



Gemeinde Kirchheim b. München

---

# Bekanntmachung

## **der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Campus Kirchheim“**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.06.2022 die Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Campus Kirchheim“ beschlossen. Gleichzeitig erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ im Parallelverfahren.

### Ziele und Grundzüge der Planung:

Mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) „Campus Kirchheim“ möchte die Gemeinde Kirchheim die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 14/K "Campus Kirchheim" schaffen. Die Bauleitplanung wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt und dient der Umstrukturierung ehemals gewerblich genutzter Flächen hin zum Urbanen Gebiet „Campus-Kirchheim“, damit sollen die bereits bestehenden Rahmenplanungen in rechtlich verbindliches Baurecht transportieren werden.

Daher wird für die Bereiche südwestlich der Merowingerstraße, nordöstlich der Übrerrheinerstraße und der Merowingerstraße sowie westlich der Fraunhoferstraße im FNP nunmehr ein Urbanes Gebiet MU dargestellt. Die Flächen unmittelbar nördlich und südlich der Fraunhoferstraße und nördlich der Florianstraße werden als Sondergebiet SO Einzelhandel dargestellt.

Zur Gliederung des Areals und zur Schaffung von qualitativ hochwertigen Freibereichen im unmittelbaren Umfeld neu entstehender Wohn- und Arbeitsstätten, wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Die Fraunhoferstraße wird als wichtige örtliche Straße dargestellt und durch eine zentrale Fußwegeachse nach Westen hin bis zur Merowingerstraße verlängert. Entlang der Verkehrsachsen werden Baumstandorte symbolisch dargestellt.

Für die einzelnen, durch die Verkehrsachsen, bzw. Grünflächen definierten Baugevierte (Entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Geschoßflächen) werden Richtwerte für höchstzulässige Geschossfläche in m<sup>2</sup> dargestellt.

### Geltungsbereich:

Das Plangebiet selbst umfasst folgende Fl.Nrn.:

- 176, 176/1, 177 und 178 (Grundstücke zwischen Merowingerstraße und Kinaderweg)
- Teilfläche 179/8, 192/1, 191/2, Teilfläche 175/5, 175/6, 185/6, 143/7 (Merowingerstraße)
- Teilfläche 143/4, Teilfläche 174/1, 179/6, 191/4, Teilfläche 185/5, Teilfläche 180/4, Teilfläche 190/17 (Florianstraße)
- Teilfläche 192 (Übrerrheinerstraße)
- 191, 191/3, 191/6, Teilfläche 191/5, 191/9, 190, 190/4, 190/22 (Grundstücke zwischen Oskar-von-Miller-Straße, Florianstraße und Merowingerstraße)
- 190/19 (Fraunhoferstraße)
- Teilfläche 198/1 und 191/8 (Günter-Schwindl-Weg)
- Teilfläche 190/6 (Gehweg an der Oskar-von-Miller-Straße)



Der Geltungsbereich der 32. Änderung des FNP „Campus Kirchheim“ (rot markiert) ist aus dem nachfolgend abgebildeten Übersichtslageplan ersichtlich, der Bestandteil der Bekanntmachung ist.



Abb. 1: Luftbild (Quelle: BayernAtlas, abgerufen am 04.03.2021) mit Kennzeichnung des Plangebietes, o.M.

Der Plangeltungsbereich kann im Laufe des Verfahrens noch geändert und werden.

Als Planfertiger wurde das Büro WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH aus Pfaffenhofen/Ilm beauftragt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 15.07.2022 bis 25.08.2022 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sind, wurden mit Schreiben vom 07.07.2022 unterrichtet und zugleich zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad aufgefordert. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Bauausschusses am 21.03.2023 (TOP 4.2) behandelt.



Der am 21.03.2023 vom Bauausschuss gebilligte Vorentwurf der 32. Änderung des FNP „Campus Kirchheim“ bestehend aus Planzeichnung sowie Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 21.03.2023 liegt

**vom 26.06.2023 bis 28.07.2023**

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 Planentwurf einsehen möchten, werden gebeten vorab telefonisch einen Termin für die Einsichtnahme zu vereinbaren (Tel. 089 – 90909-3102/3104/3112).

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

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

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 32. Änderung des FNP „Campus Kirchheim“ unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 32. Änderung des FNP „Campus Kirchheim“ nicht von Bedeutung ist (§ 4 a Abs. 6 BauGB).

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar:

**Informationen zum Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000-Gebiete) betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von erfassten Wiesenbrüteregebieten. Die von den Planungen betroffenen Flächen werden derzeit bereits vollständig als Gewerbegebiet genutzt. Die versiegelten Flächen sind als Lebensraum für Tiere und Pflanzen von geringer Bedeutung. Bäume, Sträucher, Gebäude und Schotterflächen können für Tier- und Vogelarten jedoch eine besondere Bedeutung aufweisen. Durch die Änderung werden Gewerbe- und Mischgebietsflächen, die eine geringe bis mittlere Wertigkeit für Tierarten aufweisen, in ein Urbanes Gebiet sowie in ein Sondergebiet umgewandelt. Eine großzügige Grünfläche trennt die beiden Nutzungsarten räumlich voneinander ab. Dadurch werden umfangreiche Flächen entsiegelt, die den Tierarten als neuer Lebensraum zur Verfügung stehen. Die in der Relevanzprüfung beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen müssen durchgeführt werden, um Gefährdungen von europäischen Vogelarten oder streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-RL zu vermeiden oder zu mindern. Als gutachterliches Fazit wird aufgeführt, dass unter Einhaltung dieser Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Nach aktueller Kenntnislage ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.



### **Informationen zum Schutzgut Fläche**

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht für den Änderungsbereich gewerbliche Baufläche vor. Angesichts der bereits bestehenden vollumfänglichen Erschließung des Planungsgebietes ist nicht mit einem zusätzlichen Flächenverbrauch von bisher unbebauten Flächen zu rechnen. Die vorhandenen Verkehrsflächen können für die Erschließung genutzt werden. Durch die Änderung erfolgt lediglich eine Nutzungsänderung. Landwirtschaftliche Flächen werden dabei nicht in Anspruch genommen. Ebenso sind mit der Darstellung einer Grünfläche, die sich von Nord nach Süd durch das Planungsgebiet zieht, umfangreiche Entsiegelungsmaßnahmen verbunden, die sich positiv auf die Flächenbilanz auswirken. Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### **Informationen zum Schutzgut Boden**

Da es sich bei der Planungsfläche um eine bereits gewerblich genutzte Fläche handelt, ist der anliegende Boden anthropogen überprägt. Der natürliche Bodenaufbau in diesem Bereich ist demnach bereits beeinträchtigt. Es liegt kein Bodentyp vor, der aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre. Gegenüber der wirksamen Darstellung als Gewerbegebietsfläche kommt es zu keiner Neuversiegelung von Flächen, welche zu einer Beeinträchtigung der obersten Bodenschichten führen könnte. Ebenfalls gehen keine belebten Bodenzonen verloren. Durch die Darstellung einer Grünfläche kann sogar von einem positiven Effekt für den Boden ausgegangen werden. Auch ist von dem Vorhaben kein schützenswerter Boden betroffen. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor. Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### **Informationen zum Schutzgut Wasser**

Die Nutzungsänderung führt zu keiner Neuversiegelung von Flächen und hat somit keine negativen Folgen für die Grundwasserneubildung. Die neu dargestellte Grünfläche sorgt für eine bessere Aufnahme von Niederschlagswasser als zum jetzigen Zeitpunkt. Da das Gebiet bereits erschlossen ist und das abfließende Niederschlagswasser bereits erfolgreich beseitigt wird, ist von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

### **Informationen zum Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig überbaut und stellt somit keine Frischluftquelle dar. Die angrenzenden Ackerflächen im Norden und Osten hingegen haben eine wichtige Bedeutung für die lokale Kaltluftentstehung. Die lufthygienische Situation wird durch die an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden Straßen (v.a. der Oskar-von-Miller-Straße im Osten) beeinträchtigt. Durch die neue Darstellung einer Grünfläche, die sich von Nord nach Süd durch das Planungsgebiet erstreckt, wird die Frischluftversorgung verbessert. Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### **Informationen zum Schutzgut Landschaft**

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig bebaut und versiegelt. Gebietsprägende Gehölzstrukturen sind nur in geringem Umfang entlang der bestehenden Straßen vorhanden. Das Vorhaben befindet sich außerhalb regionalplanerisch ausgewiesener landschaftlicher Vorbehaltsgebiete sowie außerhalb von Landschaftsschutzgebieten gem. § 26 BNatSchG. Das Landschaftsbild ist bereits stark durch das bestehende Gewerbegebiet geprägt.



### **Informationen zum Schutzgut Mensch und Gesundheit**

Lärmimmissionen entstehen hauptsächlich durch die angrenzende Oskar-von-Miller-Straße sowie die im Planungsgebiet betrieblichen Nutzungen. Innerhalb des Plangebiets sowie im näheren Umfeld sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungseignung vorhanden. Durch die Darstellung einer Grünfläche mit Parkanlagen kann die Erholungssituation im Vergleich zum Bestand deutlich verbessert werden. Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### **Informationen zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Gemäß den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist im Plangebiet ein Bodendenkmal bekannt. Es handelt sich um eine Siedlung mit Hofgrablegen des frühen Mittelalters sowie eine Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Endneolithikums, der Hallstattzeit und der Latènezeit (ID-Nummer: D-1-7836-0354). Im Osten und Norden grenzen zudem weitere Bodendenkmäler an das Planungsgebiet an. Baudenkmäler sind im näheren Umfeld nicht verzeichnet. Im Rahmen der konkretisierenden Planungen sind denkmalrechtliche Erlaubnisse gemäß Art. 7 Abs. 1 Satz 1 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

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

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

### **Datenschutz:**

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

### **Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:**

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB)

= = = = =

Gemeinde Kirchheim b. München, 14.06.2023  
Bauamt - Sachgebiet Bauverwaltung

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

(Siegel)

Ausgehängt am: **15.06.2023**

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Abgenommen am:

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

.....  
Maximilian B ö l t l  
Erster Bürgermeister