



Gemeinde Kirchheim b. München

Erneute Bekanntmachung

über die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103/H für das Gebiet „Gewerbehof Taxetstraße“

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103/H und der 31. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Ziele und Grundzüge der Planung:

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. Mit dieser Flächennutzungsplanänderung wird gleichzeitig in einem Parallelverfahren der vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Bebauungsplan Nr. 103/H für das Gebiet Gewerbehof Taxetstraße“, gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, aufgestellt.

Geltungsbereich:

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.

Begrenzt wird der Geltungsbereich

- im Norden durch die Gleiskörper der S-Bahnstrecke S2
- 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 am 20.12.2022 vom Bauausschuss gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 103/H für das Gebiet „Gewerbehof Taxetstraße“, bestehend aus Planzeichnung mit Satzung sowie Begründung mit Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 20.12.2022 sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlich, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen

vom 17.02.2023 bis 24.03.2023

im Bauamt der Gemeinde Kirchheim b. München, Glockenblumenstraße 7 (Gemeindeteil Heimstetten) zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Eine Einsichtnahme in die Planunterlagen ist auch möglich im Umweltamt der Gemeinde, Räterstraße 22 a (Gemeindeteil Heimstetten). Ein barrierefreier Zugang zum Umweltamt ist gewährleistet. Interessierte, die sich außerhalb der allgemeinen Parteiverkehrszeiten (Montag bis Freitag: 08:00 – 12:00 Uhr und Montag: 14:00 – 18:00 Uhr) über die Planung informieren oder den Bebauungsplanentwurf einsehen möchten, werden gebeten vorab telefonisch einen Termin für die Einsichtnahme zu vereinbaren (Tel. 089 – 90909-3102/3112/3012).

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen können auch online auf der Internetseite der Gemeinde Kirchheim (www.kirchheim-heimstetten.de) unter Bauen & Umwelt / Bauen & Wohnen / Bauleitplanung / Bebauungsplan Nr. 103/H für das Gebiet „Gewerbehof Taxetstraße“ eingesehen werden.



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

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

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 103H „Gewerbehof Taxetstraße“ unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 103H „Gewerbehof Taxetstraße“ nicht von Bedeutung ist.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar:

Schutzgut	Arten der Information
Mensch/ Wohnfunktion/ Erholungsfunktion	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 der Recyclingfirma Preimesser 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.
Tiere und Pflanzen	Entsprechend der bei den projektspezifischen Erfassungen angetroffenen Arten (darunter der Buchfink, der Buntspecht, die Kohlmeise, der Stieglitz sowie der Zilpzalp mit dem Status „Brutverdacht“), 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.
Boden	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. Seltene, nährstoffarme Bodentypen liegen nicht vor. Mutterboden ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.
Wasser	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.



	Niederschlagswasser ist vor zu reinigen und vor Ort außerhalb der Bereiche der schädlichen Bodenveränderung oder Altlasten zu versickern.
Landschafts- und Ortsbild	Das Planungsgebiet befindet sich im Gewerbegebiet "Kirchheim II – Heimstetten", einem Gebiet, was durch großformatige Gewerbebebauung geprägt ist. Das Planungsgebiet südlich bzw. westlich des Industriegleises, welches von Nord-Westen nach Süd-Osten das Planungsgebiet durchquert, geprägt durch intensiv genutztes Grünland.
Klima und Luft	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.
Kultur- und Sachgüter, Fläche	Innerhalb des Planungsgebietes sowie im unmittelbaren Nahbereich zum Vorhaben befinden sich keine Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler. 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" spielt dieser Gehölzbestand eine untergeordnete Rolle.
Wechselwirkungen der Schutzgüter	Für die Schutzgüter Mensch/ Wohnfunktion/Erholungsfunktion, Boden, Wasser, Landschafts-/Ortsbild, Klima/Luft, Kultur-/Sachgüter und Fläche ist durch die geplante Nutzung keine belastende Situation 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.

Diese umweltbezogenen Informationen können während der Auslegung eingesehen werden.

Datenschutz:

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

=====

Gemeinde Kirchheim b. München, 08.02.2023
Bauamt - Sachgebiet Bauverwaltung

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

(Siegel)

Ausgehängt am: **09.02.2023**

Unterschrift

.....
Maximilian Böltl
Erster Bürgermeister

Abgenommen am:

Unterschrift