehen im Geltungsbereich 2 Baufelder, in denen die vorgesehenen Gebäude und Anlagen für Ausstellung, Produktion, Lagerung, Büros, Verwaltung und sonstiges Gewerbe vorgesehen sind.

Darüber hinaus sind die Festsetzungen zum Bebauungsplan zu vergleichen (vgl. Bebauungsplan, Kap. A) Festsetzungen Nr. 2 sowie Kap. C) Textliche Festsetzungen Nr. 2 ff).

Dabei beanspruchen die festgesetzten Nutzungen folgende Flächenanteile:

Tab. 2: Geplante Flächenbilanz bezogen auf die GRZ

Vorgesehene Nutzung		Flächenanteil in m ² / bezogen auf die Grundfläche (gerundet)
Geplante Gebäude (innerhalb Baugrenzen)	Gebäude für Ausstellung, Produktion, Lager, Büros und sonstiges Gewerbe	1.845
	Büro- und Dienstleistungsgebäude	213
Versorgungsflächen	Trafogebäude	12
Stellplatzflächen	Besucherparkplätze, Mitarbeiterparkplätze	372
Erschließungs- und Freiflächen (versiegelt)	Zufahrten, Freiflächen	1.110
Bahnflächen	Schottergleise	354
Private Grünflächen	Randeingrünung u.a. mit Versickerungsflächen	971
Flächensumme	Gesamter Geltungsbereich	4.877

5.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden um die neu zu errichtenden Baukörper Bauräume mit Hilfe von Baugrenzen festgesetzt. Damit wird klargestellt, welche Grundstücksteile überbaut werden und welche von Bebauung freizuhalten sind. Innerhalb der Bauräume sind auch die Vordächer eingebunden.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind allerdings auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, gemäß Art. 6 BayBO.

Es ist eine offene Bauweise vorgesehen. Darunter sind Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu verstehen.

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO.

Darüber hinaus sind die Festsetzungen zum Bebauungsplan zu vergleichen (vgl. Bebauungsplan, Kap. A) Festsetzungen Nr. 3 sowie Kap. C) Textliche Festsetzungen Nr. 3 ff).

5.4 Gestaltungsgrundsätze

Als Gestaltungsgrundsätze sind die Festsetzungen zum Bebauungsplan zu beachten [vgl. Bebauungsplan, Kap. A) Festsetzungen Nr. 4 sowie Kap. C) Textliche Festsetzungen Nr. 4 ff].

5.5 Hinweise durch Text

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die im Bebauungsplan in Kapitel D) Nr. 1 bis Nr. 8 aufgezählten Hinweise zu beachten.

6. Grünordnungskonzept

Das Planungsgebiet wird zu allen Seiten mit gliedernden Grünflächen eingerahmt. Im Norden zu den Bahngleisen der Bahnstrecke München-Simbach bzw. der S-Bahnstrecke S2 bleiben die Gehölzgruppen, bestehend aus Feldgehölzen junger Ausprägung, erhalten.

Hingegen muss die Gehölzfläche von knapp 600 m², mit einem Baumbestand mittlerer Ausprägung, dem geplanten Bürogebäude im Norden weichen, was bereits durchgeführt wurde. Zwei Bäume entlang der Taxetstraße, mit einer Baumhöhe von ca. 16 m, konnten jedoch erhalten bleiben und werden in die Freiflächenplanung des Bürogebäudes integriert. Zusätzlich zu den beiden Bestandsbäumen wird das geplante Bürogebäude mit Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäumen hochwertig eingegrünt.

Der Bereich um das Büro- und Lagergebäude auf Flurstück 158 wird an der Nord-, West und Südseite komplett eingegrünt mit strukturreichen Pflanzungen aus Gehölzgruppen, Baumreihen und Heckenelementen.

Entlang des Industriegleiskörpers, der das Planungsgebiet in zwei Hälften teilt, sind nur auf der Nordseite der Gleise, mit einem Mindestabstand von 6 m (gemessen von der Gleismitte), Baumpflanzungen vorgesehen.

Die übrigen Grünflächen werden zu blütenreichen, artenreichen Wiesenflächen bzw. Saum- und Staudenfluren entwickelt.

Die Stellplatzflächen im Planungsgebiet werden mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt.

Die notwendige Oberflächenentwässerung der befestigten Flächen erfolgt im Bereich der Grün- und Stellplatzflächen mittels Sickermulden und Rigolen.

Auf eine Aufzählung der grünordnerischen Festsetzungen wird jedoch an dieser Stelle verzichtet, da sämtliche planliche und textliche Festsetzungen sowie Hinweise in der planlichen Darstellung zum Bebauungsplan mit Grünordnung enthalten und selbsterklärend sind.

7. Eingriff und Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 15 BNatSchG

7.1 Darstellung der Eingriffe

In Kap. 2.2 wird der gesamte Umfang des Vorhabens beschrieben, sodass auf eine weitere Darstellung an dieser Stelle verzichtet wird.

Entsprechend des bereits dargestellten Vorhabens wird das intensiv genutzte Grünland städtebaulich in eine sinnvolle Nutzung überführt. Gemäß überörtlicher bzw. örtlicher Planungen ist das Planungsgebiet bereits als überbaubare Fläche festgesetzt.

Insgesamt werden ca. 80 % des Geltungsbereiches mit Gebäuden und Freiflächen des Gewerbegebietes überplant. Ca. 20 % der Flächen werden mit Grünflächen versehen.

7.2 Darstellung der Ausgleichserfordernisse

Tab. 3: Herleitung des Ausgleichsflächenbedarfes

Eingriffsermittlung (gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft") (Flurnummern 158, 157/4)			
Eingriffsschwere: Typ A, hoher Versiegelungsgrad	Faktor	Flächengröße in m ²	Ausgleichs- erfordernis in m ²
Kategorie I (G11, K11) oberer Wert	0,5	3.432	1.716
Kategorie II (B212, B312) oberer Wert	0,9	594	535
Kategorie II (K121) unterer Wert	0,8	139	111
Bahnflächen (V22; bleiben erhalten, kein Eingriff)	-	357	-
Feldgehölze junge Ausprägung (B211; bleiben erhalten; kein Eingriff)	-	34	-
Wegeflächen aus Asphalt (V11; werden überbaut, stellt keinen Eingriff dar)	-	321	-
Gesamtgröße		4.877	2.362

Bei der Ermittlung der Kompensationsfaktoren wurde die Eingriffsfläche hinsichtlich der Schutzgüter "Arten und Lebensräume", "Boden", "Wasser", "Klima und Luft" und "Landschaftsbild" nach den Grundlagen der "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" überprüft und gewichtet. Dabei wurden folgende Gewichtungskriterien bei den Schutzgütern aufgestellt:

- "Arten- und Lebensräume": Der westliche Geltungsbereich, die Fläche südlich des Industriegleises, war bis 2018 intensiv, ackerbaulich und danach bis 2020 als Intensivgrünland genutzt. Aktuell (seit Februar/März 2021) wird dieser Bereich des Planungsgebietes als Baustelleneinrichtungsfläche für den Umbau des S-Bahnhaltestelle Heimstetten verwendet, was vom Landratsamt München genehmigt wurde. Als zu bewertender Ausgangszustand wird der Zustand vor Februar/ März 2021, also intensiv genutztes Grünland, angesetzt. Demnach wird das intensiv genutzte Grünland einschließlich der artenarmen Säume entlang des Industriegleises der Kategorie I oberer Wert zugeordnet.

Die gehölzbestandene Fläche nördlich des Industriegleises, mit Feldgehölzen und Einzelbäumen mittlerer Ausprägung, ist der Kategorie II oberer Wert zuzuordnen. Mit Ausnahme von zwei erhaltungswürdigen Bäumen wurde diese Fläche nach einer erfolgten Baumhöhlenuntersuchung bereits Ende Oktober 2021 entfernt.

Die mäßig artenreichen Säume und Staudenfluren, entlang des parallel zu den S-Bahngleisen im Norden verlaufenden Fuß- und Fahrradweges bzw. des Zufahrtbereiches zum westlich angrenzenden Anwesen, sind der Kategorie II unterer Wert zuzuordnen.

In die restlichen Biotop- und Nutzungstypen wird nicht eingegriffen oder der Eingriff in die Nutzung stellt keinen Eingriff dar.

- "Boden": Auf dem Flurstück 158, südlich des Industriegleises, bestand großflächig eine Kiesgrube, die vor Jahrzehnten mit Bauschutt und Erde aufgefüllt wurde. Damit kann das Vorhandensein von Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Bis 2018 wurde das Flurstück intensiv ackerbaulich genutzt. In Folge dieser Historie handelt es sich hierbei um gestörten Boden. Seltene oder naturnahe Böden stehen nicht an, sodass das Schutzgut "Boden" der Kategorie I unterer Wert einzuordnen ist.
- "Wasser": Oberflächenwasser ist nicht anzutreffen. Hochanstehendes Grundwasser ist ebenfalls nicht vorhanden, sodass das Schutzgut "Wasser" der Kategorie I unterer Wert einzuordnen ist.
- "Klima und Luft": Die Eingriffsfläche liegt auf sog. Kaltluftentstehungsflächen, die größtenteils überbaut werden. Frischluftentstehungsgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. Dadurch entspricht das Schutzgut „Klima und Luft“ der Kategorie I mittlerer Wert.
- "Landschaftsbild": Das Planungsgebiet befindet sich im Gewerbegebiet "Kirchheim II – Heimstetten", umgeben mit Gewerbeflächen und intensiv genutzten, ausgeräumten Feldfluren. Raumwirksame Trenngrünbereiche fehlen im Planungsgebiet. Damit ist das Landschaftsbild im Planungsgebiet der Kategorie I unterer Wert zuzuschreiben.

7.3 Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Auf der Eingriffsfläche sind Maßnahmen geplant, "...die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen..."¹ und mindernd auf den Kompensationsfaktor wirken. Dazu sind folgende Vermeidungsmaßnahmen für die jeweiligen Schutzgüter auf der Eingriffsfläche vorgesehen:

- **Schutzgut "Arten und Lebensräume"**
 - Erhalt von einzelnen Bäumen (im Bereich der Taxetstraße)
 - Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile (durchgängige Mauern als Zäune).
 - Optionale Herstellung von Zauneidechsenhabitaten entlang des Industriegleises zur Förderung von Wechselbeziehungen.
- **Schutzgut Wasser**
 - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze.
- **Schutzgut Boden**
 - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (verdichtete und konzentrierte Bauweise).
 - Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (durchlässige Beläge bei Stellplatzflächen).
- **Schutzgut Klima**
 - Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen z. B. Kaltluftentstehungsflächen im Bereich der privaten Grünflächen.
 - Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Dachbegrünung.
 - Aufstellung und Verwendung umweltfreundlicher Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen

¹. BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", München, Januar 2003

- Grünordnerische Maßnahmen

- Fassadenbegrünung (als Option in den Festsetzungen zum B-Plan)
- Dachbegrünung (als Option in den Festsetzungen zum B-Plan)
- Baumüberstellung und Eingrünung von Stellplätzen
- Eingrünung mit Baumreihen, Baumgruppen und Heckenelementen

Unter Hinzuziehung der einzelnen Schutzgüter und der Anrechnung der Vermeidungsmaßnahmen werden Kompensationsfaktoren gemäß der Tabelle 3 in Kap. 7.2 abgeleitet. Diese Kompensationsfaktoren werden mit der jeweilig betroffenen Eingriffsfläche multipliziert, sodass das naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernis gemäß § 15 Abs.1 BNatSchG von **0,236 ha** festgesetzt wird.

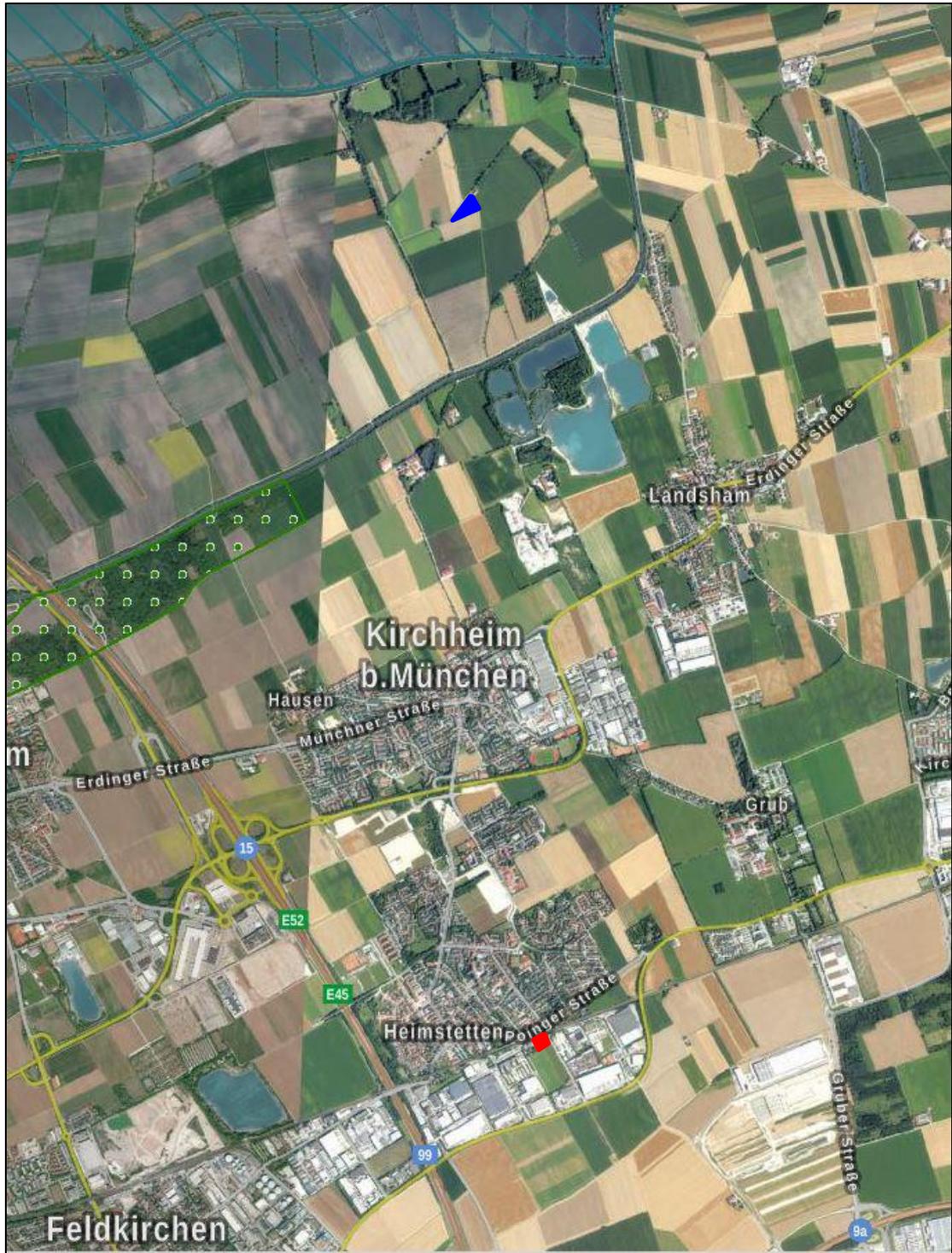
Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches über folgende Fläche, die sich im Eigentum der Gemeinde Kirchheim-Heimstetten befindet:

Ausgleichsfläche gemäß Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	
Lage	<ul style="list-style-type: none"> - Teilfläche des Flurstücks 713; Gemarkung Kirchheim b. München - Die Fläche liegt nördlich von Kirchheim und südlich, ca. 1,25 km, vom Ismaninger Speichersee entfernt inmitten einer intensiv landwirtschaftlich geprägten Flur.
Schutzgebiete	Die Ausgleichsfläche liegt außerhalb von Schutzgebieten. In unmittelbarer Nähe, nördlich der Ausgleichsfläche, liegt das Biotop (Biotop-Nr. 7736-0135-002) „Hecken und Gebüsche, meist entlang von Wegen und Gräben, in intensiv landwirtschaftlich genutzter Feldflur der Münchener Schotterebene“
Flächengröße	ca. 11.670 m ²
Anrechenbare Ausgleichsfläche	0,236 ha
Entwicklungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Gehölzflächen (Einzelbäume und Strauchflächen) - Glatthaferwiese - Seige¹ mit Halbtrockenrasen
Pflegemaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - 2 x jährliche Mahd der Wiesen: Mitte Juli und Mitte September; das Mahdgut ist abzufahren; keine Düngung und kein PSM²-Einsatz - Strauchflächen sind in den ersten 5 Jahren auszumähen; Entfernung des Wildschutzaunes nach 5 Jahren.

¹ Seige: flache Geländemulde, die bei hochanstehendem Grundwasser temporär ein feuchtes Milieu bietet

² PSM: Pflanzenschutzmittel

Abb. 9: Übersichtskarte zu B-Plan-Geltungsbereich (rote Fläche) und Ausgleichsfläche (dunkelblaue Fläche) mit Darstellung Vogelschutzgebiet (blaue Schraffur) und LSG-Gebiet (grüne Schraffur) [Quelle: Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 12. Oktober 2021, ohne Maßstab]



B) Umweltbericht

1. Einführung

Die Untersuchung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage von § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in Form eines Umweltberichts, der in die Struktur dieses Erläuterungsberichts eingegliedert wurde. Inhaltlich wurde dabei den Vorgaben aus dem Anhang zum BauGB gefolgt.

Der Umweltbericht ermittelt und behandelt die wesentlichen Umweltbelange, die in Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen.

Bestandsorientierte Aussagen wurden vor Ort in Form von Bestandserhebungen, Kartierungen und Gutachten erhoben bzw. den übergeordneten Planungen, den Fachplanungen sowie den Planungshilfen entnommen.

Die Grundlagen des Umweltberichtes wurden bereits in den vorhergehenden Kapiteln aufgezählt, sodass an dieser Stelle hierauf verzichtet wird (vgl. Textteil A, Kap. 4).

2. Bestandsaufnahme, Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und Maßnahmen zur Vermeidung und Reduzierung des Eingriffs

2.1 Schutzgut Mensch/ Wohnfunktion/Erholungsfunktion

2.1.1 Aktueller Umweltzustand

Das Planungsgebiet befindet sich im Gewerbegebiet "Kirchheim II – Heimstetten". Wie bereits in der Begründung Teil A) Kapitel 2.1 beschrieben, ist das Planungsgebiet südlich bzw. westlich des Industriegleises, welches von Nord-Westen nach Süd-Osten das Planungsgebiet durchquert, geprägt durch intensiv genutztes Grünland. Bis 2018 war das Grünland intensiv ackerbaulich genutzt. Aktuell (seit Februar/März 2021) wird dieser Bereich des Planungsgebiets als Baustelleneinrichtungsfläche für den Umbau des S-Bahnhaltestelle Heimstetten verwendet, was vom Landratsamt München genehmigt wurde.

Nördlich des Industriegleiskörpers verläuft parallel zu den S-Bahngleisen ein Fuß- und Fahrradweg bzw. der Zufahrtsbereich für das westlich an das Planungsgebiet angrenzende Gewerbe auf dem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen. Die restliche Planungsfläche nördlich des Industriegleises, zwischen Fuß- bzw. Zufahrtsweg, besteht aus einer gehölzbestandenen Fläche mit Bäumen und Sträuchern mittlerer Ausprägung, wovon eine Weide aufgrund von Pilzen im Stamm stark bruchgefährdet ist, sodass eine Baumhöhlenkontrolle am 13.10.2021 nur mittels Hubsteiger durchgeführt werden konnte. Die Gehölzfläche wurde bereits, bis auf zwei erhaltenswerte Bäume, gefällt.

Umgrenzt wird das Planungsgebiet

- im Norden durch die Gleiskörper der S-Bahnstrecke S2 bzw. der Bahnstrecke München-Simbach. Daran schließen sich nördlich der Gleise Wohngebäude mit Gärten an. Südlich der Gleise führt ein Fuß- und Radweg zum westlichen liegenden Park & Ride Parkplatz. Zugleich wird der Weg als Zufahrt für das westlich liegende landwirtschaftliche Anwesen mit Gewerbe genutzt.
- im Osten durch die Taxetstraße mit daran anschließenden Gewerbebetrieben.
- im Westen durch ein festgesetztes Dorfgebiet mit landwirtschaftlichem Anwesen und Gewerbe.
- im Süden durch intensiv genutzte Ackerflächen.

Durch die Geschäftstätigkeit der Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet "Kirchheim II – Heimstetten" bestehen entsprechende Immissionen rund um das Planungsgebiet.

Neben den Immissionen von den umliegenden Gewerbebetrieben wirken unmittelbar auf das Planungsgebiet die Immissionen von der zweigleisigen S-Bahnstrecke S2 bzw. der Bahnstrecke München-Simbach sowie die Immissionen des querenden Industriegleises innerhalb des Vorhabensbereiches.

Des Weiteren wirken auf das Planungsgebiet die durch Landwirtschaft entstehenden Emissionen, der südlich vom Planungsgebiet liegenden intensiv ackerbaulich genutzten Felder. Dabei ist mit den üblichen landwirtschaftlichen Tätigkeiten, dem Bestellen, Düngen und Abernten der Ackerflächen zu rechnen.

Wohngebiete sowie Gebiete mit Erholungsfunktion sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Das nächste allgemeine Wohngebiet liegt unmittelbar nördlich der S-Bahnstrecke S2 bzw. der Bahnstrecke München-Simbach, ca. 20 m vom Planungsgebiet entfernt.

2.1.2 Geplante Maßnahmen

Die geplanten Maßnahmen sind bereits im Textteil A) Kap. 2.2 der Begründung beschrieben, sodass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

2.1.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen sind für das Planungsgebiet und seine Umgebung nicht zu erwarten.

Im Zuge schalltechnischer Untersuchungen durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH wurde die Verträglichkeit der zukünftigen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet untersucht. Zusammenfassend lässt sich die Aussage treffen, dass auf der Basis der vorliegenden Planungsgrundlagen keine immissionsschutzfachlichen Belange der Aufstellung des Bebauungsplanes entgegenstehen, sofern

- bei der Planung grundsätzlich auf schalltechnisch optimierte Grundrissgestaltung geachtet wird, d.h. schutzbedürftige Räume wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, sind auf lärmabgewandte Fassaden zu orientieren oder müssen über zusätzliche Fenster an unbelasteten Fassaden belüftbar sein.
- die vom Ingenieurbüro Kottermair GmbH (Auftragsnummer 7613.1 / 2021 – JB, Altomünster vom 28.07.2021) aufgeführten Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan [vgl. Kap. C) Festsetzungen durch Text, Kap. 14.1 und 14.2 im Bebauungsplan] gewährleistet sind, sodass die Geräuscheinwirkungen aus und auf dem Plangebiet nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles führen.

Während der Bauphase zur Errichtung der Gebäude, der Erschließungsflächen, der Versorgungsleitungen sowie der Außenanlagen kann es bauablaufbedingt zu temporären akustischen und visuellen Beeinträchtigungen sowie zur Staubentwicklung für die benachbarten Gewerbebetriebe, für das benachbarte landwirtschaftliche Anwesen und Gewerbe im Westen sowie für die nördlich der S-Bahnstrecke S2 gelegenen Wohngebiete kommen. Allerdings sind diese Beeinträchtigungen nur von beschränkter Dauer. Zudem sind die gesetzlich vorgeschriebenen Richt-, Grenz- und Orientierungswerte während der Baumaßnahmen durch die ausführenden Firmen zu berücksichtigen.

2.1.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

- Das Planungsgebiet wird zu allen Seiten mit gliedernden, strukturreichen Grünflächen eingerahmt. Die westlichen, südlichen und östlichen Randbereiche des Planungsgebietes werden mit Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäumen, Hecken-elementen sowie mit Saum- und Staudenfluren entlang der Gehölzränder eingegrünt. Die Feldgehölze entlang der S-Bahnstrecke, nördlich des Planungsgebietes, sind von der Planung nicht betroffen und bleiben erhalten.
- Die textlichen Festsetzungen zum Schallschutz [vgl. Kap. C) Nr. 14.1 bis 14.2 des Bebauungsplanes] dienen zur Vermeidung und Verminderung von möglichen Immissionen und bilden die Grundlage für gesunde Arbeits-, Lebens- und Wohnverhältnisse in der Umgebung zum Planungsgebiet.
- Die Bauzeiten für Erschließungsflächen, Versorgungsleitungen, Gebäude und Außenanlagen sind auf untertags zu beschränken, sodass die Nachtruhe gewährleistet wird. Ebenso sind die Bauzeiten auf die Tage von Montag bis Samstag zu beschränken. Baumaßnahmen dürfen nicht an Sonn- und Feiertagen ausgeführt werden. Gemäß der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dürfen Baumaßnahmen auch am Samstag durchgeführt werden.
- Es sind in der Nähe zu den Siedlungsbereichen Maßnahmen zu ergreifen, die die stofflichen und nicht stofflichen Schadstoffemissionen (Stäube, Schadstoffe, Schall, Licht, Gerüche, Erschütterungen etc.) reduzieren. So sind zur Verringerung der Lärmauswirkungen im Siedlungsbereich schallemissionsarme Geräte bzw. schalldämmte Geräte einzusetzen.
- Die gesetzlich vorgeschriebenen Richt-, Grenz- und Orientierungswerte sind während der Baumaßnahmen zu berücksichtigen. So sind besonders die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) und die Vorgaben der Baumaschinenlärm-Verordnung (32. BImSchV) einzuhalten.

Darüber hinaus sind die planlichen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan einzuhalten.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.2.1 Aktueller Umweltzustand

Im Rahmen der Biotop-/Nutzungstypen-Kartierung, der ASK-Auswertung sowie der artenschutzrechtlichen Kartierungen durch das Büro Dr. Schober GmbH wurde der Vorhabensbereich und der unmittelbare Nahbereich mehrmals untersucht. Die Untersuchungen erfolgten im Jahr 2020 jeweils am 28. August und am 09. Dezember sowie im Jahr 2021 jeweils am 02.04, 27.04, 18.05, 01.06, 09.06, 12.07, 19.07, 13.08 und 02.09.2021.

Das Planungsgebiet westlich des Industriegleises, welches von Nord-Westen nach Süd-Osten das Planungsgebiet durchquert, ist geprägt durch intensiv genutztes Grünland. Bis 2018 war das Grünland intensiv ackerbaulich genutzt. Aktuell (seit Februar/März 2021) wird dieser Bereich des Planungsgebietes als Baustelleneinrichtungsfläche für den Umbau des S-Bahnhaltestelle Heimstetten verwendet, was vom Landratsamt München genehmigt wurde.

Für das intensiv genutzte Grünland ist eine höherwertige naturschutzfachliche Bedeutung sicher auszuschließen, sodass eine regelmäßige Nutzung von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäisch geschützten Vogelarten oder sonstige planungsrelevante Arten sicher ausgeschlossen werden kann. Allerdings ist eine

sporadische Anwesenheit entsprechender Arten bei Überflügen, Nahrungssuche oder ggf. randlichen Wanderbewegungen (Gleise) anzunehmen.

Avifauna¹:

Aufgrund der strukturellen Ausstattung des Planungsgebiets und seiner unmittelbaren Umgebung ist ein Vorkommen typischer Wiesenbrüter, wie u.a. der Feldlerche, aufgrund der nachfolgenden Gründe sicher auszuschließen:

- Kulissenwirkung durch die angrenzenden, vertikalen Strukturen bestehend aus Gehölzen und Gebäuden. Dabei wurde eine Stördistanz der vertikalen Strukturen von 120 m angesetzt.
- Vertikalkulissen und Ansitzwarten für Beutegreifer durch die umliegenden Gehölze, Gebäude und Laternenmasten.
- Durch das Vorhaben selbst ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen kulissenwirksamen Strukturen auch keine Störwirkung zu erwarten.
- Stör- und Lärmkulissen durch die nördlich gelegene S-Bahnstrecke, durch das im Planungsgebiete durchquerende Industriegleis, durch die Taxetstraße im Osten, durch den Fuß- bzw. Zufahrtsweg entlang der S-Bahnstrecke im Norden sowie durch die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche im Süden.

Die restliche Planungsfläche, zwischen Fuß- bzw. Zufahrtsweg entlang der S-Bahnstrecke und der Fläche nördlich des Industriegleises, besteht aus einer gehölzbestandenen Fläche mit Bäumen und Sträuchern mittlerer Ausprägung, die sowohl für gehölzbrütende, als auch für freibrütende Vogelarten geeignete Lebensraumstrukturen aufweist. Hier konnten im Rahmen der projektspezifischen Erhebungen 2021 mehrere Vogelarten nachgewiesen werden, darunter der Buchfink, der Buntspecht, die Kohlmeise, der Stieglitz sowie der Zilpzalp mit dem Status „Brutverdacht“. Mit Ausnahme des Stieglitzes handelt es sich allerdings bei allen nachgewiesenen Vogelarten um störungsunempfindliche, ungefährdete und häufige Arten (sog. „Allerweltsarten“), die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und deren ökologische Funktionalität im weiteren Umfeld um das Vorhaben auch in Zukunft weiterhin gewahrt bleibt. Beim Stieglitz handelt es sich um eine in Bayern flächendeckend verbreitete Art der offenen und halboffenen Landschaften, die meist im äußeren Kronenbereich von Bäumen und Büschen brütet; und die einzige im Untersuchungsgebiet nachgewiesene saP-Art mit Brutverdacht im Umgriffgebiet. Allerdings bleibt die ökologische Funktionalität der Art aufgrund des lebensraumtypischen Charakters im weiteren Umfeld des Untersuchungsgebiets (z. B. gehölzreiche Gärten sowie lineare Hecken- und Gehölzstrukturen) auch im Zuge des Vorhabens noch gewahrt, weshalb eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Art mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Fledermäuse:

Im Zuge der Geländeeinsicht wurden an einer Weide mittleren Alters (ca. 25 bis 30 Jahre alt) 9 Höhlen des Buntspechts nachgewiesen. Aufgrund der Lage der Höhlen sowie des Stammdurchmessers auf Höhe der Höhlungen ist eine grundsätzliche höherwertige Quartierseignung für Fledermäuse anzunehmen. Im Rahmen der Kartierungen 2021 wurde allerdings ein Besatz der Höhlungen durch den Buntspecht mit dem Status „Brutverdacht“ nachgewiesen. Eine gleichzeitige Nutzung als höherwertiges Quartier durch Fledermäuse ist somit auszuschließen. Zudem bietet das Planungsgebiet aufgrund sonstiger fehlender leitender Grünstrukturen eine eher untergeordnete Bedeutung für Fledermäuse.

¹ Avifauna: Vogelwelt eines bestimmten Gebiets, hier im Untersuchungs- bzw. Planungsgebiet

Darüber hinaus erfolgte zusätzlich am 13.10.2021 eine Begutachtung der Baumhöhlen durch eine fachkundige Person der zuvor genannten Weide mittels eines Hubsteigers, da der Stamm der Weide aufgrund der Pilze im Stamm stark bruchgefährdet ist und somit nicht beklettert werden konnte. Bei der Höhlenkontrolle wurde festgestellt, dass keine Höhlung tief genug ist, um als Nest oder als Fledermausquartier zu dienen.

Abb. 10: Baumhöhlenkontrolle auf Nester und Fledermausquartiere am 13.10.2021



Reptilien:

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) war aufgrund ihrer noch vergleichsweise geringeren Lebensraumsprüche als einzige im Planungsgebiet vorkommende Reptilienart des Anhangs IV FFH-RL zu erwarten. Sie besiedelt größtenteils Habitate von anthropogenem Charakter, so etwa Wegränder, Böschungen und Bahntrassen, wie sie im Untersuchungsgebiet vorkommen. Im Rahmen der projektspezifischen Kartierungen 2021 konnte ein weibliches Individuum der Zauneidechse entlang der S-Bahn-Trasse außerhalb des Umgriffsgebiets nachgewiesen werden. Ein Vorkommen der Art im Umgriffsgebiet ist jedoch mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, da zum einen das Einwandern über das Industriegleis zwar möglich, aufgrund vorangegangener Vergrämuungsmaßnahmen (Rückschnittmaßnahmen der Gehölze und Staudenfluren) im

Rahmen der Einrichtung der Baustelleneinrichtungsfläche, jedoch als unwahrscheinlich betrachtet wird. Des Weiteren wird die S-Bahn-Trasse durch einen stark frequentierten Fußweg vom nördlich exponierten, stark verwucherten Böschungsrand getrennt. Dieser liegt zwar im Umgriffsgebiet, wird aufgrund seines Charakters und seiner Nordexposition aber als unattraktiv für die Zauneidechse angesehen. Weitere Lebensräume, die ein Vorhandensein geeigneter Sonn- und Versteckplätze sowie bewuchsfreier Flächen mit geeignetem Grund zur Eiablage aufweisen, fehlen im Umgriffsgebiet vollkommen. Ein Vorkommen und eine Betroffenheit der Art können deshalb mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Sonstige Stadt München naturschutzfachlich relevante Arten:

In der Stadt München sind von den Schmetterlings- und Heuschreckenarten der Idas-Bläuling (*Plebejus idas*) und die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerule-scens*) regelmäßig eingriffsrelevant. Bei beiden Arten handelt es sich um im Naturraum und bayernweit stark gefährdete Arten, die im Raum München einen Verbreitungsschwerpunkt besitzen („Verantwortungsart“). Diese Arten profitieren in der Stadt von den mageren und lückigen Vegetationsflächen entlang der Bahngleise. Im Rahmen der projektspezifischen Kartierungen wurden im Untersuchungsgebiet sowie dessen Umfeld weder geeignete Rohbodenbereiche für die Blauflügelige Ödlandschrecke, noch geeignete Raupenfutterpflanzen (u.a. *Lotus corniculatus*) für den Idas-Bläuling aufgefunden. Ein Vorkommen der Arten im Untersuchungsgebiet wird deshalb mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.

Weitere saP¹-relevante Arten:

Entsprechend der bei den projektspezifischen Erfassungen angetroffenen Arten, Lebensräume und Habitatstrukturen im Planungsumgriff und im Untersuchungsgebiet sowie der Auswertung der anderen Datengrundlagen ergeben sich keine Hinweise auf weitere in der Planung zu berücksichtigende gemeinschaftsrechtlich geschützte Artvorkommen. So fehlen beispielsweise Gewässer als essentielles Habitatelement für relevante Amphibien und Libellen und Altbäume mit einer Eignung für relevante xylobionte Käfer des Anhangs IV der FFH-RL² im Gebiet.

2.2.2 Geplante Maßnahmen

Die geplanten Maßnahmen sind bereits im Textteil A) Kap. 2.2 der Begründung beschrieben, sodass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

2.2.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Unter Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

- Mauern und sichtbare Zaunsockel sind nicht zulässig. Zaunsockel sind bodengleich herzustellen. Der Zaun hat mindestens 15 cm Abstand zum Boden zu halten, damit die Wanderung von Amphibien und Kleintieren gewährleistet ist.

¹ saP: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

² FFH-RL: Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

- Gehölzbestände außerhalb des Baufeldes sind freizuhalten. Im Norden angrenzende Feldgehölze entlang der S-Bahnstrecke sind durch Reduzierung des Arbeitsstreifens und durch Errichtung von Schutzeinrichtungen mittels Bauzauns vor mechanischen Schäden, Überfüllungen und Abgrabungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen.
- In der Regel Verzicht auf nächtliche Bauarbeiten zur Vermeidung von Störungen nachtaktiver Tierarten.
- Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig. Der Einsatz von Glyphosat und glyphosathaltigen Produkten ist auf allen Flächen des Planungsgebietes nicht zulässig.
- Auf den privaten Grünflächen ist eine intensive Eingrünung und Durchgrünung umzusetzen. Dabei werden, mit Ausnahme der Baumfelsenbirne, einheimische und standortgerechte Gehölze aus dem Ursprungsgebiet "Alpenvorland" mit hohem ökologischem Wert eingesetzt. Für das Landschaftsbild negative Arten, wie Thuja spec., Fichten, Tannen, Zypressen, Hängeformen sowie alle züchterischen Auslesen mit blauer Blattfarbe sind nicht zulässig [vgl. textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Kap. C) Nr. 15.4 ff].
- Die herzustellende Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gemäß den genannten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend nachzupflanzen.
- Die Ansaaten der Wiesenflächen, Saumstrukturen und Staudenfluren sind standortgerecht mit Saatgut aus dem Ursprungsgebiet "Unterbayerisches Hügelland und Plattenregion" durchzuführen [vgl. textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Kap. C) Nr. 15.5 ff].
- Die Säume und Wiesenflächen sind als Extensivwiesen zu pflegen und zweimal pro Jahr zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht gestattet. Das Mähgut ist von allen Flächen unverzüglich zu entfernen.
- Gehölzfällarbeiten bzw. Gehölzschnittmaßnahmen erfolgen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (gemäß § 39(5) BNatSchG bzw. Art. 16(1) BayNatSchG) und der Sommerquartierszeit von Fledermäusen.

Darüber hinaus sind die planlichen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan einzuhalten.

2.3 Schutzgut Boden

2.3.1 Aktueller Umweltzustand

Die Böden im Planungsgebiet sind gemäß der Geologischen Karte Bayern dem Quartär zuzuordnen. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis – schluffkies (Schotter).

Bei dem Flurstück 158 handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube, die aufgefüllt wurde, u.a. mit Bauschutt und Boden (vgl. auch Kap. 2.4.1). Zudem waren Kirchheim und Heimstetten im zweiten Weltkrieg durch Bombardierungen betroffen. Dadurch können Altlasten und Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Folglich handelt es sich hier um überwiegend gestörten, künstlich aufgeschütteten Boden.

Seltene, nährstoffarme Bodentypen liegen nicht vor.

Das Flurstück 158, westlich des Industriegleises, welches von Nord-Westen nach Süd-Osten das Planungsgebiet durchquert, wurde 2019 bis 2020 intensiv als Grünland genutzt. Bis 2018 war die Fläche unter intensiver ackerbaulicher Nutzung.

Das Planungsgebiet westlich des Industriegleises wird aktuell (seit Februar/März 2021) als Baustelleneinrichtungsfläche für den Umbau des S-Bahnhaltestelle Heimsitten verwendet (vom Landratsamt München genehmigt). Dabei wurde von dem Bauunternehmen W. Markgraf GmbH & Co KG auf einer Fläche von ca. 3.270 m² Oberboden in einer Mächtigkeit von ca. 812 m³ und 673 m³ Rotlage auf Haufwerke abgeschoben, damit erschließt sich der Untergrund im westlichen Planungsgebiet wie folgt:

- Der Oberboden im Planungsgebiet hat eine Dicke von ca. 0,25 m.
- Unterhalb des Oberbodens befindet sich in einer Mächtigkeit von ca. 0,20 m Rotlage, ein Kiesgemisch mit organischen Beimengungen.
- Darunter liegt ein Kiesgemisch minderer Qualität durchsetzt mit Bauschutt und Unrat.

Abb. 11: Blick auf die Haufwerke (Blickrichtung von Südosten nach Nordwesten)



2.3.2 Geplante Maßnahmen

Die geplanten Maßnahmen sind bereits im Textteil A) Kap. 2.2 der Begründung beschrieben, sodass an dieser Stelle nur darauf verwiesen wird.

2.3.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Infolge der Herstellung des Gewerbegebiets und den dafür vorgesehenen Gebäude-, Erschließungs-, Stellplatz- und sonstigen Flächen kommt es zum Verlust der Lebensraum-, Filter-, Puffer und Transformationsfunktion des Bodens.

Darüber hinaus wird es zu einer minimalen Erhöhung von Schadstoffeinträgen durch den zusätzlichen Verkehr im Planungsgebiet erwartet.

In Anbetracht dessen und unter Berücksichtigung von weiteren Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen liegen die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden eher in einer mittleren Beeinträchtigungsintensität.

2.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten, u. a. Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers und Verringerung der Grundwasserneubildung, entgegenzuwirken, setzt der Bebauungsplan folgende geeignete Maßnahmen fest:

- Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Für die befestigten Flächen sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen. Allgemein sind wasserdurchlässige Belagsmaterialien zu bevorzugen zur Förderung der Versickerung und Verdunstung.
- Großzügige Bepflanzung als Ein- und Durchgrünung sowie Bepflanzung im Bereich der Stellplätze insbesondere mit hochwüchsigen Bäumen zur Förderung der Verdunstung.
- Rückhaltung des überschüssigen Niederschlagswassers durch geeignete Versickerungseinrichtungen mit vorgeschalteter Vorreinigungsstufe (z. B. Filtersack oder über belebte Bodenzone) oder über weitere geeignete Maßnahmen.
- Der anstehende Oberboden ist zu sichern, sachgerecht in Mieten zu lagern und der Wiederverwertung zuzuführen. Die Sicherheitsvorschriften zur Minimierung von Bodenverdichtungen und zur Verhinderung von Grundwasserbelastungen ist gemäß RAS-LP2 zu berücksichtigen.
- Anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend den Vorgaben der verantwortlichen Behörden vor Entsorgung oder Wiedereinbau zu beproben und zu analysieren unter fachgutachterlicher Begleitung.
- Es wird empfohlen eine Kampfmittelvorerkundung durchzuführen. Verborgene Kampfmittel können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, sodass bei Aushubarbeiten mit der entsprechenden Vorsicht gearbeitet werden sollte.

Darüber hinaus sind die planlichen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan einzuhalten.

2.4 Schutzgut Wasser

2.4.1 Aktueller Umweltzustand

Oberflächengewässer:

Im Vorhabensbereich sind keine Still- oder Fließgewässer vorhanden.

Grundwasser:

Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Gemäß Bodengutachten beträgt der Grundwasserflurabstand ca. 7m.

Stau- oder Haftnässe sind nicht vorhanden.

Versickerung:

Bei den durchgeführten Untergrunderkundungen wurde festgestellt, dass die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds, bestehend aus oberflächennah anstehenden sandigen und nur untergeordnet leicht verlehmteten Kiesen, als gut einzustufen ist. Ausgenommen hiervon sind die Flächen der mit bis zu 6,9 m starken, heterogenen Auffüllungen verfüllten ehemaligen Kiesgrube. Die Untersuchungen zur Abgrenzung zeigen für den südlichen Grundstücksabschnitt für einen ca. 12 m breiten Randstreifen eine Lage außerhalb der ehemaligen Kiesgrube, die mit einer vermutlich steil nach Norden abfallenden Böschung einsetzt.

2.4.2 Geplante Maßnahmen

Die geplanten Maßnahmen sind bereits im Textteil A) Kap. 2.2 der Begründung beschrieben, sodass an dieser Stelle nur darauf verwiesen wird. Darüber hinaus kommt aus hydraulischer Sicht eine dezentrale Versickerung innerhalb des 12 m breiten Randstreifens auf dem südlichen Grundstücksabschnitt, z.B. durch Flächenversickerung, ausgebildete Muldensysteme oder einbindende Rigolen-Systeme (vorbehaltlich der behördlichen Genehmigung) in Frage.

2.4.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Unter Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen und der Dachflächen ist über geeignete Versickerungseinrichtungen (Sickermulden, Rigolen, Sickerschächte oder über belebte Bodenzone etc.) vor Ort auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Wird bei Versickerungsanlagen (z. B. über Sickerschächte) die bindige Deckschicht über dem Grundwasser wesentlich geschwächt, durchstoßen oder sonst eine Verbindung zum Kiesuntergrund geschaffen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes vorgesehen.

Allgemein muss das Niederschlagswasser entsprechend gereinigt werden, bevor es dem Grundwasser zugeführt wird.

Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink sind bei der beabsichtigten Versickerung des Niederschlagswassers nicht erlaubt.

Wasser darf nicht durch verunreinigten Untergrund versickert werden.

Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen, gemäß den anerkannten Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 sowie des Merkblattes "ATV-DVWK-M 153 Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" und den Vorgaben des Arbeitsblattes A138 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser".

Auflagen durch das Wasserwirtschaftsamt sind zu beachten. Darüber hinaus ist für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl, Hydrauliköle bei Aufzugsanlagen, etc.) die Anlagenverordnung – VSwS zu beachten.

Für Flachdächer ist nach Möglichkeit eine Dachbegrünung in Erwägung zu ziehen.

Darüber hinaus sind die planlichen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan einzuhalten.

2.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

2.5.1 Aktueller Umweltzustand

Landschafts- und Ortsbild

Das Planungsgebiet befindet sich im Gewerbegebiet "Kirchheim II – Heimstetten", einem Gebiet, was durch großformatige Gewerbebebauung geprägt ist. Wie bereits in der Begründung Teil A) Kapitel 2.1 beschrieben, ist das Planungsgebiet südlich bzw. westlich des Industriegleises, welches von Nord-Westen nach Süd-Osten das Planungsgebiet durchquert, geprägt durch intensiv genutztes Grünland. Bis 2018 war das Grünland intensiv ackerbaulich genutzt. Aktuell (seit Februar/März 2021) wird dieser Bereich des Planungsgebietes als Baustelleneinrichtungsfläche für den Umbau der S-Bahnhaltestelle Heimstetten verwendet, was vom Landratsamt München genehmigt wurde.

Nördlich des Industriegleiskörpers verläuft parallel zu den S-Bahngleisen ein Fuß- und Fahrradweg bzw. der Zufahrtbereich für das westlich an das Planungsgebiet angrenzende Anwesen. Die restliche Planungsfläche nördlich des Industriegleises, zwischen Fuß- bzw. Zufahrtsweg und Industriegleis, besteht aus einer gehölzbestandenen Fläche mit Bäumen und Sträuchern mittlerer Ausprägung, die das Planungsgebiet und seine unmittelbare Umgebung dominiert. Die Gehölzfläche wurde bereits, bis auf zwei erhaltenswerte Bäume, gefällt.

Umgrenzt wird das Planungsgebiet

- im Norden durch die Gleiskörper der S-Bahnstrecke S2 bzw. der Bahnstrecke München-Simbach. Daran schließen sich nördlich der Gleise Wohngebäude mit Gärten an. Südlich der Gleise führt ein Fuß- und Radweg zum westlichen liegenden Park & Ride Parkplatz. Zugleich wird der Weg als Zufahrt für das westlich liegende landwirtschaftliche Anwesen genutzt. Zwischen dem Weg und der S-Bahngleise verläuft ein Gehölzsaum aus Feldgehölzen, der in Gänze bestehen bleibt.
- im Osten durch die Taxetstraße mit daran anschließenden Gewerbebetrieben. Der unmittelbar im Osten liegende Gewerbebetrieb ist zur Taxetstraße hin mit einem Grünstreifen aus Bäumen und Sträuchern eingegrünt.
- im Westen durch ein festgesetztes Dorfgebiet mit landwirtschaftlichem Anwesen, welches ebenfalls mit Bäumen und Sträuchern zum Planungsgebiet hin eingegrünt ist.
- im Süden durch intensiv genutzte, ausgeräumte¹ Ackerflächen.

2.5.2 Geplante Maßnahmen

Die geplanten Maßnahmen sind bereits im Textteil A) Kap. 2.2 der Begründung beschrieben, sodass an dieser Stelle nur darauf verwiesen wird.

2.5.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Unter Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild zu konstatieren.

¹ ausgeräumte Ackerflächen: Ackerflächen, die neben ihrer reinen Anbaufläche keinerlei andere Strukturen (wie z.B. Säume und Staudenfluren an den Feldrändern, Feldgehölze, Gebüsche, Einzelbäume, etc.) mehr aufweisen.

2.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

- Allgemein ist das Planungsgebiet großzügig einzugrünen. Die privaten Grünflächen sind mit landschaftsarchitektonischen Gestaltungselementen aus lockeren Heckenelementen, Einzelbäumen, Baumgruppen und Baumreihen zu gestalten. Die Saumstreifen und Wiesenflächen sollen als extensive Wiesen mit einem "naturnahen Charakter" hergestellt werden.
- Bei der Auswahl von Gehölzen [vgl. Bebauungsplan C) Textliche Festsetzungen 15.4 ff] ist darauf zu achten, dass mit Ausnahme der Baum-Felsenbirne, heimische, standortgerechte Gehölze mit einem hohen ökologischen Wert aus der Herkunftsregion "Alpenvorland" verwendet werden.
- Für das Landschaftsbild negative Arten, wie Thuja spec., Fichten, Tannen, Zypressen, Hängeformen sowie alle züchterischen Auslesen mit blauer Blattfarbe und weiteren Laubfärbungen sind nicht zulässig.
- Die Ansaaten der Wiesenflächen, Saumstrukturen und Staudenfluren sind standortgerecht mit Saatgut aus dem Ursprungsgebiet "Unterbayerisches Hügelland und Plattenregion" durchzuführen [vgl. textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Kap. C) Nr. 15.5 ff].
- Die Säume und Wiesenflächen sind als Extensivwiesen zu pflegen und zweimal pro Jahr zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht gestattet. Das Mähgut ist von allen Flächen unverzüglich zu entfernen.

Darüber hinaus sind die Festsetzungen zum Bebauungsplan einzuhalten.

2.6 Schutzgut Klima und Luft

2.6.1 Aktueller Umweltzustand

Das Planungsgebiet südlich bzw. westlich des Industriegleises, welches von Nord-Westen nach Süd-Osten das Planungsgebiet durchquert, ist geprägt durch intensiv genutztes Grünland auf dem Kaltluft entsteht mit entsprechender klimaausgleichender Wirkung für die unmittelbare Umgebung. Aktuell (seit Februar/März 2021) wird dieser Bereich des Planungsgebietes als Baustelleneinrichtungsfläche für den Umbau der S-Bahnhaltestelle Heimstetten verwendet, was vom Landratsamt München genehmigt wurde.

Die nördliche Planungsfläche, zwischen Fuß- bzw. Zufahrtsweg und dem Industriegleis, bestand bis Ende Oktober 2021 aus einer gehölzbestandenen Fläche, die eine klimatische Funktion als Frisch- und Kaltluftproduzent hatte und im Zuge der Überplanung mit dem vorgesehenen Bürogebäude, mit Ausnahme von zwei erhaltungswürdigen Bäumen, gefällt wurde. Doch für die übergeordnete Kalt- und Frischluftversorgung des Gewerbegebietes "Kirchheim II – Heimstetten" spielte dieser Gehölzbestand eine untergeordnete Rolle.

Eine wichtige Kalt- und Frischluftschneise für die Versorgung des Planungsgebietes spielt die nördlich gelegene, an das Planungsgebiet angrenzende, S-Bahnstrecke, welche Kalt- und Frischluft aus west-südwestlicher Richtung (Hauptwindrichtung) transportiert.

Schadstoff- und/ oder Geruchsimmissionen sind im Planungsbereich minimal durch den Verkehr entlang der Taxetstraße sowie durch die landwirtschaftlichen und gewerblichen Tätigkeiten im näheren Einwirkungsbereich gegeben. Allerdings sind Immissionen durch die umliegenden Gewerbegebiete eher unwahrscheinlich, zumal emissionsunterliegenden Gewerbebetriebe entsprechend hohe Umweltauflagen

haben und Filteranlagen vorgeschrieben sind.

2.6.2 Geplante Maßnahmen

Die geplanten Maßnahmen sind bereits im Textteil A) Kap. 2.2 der Begründung beschrieben, sodass an dieser Stelle nur darauf verwiesen wird.

2.6.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Große Teile des Geltungsbereiches werden überbaut und versiegelt. Dadurch wird die klimaausgleichende Funktion im Geltungsbereich und dessen Umgebung gestört. Allerdings werden die Randbereiche des Planungsgebiets eingegrünt, welche ebenfalls klimaausgleichend auf das Planungsgebiet und die Umgebung wirken werden. Unter Anwendung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist der Eingriff für das Schutzgut Klima und Luft im Planungsgebiet eher als gering bis mittel einzustufen.

2.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Eingrünung des Planungsgebietes mit privaten Grünflächen sowie dem Erhalt von Bestandsbäumen bleibt die klimaausgleichende Wirkung des Planungsgebietes in Teilen erhalten.

Der erhöhten Wärmeaufnahme und Speicherung der geplanten Gebäudekomplexe und versiegelten Flächen wird entgegenwirkt, indem großkronige Bäume auf den Flächen gepflanzt werden. Dadurch wird durch Beschattung der Erwärmung entgegenwirkt sowie die Verdunstung und Abkühlung gefördert.

Zudem würde eine Dach- und Fassadenbegrünung die Wärmeentwicklung und -speicherung verringern und gleichzeitig einen Teil des Niederschlagswassers zurückhalten sowie den Wasserabfluss verzögern.

Darüber hinaus sind die planlichen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan einzuhalten.

2.7 Schutzgut Kultur-/Sachgüter und Fläche

2.7.1 Aktueller Umweltzustand

Kulturgüter

Innerhalb des Planungsgebietes sowie im unmittelbaren Nahbereich zum Vorhaben befinden sich keine Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler.

Sachgüter

Unter die Sachgüter fällt das westlich des Industriegleises liegende intensiv genutzte Grünland auf Flurstück 158, welches bis 2018 intensiv ackerbaulich genutzt wurde. Bei dem Flurstück 158 handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube, die aufgefüllt wurde, u.a. mit Bauschutt und Boden. Zudem waren Kirchheim und Heimstetten im zweiten Weltkrieg durch Bombardierungen betroffen. Dadurch können Altlasten und Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Folglich handelt es sich hier um überwiegend gestörten, künstlich aufgeschütteten Boden.

Die durchschnittliche Acker- und Grünlandzahl, die die Qualität und Ertragsfähigkeit der Acker- und Grünlandfläche bemisst, beträgt im Landkreis München durchschnittlich 45 für Ackerflächen und für Grünland 48.

Die vorliegende, westlich des Industriegleises liegende Fläche besitzt eine

Ackerflächenzahl von 44 und liegt somit unter dem landkreisüblichen Durchschnitt.

Eine Ackerzahl von 44 bedeutet somit, dass die Böden im Vorhabensbereich 44 % des Ertrags haben, den ein optimaler Boden bringen würde, der einer Ackerzahl von 100 hätte.

Weitere Sachgüter sind nicht bekannt.

Fläche

Der Planungsbereich westlich des Industriegleises ist ein intensiv genutztes Grünland, welches aktuell (seit Februar/März 2021) als Baustelleneinrichtungsfläche für den Umbau des S-Bahnhalteplatzes Heimstetten verwendet wird. Die Fläche nördlich des Industriegleises bestand bis Ende Oktober 2021 weitgehend aus einer gehölzbestandenen Fläche, die mit Ausnahme von zwei erhaltungswürdigen Bäumen, bereits gefällt wurde. Bei beiden Teilbereichen des Planungsgebietes handelt es sich um freie und unversiegelte Flächen im Spannungsfeld angrenzender Gewerbeflächen. Die Fläche unterliegt insgesamt einem hohen Nutzungsdruck.

Allerdings ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan für den Planungsbereich bereits eine Nutzung für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Parallel zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt eine Flächennutzungsplanänderung mit der Nutzung des Planungsbereiches als Gewerbegebiet.

Insgesamt wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Planungsgebiet der übergeordneten Planung als Siedlungsgebiet entsprochen.

2.7.2 Geplante Maßnahmen

Die geplanten Maßnahmen sind bereits im Textteil A) Kap. 2.2 der Begründung beschrieben, sodass an dieser Stelle nur darauf verwiesen wird.

2.7.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Unter Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sowie dem Schutzgut Fläche zu erwarten.

2.7.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

Der anstehende, fruchtbare Oberboden, sofern nicht mit Altlasten behaftet, ist zu sichern, sachgerecht in Mieten zu lagern und der Wiederverwertung zuzuführen.

Die Sicherheitsvorschriften zur Minimierung der Bodenverdichtung und zur Verhinderung von Grundwasserbelastungen sind zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sind die planlichen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan einzuhalten.

2.8 Zusammenfassende Bewertung der Umwelt unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen

Für die Schutzgüter Mensch/ Wohnfunktion/Erholungsfunktion, Boden, Wasser, Landschafts-/Ortsbild, Klima/Luft, Kultur-/Sachgüter und Fläche ist durch die geplante Nutzung eine belastende Situation nicht zu erwarten.

Dagegen tritt für das Schutzgut Tiere/Pflanzen mit der geplanten Nutzung eine belastende Situation ein. Mit einer entsprechenden Gestaltung der vorgesehenen Grünflächen im Vorhabensbereich sowie durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen wird der Eingriff sowie die Wirkung der Maßnahme auf Tiere und Pflanzen reduziert.

Insgesamt sollen die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffes dazu beitragen, die möglichen Auswirkungen so gering als möglich zu halten sowie Verbesserungen gegenüber der Bestandssituation zu erreichen.

3. **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Die Nullvariante, also eine Nichtdurchführung der Planung, wirkt sich wie folgt aus:

- Erhalt des intensiv bewirtschafteten Grünlands westlich des Industriegleises,
- weiterhin ungehinderte Versickerung des Niederschlagswassers auf den Flächen,
- weiterhin eine freie Fläche innerhalb des als Gewerbegebiet sowie Siedlungsgebiet vorgesehenen Bereiches im Spannungsfeld angrenzender Gewerbeflächen.
- Verzicht auf hochwertige Arbeitsplätze und der daraus schöpfenden Kaufkraft für die Gemeinde Kirchheim-Heimstetten.

Eine Beibehaltung der aktuellen Bestandssituation bringt für folgende Umweltbelange Vorteile:

- **Boden:** Erhalt der Lebensraum-, Filter-, Puffer und Transformationsfunktion des Bodens
- **Wasser:** Erhalt der Grundwasserneubildung und des Regenwasserrückhalts auf den Grünflächen
- **Klima/Luft:** Erhalt der Kalt- und Frischluftentstehungsflächen auf den Grünflächen
- **Sachgüter und Fläche:** Erhalt der intensiv, bewirtschafteten Grünflächen sowie der unversiegelten Freiflächen

Fazit: Eine Nichtdurchführung der Planung würde die oben genannten Umweltbeeinträchtigungen Boden, Wasser, Klima/Luft, Fläche sowie bei den Sachgütern vermeiden. In der Gesamtabwägung werden diese absehbaren Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter als tolerabel eingestuft, da

- die Flächen im Raum München insgesamt einem hohen Nutzungsdruck unterliegen. Um eine Zersiedelung und einen weiteren Flächenfrass in die freie Landschaft zu verhindern, sind die freien Flächen innerhalb der von den überörtlichen Planungen dafür vorgesehenen Nutzungen, hierbei für Gewerbe, zu verwenden. Es sollten vorhandene Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden.
- die betroffene Fläche als vorbelastet gilt hinsichtlich der früheren Nutzung als Kiesgrube, die mit Bauschutt und Boden aufgefüllt wurde.
- die genannten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen beziehen sich auf eine sehr kleinräumige, lokale Fläche, ohne grundlegende Folgen für den Biotopverbund und die betroffenen Arten und deren Populationen. Darüber hinaus ist für das Planungsgebiet eine höherwertige naturschutzfachliche Bedeutung sicher auszuschließen, sodass eine regelmäßige Nutzung von Tierarten des Anhangs IV der FFH¹-Richtlinie sowie der europäisch geschützten Vogelarten oder sonstige planungsrelevante Arten sicher ausgeschlossen werden kann.
- unter Einhaltung der im Umweltbericht Textteil B), Kapitel 2 ff, genannten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen alle möglichen negativen Folgen der Planung kompensiert werden können.

¹ FFH: Fauna-Flora-Habitat

4. **Vorläufige Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen, mit denen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft soweit möglich ausgeglichen werden können**

Trotz der Maßnahmen zur Minderung bzw. Vermeidung der negativen Auswirkungen der Planung, bleibt das Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft und bringt für einige Umweltbelange Beeinträchtigungen mit sich.

Beeinträchtigungen erfahren folgende Umweltbelange:

- Zusätzliche **Boden-** und **Flächeninanspruchnahme**, die mit der Bebauung und Erschließung verbunden sind.
- Beeinträchtigung der **Grundwasserneubildung** und des Regenwasserrückhalts aufgrund der Versiegelung.
- Beeinträchtigung der **klimaausgleichenden** Wirkung der Grünflächen aufgrund der Versiegelung.
- Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie an Nahrungshabitaten (**Tiere/Pflanzen**).
- Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsflächen (**Sachgüter, Fläche**).

Daher muss bei den Grün- bzw. Freiflächen ein besonderes Augenmerk auf eine angemessene Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft bzw. in das urbane, städtische Umfeld gelegt werden, womit auch Lebensraumstrukturen und ein Biotopverbund für Tiere und für Pflanzen geschaffen und ein kleinklimatischer Effekt der Abkühlung generiert und beibehalten werden kann. Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan sollen die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränken und die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet sicherstellen.

In der Begründung Textteil A), Kap. 7.2, wurde bereits die Eingriffsschwere sowie der notwendige Ausgleichsflächenbedarf ermittelt, wo an dieser Stelle nochmals darauf verwiesen wird [vgl. Tab.3 "Herleitung des Ausgleichsflächenbedarfes" in Kap. 7.2, Textteil A)].

Der erforderliche Ausgleich von **0,236 ha** wird über das im Eigentum der Gemeinde Kirchheim befindliche Flurstück Nr. 713 (Gemarkung Kirchheim b. München) erbracht [vgl. Textteil A) Kap. 7.3 "Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen" der Begründung]. Innerhalb des Vorhabenbereiches kann kein Ausgleich erbracht werden, da die geplanten Grün- und Freiflächen bereits zu Minimierungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen sowie zu den notwendigen Eingrünungsmaßnahmen zählen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das hier dargestellte Planungsvorhaben wird als alternativlos betrachtet, weil

- das Vorhaben den übergeordneten Planungsvorgaben des Regionalplans sowie des Landesentwicklungsprogramms Bayern entspricht. Auch der Flächennutzungsplan sieht in seiner aktuell rechtskräftigen Fassung für das Planungsgebiet eine Nutzung für ruhenden Verkehr inmitten des Gewerbegebietes "Kirchheim II – Heimstetten" vor. Entsprechend erfolgt parallel zum vorliegenden Bebauungsplan eine Anpassung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes für das Planungsgebiet mit der Festsetzung als Gewerbefläche. Demnach befindet sich das Planungsgebiet inmitten eines festgesetzten Gewerbegebietes.
- die Flächen im Raum München insgesamt einem hohen Nutzungsdruck unterliegen und eine Zersiedelung der freien Landschaft zu verhindern ist. Es sollten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden.
- das Planungsgebiet eine hervorragende verkehrliche Anbindung zum Park & Ride Parkplatz Heimstetten (80 m fußläufig entfernt) sowie zur S-Bahnstation Heimstetten (Fußgängerunterführung zur S-Bahnhaltestation ca. 60 m fußläufig entfernt) aufweist. Zudem liegt das Planungsgebiet in der Nähe der Anschlussstelle Parsdorf zur Autobahn A 94, in der Nähe des Kreuzes München-Ost zu den Autobahnen A94 und A99 sowie in der Nähe der Anschlussstelle Kirchheim bei München zur Autobahn A99.
- eine hochwertige Randeingrünung des Planungsgebietes erfolgt unter Einbeziehung der Standort-, Habitat- und Artenvielfalt für Tiere und Pflanzen sowie die daraus entstehenden Wechselbeziehungen gefördert werden.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf den Flurstücken mit den Fl.-Nrn. 158 und 157/4 (Gemarkung Heimstetten) wird bisher intensiv genutztes Grünland sowie eine gehölzbestandene Fläche in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umgewandelt.

Daraus resultiert eine Flächennutzungsplanänderung, welche in einem Parallelverfahren durchgeführt wird, um die bisher als Fläche für ruhenden Verkehr festgesetzte Fläche in ein Gewerbegebiet zu überführen.

Das Planungsgebiet wird zu allen Seiten mit gliedernden Grünflächen eingerahmt.

Der Grünflächenanteil des Planungsgebietes beträgt ca. 20 % der Fläche.

Es kommt in Folge der Herstellung von Gebäuden, Erschließungsflächen und Stellplatzflächen und sonstige Außenanlagen trotz Vermeidungsmaßnahmen zu Eingriffen in Natur und Landschaft.

Deshalb muss bei den Grün- bzw. Freiflächen ein besonderes Augenmerk auf eine angemessene Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft gelegt werden, womit auch Lebensraumstrukturen und ein Biotopverbund für Tiere und für Pflanzen geschaffen, ein kleinklimatischer Effekt der Abkühlung generiert, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt und die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet sichergestellt werden kann. Dazu sind die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan sowie die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen unbedingt zu beachten.

Das Ausgleichserfordernis von 0,236 ha wird zur Gänze außerhalb des Geltungsbereiches über das im Eigentum der Gemeinde Kirchheim befindliche Flurstück Nr. 713 (Gemarkung Kirchheim b. München) erbracht.

Damit verbleiben bei der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorhabens keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der Naturschutzgesetze.

7. Anlagen

1. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**
„Bebauungsplan Nr. 103/H Gewerbehof Taxetstraße“
[Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH, Stand 26.04.2022]
2. **Vorhaben- und Erschließungsplan**
[Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH, Stand 26.04.2022]
3. **Gebäudegrundrisse Erdgeschoss**
[METRIK Architekten, Stand 05.11.2021]
4. **Gebäudegrundriss Obergeschosse Bürobereich**
[METRIK Architekten, Stand 05.11.2021]
5. **Gebäudegrundriss Obergeschosse Gewerbebereich**
[METRIK Architekten, Stand 05.11.2021]
6. **Gebäudeansichten Bürobereich**
[METRIK Architekten, Stand 05.11.2021]
7. **Gebäudeansichten Gewerbebereich**
[METRIK Architekten, Stand 05.11.2021]
8. **Gebäudeschnitte Bürobereich**
[METRIK Architekten, Stand 05.11.2021]
9. **Gebäudeschnitte Gewerbebereich**
[METRIK Architekten, Stand 05.11.2021]
10. **Bestands- und Eingriffsermittlung**
[Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH, Stand 26.04.2022]
11. **Ausführungsplanung zur Ausgleichsfläche Fl.Nr. 713**
[Bauer Landschaftsarchitekten, Stand 11.12.2017]
12. **Schalltechnische Untersuchung**
[Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Stand 28.07.2021]
13. **Vorabstellungnahme zur dezentralen Versickerung von Oberflächenwasser**
[IBU Hofmann, Stand 16.09.2021]