



Kirchheim.

Gemeinde Kirchheim b. München

Bebauungsplan Nr. 100
mit integriertem Grünordnungsplan
1. Änderung

- Kirchheim 2030 -

für den Bereich zwischen

südlich Martin-Luther-Straße, Staatsstraße 2082
westlich Heimstettner Straße, Wacholderweg
nördlich Räterstraße, Veilchenweg
und östlich Heimstettner Moosweg, Ludwigstraße, Hausener Holzweg

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 3 und § 10a Abs. 1 BauGB**

Fassungsdatum 15.05.2025

Inhalt

- 1. Einleitung**
- 2. Planungsanlass und Planungsabsicht**
- 3 Berücksichtigung der Umweltbelange im Verfahren**
- 4. Verfahrensablauf**
 - 4.1 Zeitliche Abfolge
 - 4.2 Aufstellungsbeschluss
 - 4.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
 - 4.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauG
 - 4.5 Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauG
 - 4.6 Erneute, beschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie erneute, beschränkte Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauG
 - 4.7 Satzungsbeschluss
- 5. Ergebnis der Alternativenprüfung**
- 6. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidung**
- 7. Vermerk zur Bekanntmachung**

- 1. Einleitung**

Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung der Genehmigung oder, soweit eine Genehmigung nicht erforderlich ist, des Satzungsbeschlusses in Kraft. Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

- 2. Planungsanlass und Planungsabsicht**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr. 100 wurden auf Grundlage des Strukturplanes „Kirchheim 2030“ die rechtlichen Voraussetzungen für die geplante Ortsentwicklung zwischen den Gemeindeteilen Kirchheim und Heimstetten geschaffen. Diese basierte auf einem Strukturkonzept, welches mit einem verbindenden Ortspark sowie der Stärkung der Ortskerne das Zusammenwachsen der beiden ehemaligen Gemeinden Kirchheim und Heimstetten fördert. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 100 – Kirchheim 2030 – wurde mit Bekanntmachung vom 27.02.2020 rechtskräftig.

Mit der Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Landesgartenschau 2024, insbesondere der Sicherung der dauerhaften Anlagen, wie auch notwendigen Anpassungen aufgrund fortgeschrittener Planungen bestand ein städtebauliches Erfordernis i. S. d. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch für die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 100. Vor diesem Hintergrund beschloss der Gemeinderat am 27.05.2020, für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 100 die 1. Änderung aufzustellen.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange im Verfahren

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft und in der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans berücksichtigt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 wurde der Umweltbericht entsprechend fortgeschrieben. Als wesentliche Änderung wurde die Anlage eines Landschaftssees innerhalb des Ortsparks im Zuge der Landesgartenschau 2024 berücksichtigt.

Inhalt der Umweltprüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft. Berücksichtigt wurden darüber hinaus die Schutzgüter Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt, der einen selbständigen Teil der Begründung zum Bebauungsplan bildet.

Die Ermittlung und Bewertung der in der Planfolge möglichen Umweltwirkungen erfolgte auf der Grundlage vorhandener Datengrundlagen und Fachgutachten. Für die Beurteilung der einzelnen Schutzgüter wurden dazu insbesondere das Bayerische Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web), der UmweltAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sowie der Landschaftsplan der Gemeinde Kirchheim aus dem Jahr 1992 (erstellt durch das Büro Stahr und Haberland) ausgewertet. Zudem liegen eine floristische und faunistische Bestandserfassung (Planwerkstatt Karlstetter 2017) sowie ein Artenschutzbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Bio-Büro Schreiber 2018) vor, deren Ergebnisse in den Umweltbericht eingearbeitet wurden.

Zur Einschätzung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Ortsentwicklung Kirchheim 2030 liegt eine Verkehrsuntersuchung des Büros Schlothauer & Wauer (2019) vor. Diese bildet die Grundlage für die schalltechnische Untersuchung von Möhler + Partner (2019), in welcher die bestehenden und prognostizierten Verkehrslärmbelastungen und die daraus abzuleitenden Lärmschutzmaßnahmen näher beleuchtet werden. Dabei wurden auch mögliche Auswirkungen durch Anlagenlärm und Sportlärm untersucht.

Die Verkehrsuntersuchung zur Ortsentwicklung Kirchheim wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, das Gutachten von Schlothauer & Wauer (2019) ist weiterhin gültig. Die schalltechnische Untersuchung wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend fortgeschrieben (Möhler + Partner 2021). Darüber hinaus liegen von Möhler + Partner auch zwei weitere schalltechnische Stellungnahmen aus dem Jahr 2021 vor. Diese betreffen die Änderungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche 1 (Haus für Kinder) sowie im Nordwesten von Baufeld WR 14 (1) mit geänderter Gebäudekubatur (5-geschossiger Baukörper).

Zu den geplanten Flutlichtanlagen im Bereich der Sportanlagen des Gymnasiums wurde eine lichttechnische Untersuchung erstellt, um die zukünftige Betroffenheit der Nachbarschaft festzustellen und zu beurteilen (Möhler + Partner 2019). Für einzelne Teilbereiche des Planungsgebietes liegen Besonnungsstudien vor (bgsM 2018 und bgsM 2019).

Zur Bewertung der Schutzgüter Boden und Wasser wurde der vorliegende Geotechnische Bericht (KDGeo 2018) herangezogen. Bei der Beurteilung möglicher Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wurden außerdem die für das Vorhaben erstellten Gutachten zum Thema Altlasten und Kampfmittel berücksichtigt (M & P Ingenieurgesellschaft 2018 und 2019).

Artenschutz:

Im Rahmen der floristischen und faunistischen Bestandserfassung wurde das Plangebiet u.a. hinsichtlich potenziell vorkommender artenschutzrechtlich relevanter bzw. seltener Tier- und Pflanzenarten untersucht (Planwerkstatt Karlstetter, 2017). Eine Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens erfolgte im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 durch das Naturschutzfachliche Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzbeitrag) als Vorlage für die untere Naturschutzbehörde für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, Bio-Büro Schreiber 2018).

Im Rahmen der Fortschreibung des Umweltberichtes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden auch mögliche Auswirkungen durch die Anlage des Landschaftssees im Hinblick auf den Artenschutz näher untersucht. Unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien ist nicht davon auszugehen, dass durch die Anlage des Landschaftssees artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände eintreten.

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen dieser Vorprüfungen in einem hinreichenden Umfang geprüft und beurteilt. Demnach sind unter der Voraussetzung, dass die Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen rechtzeitig durchgeführt werden, für die Umsetzung des Bebauungsplans einschließlich der 1. Änderung keine dauerhaften zwingenden Vollzugshindernisse zu erwarten.

Gemäß dem Artenschutzbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Bio-Büro Schreiber 2018) ist bei den abschließenden Planungen, zur Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sowie während der Baumaßnahmen eine ökologische Begleitung durch jeweilige erfahrene Artenkenner erforderlich. Die CEF-Maßnahmen sind gemäß EU-Leitfaden (KOM 2007) zu überwachen, d. h. der Erfolg der Maßnahmen ist im Rahmen eines Monitorings nachzuweisen.

Boden:

Durch die geplanten Gebäude incl. Tief-/Gemeinschaftstiefgaragen und Verkehrsflächen kommt es zu einem nicht unerheblichen Verlust von Boden durch Überbauung und Bodenaushub. Auch für die Anlage des Landschaftssees muss in großem Umfang Boden abgetragen werden. Im Bereich der geplanten Grünflächen bleiben die Bodenfunktionen dagegen weitgehend erhalten. Gegebenenfalls vorhandene schadstoffbelastete Böden werden entsprechend saniert. Insgesamt sind Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Wasser:

Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern können ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf das Grundwasser sind jedoch Auswirkungen möglich, da das Grundwasser im Plangebiet relativ oberflächennah ansteht. Die im Bereich der geplanten Baugebiete vorgesehenen Keller und Tiefgaragen können daher in das oberste Grundwasserstockwerk hineinreichen. Bei Eingriffstiefen von bis zu 4,50 m für eingeschossige Untergeschosse ist jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserstrom bzw. die Grundwasserfließrichtung zu rechnen. Durch die Abdichtung des geplanten Landschaftssees werden Auswirkungen auf das oberste Grundwasserstockwerk vermieden. Die prognostizierten Grundwasserabsenkungen durch die geplante Grundwasserentnahme konzentrieren sich auf einen relativ eng umgrenzten

Bereich und liegen innerhalb der natürlichen Schwankungsbreite der Grundwasserstände. Die Umweltauswirkungen für das Schutzgut Grundwasser weisen daher eine geringe Erheblichkeit auf.

Klima und Luft:

Die Umweltauswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft sind voraussichtlich von geringer Erheblichkeit.

Tiere und Pflanzen:

Im Zuge der Realisierung der Bebauungsplanung gehen sowohl intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen als auch höherwertige Vegetationsbestände der Kategorien II bis III mit z. T. seltenen Artvorkommen verloren. Mit der Anlage eines Ortsparks mit einem See im Mittelpunkt werden aber auch neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Die Eingriffe in vorhandene Vegetationsbestände werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert und es wird ein entsprechendes Ausgleichskonzept erstellt. Bei Durchführung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen und teilweise auch vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 (5) BNatSchG ergeben sich in den meisten Fällen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL.

Die lokalen Populationen der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre jeweiligen Lebensstätten sind nicht oder nur unerheblich betroffen, oder die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt und der derzeitige Erhaltungszustand wird nicht verschlechtert. Unter Berücksichtigung der durchzuführenden Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als gering erheblich zu beurteilen.

Landschaftsbild:

Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild nachhaltig verändert. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch die bestehenden, städtebaulich unbefriedigenden Siedlungsansätze und die angrenzenden strukturarmen Ackerflächen dem Landschaftsbild derzeit in der Gesamtbetrachtung keine besondere Bedeutung beigemessen werden kann. Durch die vorliegende Planung, insbesondere durch den vorgesehenen zentralen Grünzug (Ortspark mit Landschaftssee) und die festgesetzte Pflanzung von Bäumen und sonstigen Gehölzen im Bereich der Wohngebiete und Gemeinbedarfsflächen wird eine neue städtebauliche Qualität geschaffen, die eine deutliche Verbesserung gegenüber dem aktuellen Zustand darstellt. Die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die geplante großflächige Bebauung können dadurch weitgehend kompensiert werden. Die durch die Planung ausgelösten Umweltauswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild werden daher als gering erheblich beurteilt.

Mensch (Immissionen):

Die Auswirkungen durch Verkehrs-, Anlagen- und Sport-/Freizeitanlagenlärm können durch bauliche Schutzmaßnahmen soweit gemindert werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Durch eine fachgerechte Beleuchtungsplanung im Bereich der geplanten Sportfelder des Gymnasiums können die benachbarten Wohnnutzungen vor Blendwirkungen geschützt werden. Über eine entsprechende Anordnung von Gebäudeteilen, Gebäudetiefen und Grundrissorientierungen der Wohnungen im Rahmen der Hochbauplanung können im gesamten Plangebiet ausreichende Besonnungsverhältnisse gewährleistet werden. Die verbleibenden Umweltauswirkungen sind somit allenfalls von geringer Erheblichkeit.

In Bezug auf die Erholungseignung des Gebietes wird die Situation gegenüber dem bisherigen Zustand deutlich verbessert, da insbesondere durch den geplanten Ortspark mit einem See im Mittelpunkt großzügige Grünflächen mit hohem Aufenthaltswert geschaffen werden.

Kultur- und Sachgüter:

Durch das Vorhaben erfolgen Eingriffe im Bereich bekannter Bodendenkmäler, in die z. T. bereits eingegriffen wurde. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß. Art. 7 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese liegen bereits für alle Quartiere vor. Durch entsprechende archäologische Untersuchungen im Vorfeld der Baumaßnahme können die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter so gering wie möglich gehalten werden.

Ergebnis:

Die Umweltprüfung gelangt zu dem Ergebnis, dass in der Folge des Bebauungsplans Nr. 100 einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplans für den überwiegenden Anteil der Schutzgüter Umweltbeeinträchtigungen in einem nicht mehr als gering erheblichen Umfang zu erwarten sind. Schäden im Sinne des Umweltschadensgesetzes (USchadG) sind durch die im Bebauungsplan Nr. 100 einschließlich der 1. Änderung getroffenen Regelungen nicht zu erwarten.

4. Verfahrensablauf

4.1 Zeitliche Abfolge

27.05.2020	Gemeinderat Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100
04.02.2021 – 05.03.2021	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf
mit Schreiben vom 27.01.2021 – 05.03.2021	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf
04.05.2021	Gemeinderat Behandlung der nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
mit Schreiben vom 04.06.2021 – 12.07.2021	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 04.05.2021
11.06.2021 – 12.07.2021	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 04.05.2021
21.12.2021	Bauausschuss Behandlung der nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
mit Schreiben vom 07.06.2022 – 12.07.2022	Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 30.05.2022
13.06.2022 – 12.07.2022	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 30.05.2022
07.11.2023	Gemeinderat Behandlung der nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB im erneuten Verfahren eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
mit Schreiben vom 14.03.2024 – 14.04.2024	Erneute, beschränkte Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 26.09.2023
14.03.2024 – 14.04.2024	Erneute, beschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 26.09.2023
11.03.2025	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100 – 1. Änderung (Planteil, Textteil der Satzung, Begründung, Umweltbericht) in der Fassung vom 11.02.2025

4.2 Aufstellungsbeschluss

Mit dem Ziel, die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Landesgartenschau 2024 und die Sicherung der dauerhaften Anlagen sowie der erforderlichen Anpassungen gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 100 aufgrund fortgeschrittener Planungen zu schaffen, hat der Gemeinderat am 27.05.2020 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100 gefasst. Dieser Beschluss wurde am 18.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

4.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte zeitgleich mit dem Aufstellungsbeschluss am 27.05.2020. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu den Unterlagen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 100 - 1. Änderung, aus denen sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, ihrer voraussichtlichen Auswirkungen sowie das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept unterrichten konnte, wurde am 28.01.2021 bekannt gemacht und fand durch Auslegung in der Zeit vom 04.02.2021 bis 05.03.2021 statt.

Der Beschluss zur Durchführung des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte ebenfalls zeitgleich mit dem Aufstellungsbeschluss am 27.05.2020. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand mit Schreiben vom 27.01.2021 bis 05.03.2021 statt.

Neben der Öffentlichkeit wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:

- AFK Geothermie GmbH
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 'Ebersberg-Erding'
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayernwerk AG
- Bund Naturschutz Bayern e.V.
- Deutsche Bahn AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Autobahndirektion Südbayern
- Eisenbahn Bundesamt
- Erzbischöfliches Ordinariat München
- Energieagentur Ebersberg-München GmbH
- Evangelisch-Lutherischer Dekanatsbezirk München
- Evangelisch-Lutherisches Pfarramt Cantate-Kirche, Kirchheim
- Freiwillige Feuerwehr Heimstetten
- Freiwillige Feuerwehr Kirchheim
- Gemeinde Aschheim
- Gemeinde Feldkirchen
- Gemeinde Kirchheim bei München, Umweltamt
- Gemeinde Pliening
- Gemeinde Poing

- Gemeinde Vaterstetten
- gKu VE München Ost
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
- Katholisches Pfarramt St. Andreas, Kirchheim
- Landeshauptstadt München,
- Landratsamt München
- Landratsamt München, Kreisheimatpfleger
- OMV Deutschland GmbH
- Polizeiinspektion 27 Haar
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
- Regierung von Oberbayern
- Staatliches Bauamt Freising
- Staatliches Vermessungsamt München
- SWM-Infrastruktur Region GmbH
- Vodafone / Kabel Deutschland
- Wasserwirtschaftsamt München

Seitens der Öffentlichkeit wurden in einer Stellungnahme Hinweise, Bedenken und Anregungen zur Planung vorgetragen.

Seitens der der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange trugen folgende Fachstellen Hinweise, Bedenken und Anregungen zur Planung vor:

- Landratsamt München, Sachgebiet Bauen und Sachgebiet Immissionsschutz, Stellungnahme vom 27.01.2021
- Landratsamt München, Brandschutzdienststelle, Stellungnahme vom 02.02.2021
- Deutsche Bahn AG, Stellungnahme vom 05.03.2021
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 18.02.2021
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 'Ebersberg-Erding', Stellungnahme vom 01.02.2021
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 11.02.2021
- Vodafone / Kabel Deutschland, Stellungnahme vom 02.03.2021
- SWM Infrastruktur GmbH, Stellungnahme vom 02.03.2021
- Wasserwirtschaftsamt München, Stellungnahme vom 26.02.2021
- Polizeiinspektion 27 Haar, Stellungnahme vom 02.03.2021
- Gemeinde Aschheim, Stellungnahme vom 18.03.2021
- Gemeinde Vaterstetten, Stellungnahme vom 24.03.2021
- Freiwillige Feuerwehr Kirchheim, Stellungnahme vom 19.02.2021

Alle übrigen beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Bürgerinnen/ Bürger gaben durch Zustimmung oder durch Nichtäußerung ihr Einverständnis zur Planung.

Durch den Gemeinderat erfolgte am 04.05.2021 die Behandlung der aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Kirchheim b. München sachgerecht abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 04.05.2021 gebilligt. Einzelheiten können der Sitzungsniederschrift entnommen werden.

Die Ergebnisse der Abwägung wurden, sofern erforderlich, in die Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf eingearbeitet und sind in der Planfassung mit Datum vom 04.05.2021 berücksichtigt. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 04.05.2021 wurde samt den aufgrund der Abwägung erfolgten Anpassungen gebilligt und der Beschluss für den nächsten Verfahrensschritt gefasst.

Darüber hinaus wurde der Geltungsbereich im Westen der Gemeinbedarfsfläche 1 von insgesamt 476.480 m² auf 477.290 m² erweitert.

4.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauG

Der Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung und des Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde am 04.05.2021 gefasst.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des vom Gemeinderat am 04.05.2021 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr. 100 – 1. Änderung (Planteil, Textteil der Satzung, Begründung und Umweltbericht) in der Fassung vom 04.05.2021 fand auf Grundlage der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung vom 02.06.2021, bekannt gemacht am 04.06.2021, in der Zeit vom 11.06.2021 bis 12.07.2021 statt. Die Abwägungsergebnisse aus dem ersten Verfahrensschritt waren bereits in den Bebauungsplanentwurf mit Fassung vom 04.05.2021 eingearbeitet.

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.06.2021 bis 12.07.2021 am Verfahren beteiligt. Die Beteiligung fand zum Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100 – 1. Änderung (Planteil, Textteil der Satzung, Begründung und Umweltbericht) in der Fassung vom 04.05.2021 statt, in den die Abwägungsergebnisse aus dem ersten Verfahrensschritt bereits eingearbeitet waren.

Neben der Öffentlichkeit wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:

- AFK Geothermie GmbH
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 'Ebersberg-Erding'
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayernwerk AG
- Bund Naturschutz Bayern e.V.
- Deutsche Bahn AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Die Autobahn GmbH des Bundes
- Eisenbahn Bundesamt
- Erzbischöfliches Ordinariat München
- Energieagentur Ebersberg-München GmbH
- Evangelisch-Lutherischer Dekanatsbezirk München
- Evangelisch-Lutherisches Pfarramt, Cantate-Kirche
- Freiwillige Feuerwehr Heimstetten
- Freiwillige Feuerwehr Kirchheim
- Gemeinde Aschheim
- Gemeinde Feldkirchen
- Gemeinde Kirchheim - Umweltamt
- Gemeinde Pliening
- Gemeinde Poing

- Gemeinde Vaterstetten
- gKu VE München Ost
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
- Katholisches Pfarramt St. Andreas
- Landeshauptstadt München,
- Landratsamt München, Bauen
- Landratsamt München, Brandschutzdienststelle
- Landratsamt München, Kreisheimatpfleger
- OMV Deutschland GmbH
- Polizeiinspektion 27 Haar
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
- Regierung von Oberbayern
- Staatliches Bauamt Freising
- Staatliches Vermessungsamt München
- SWM-Infrastruktur GmbH + Co. KG
- Vodafone GmbH / Kabel Deutschland
- Wasserwirtschaftsamt München

Seitens der Öffentlichkeit wurden sechs Stellungnahmen eingereicht, in denen Hinweise, Bedenken und Anregungen zur Planung vorgetragen wurden.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange trugen folgende Fachstellen Hinweise, Bedenken und Anregungen zur Planung vor:

- Landratsamt München, Bereich Bauen, Stellungnahme vom 22.07.2021
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 'Ebersberg-Erding', Stellungnahme vom 17.06.2021
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 12.07.2021
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 21.06.2021
- SWM Infrastruktur GmbH + Co. KG. Stellungnahme vom 01.07.2021
- Gemeinde Vaterstetten, Stellungnahme vom 28.06.2021

Alle übrigen beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Bürgerinnen/ Bürger gaben durch Zustimmung oder durch Nichtäußerung ihr Einverständnis zur Planung.

Die aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt. Durch den Bauausschuss der Gemeinde Kirchheim bei München erfolgte am 21.12.2021 die Behandlung dieser Stellungnahmen. Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden vom Bauausschuss der Gemeinde Kirchheim b. München sachgerecht abgewogen. Die Abwägungsergebnisse wurden vom Bauausschuss in gleicher Sitzung gebilligt. Einzelheiten hierzu können dem Beschluss zur Sitzung am 21.12.2021 entnommen werden.

Die Ergebnisse der Abwägung wurden, sofern erforderlich, in die Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf eingearbeitet und sind in der Planfassung mit Datum vom 21.12.2021 berücksichtigt. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 21.12.2021 wurde samt den aufgrund der Abwägung erfolgten Anpassungen gebilligt. Da die notwendigen Anpassungen im Bebauungsplanentwurf teilweise wesentliche Änderungen der Planung darstellten, fasste der Bauausschuss in seiner Sitzung am 21.12.2021 zudem den Beschluss für die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

4.5 Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauG

Aufgrund der notwendigen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs aus dem vorangegangenen Verfahrensschritt sowie weiterer erforderlicher Anpassungen erfolgte die erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Beschluss zur Durchführung des erneuten Beteiligungsverfahrens gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 21.12.2021 gefasst. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100 - 1. Änderung (Planteil, Textteil der Satzung, Begründung und Umweltbericht) in der Fassung vom 30.05.2022 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.06.2022 bis 12.07.2022 beteiligt. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB auf Grundlage der Bekanntmachung vom 01.06.2022, bekannt gemacht am 02.06.2022, erfolgte von 13.06.2022 bis 12.07.2022.

Neben der Öffentlichkeit wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:

- AFK Geothermie GmbH
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 'Ebersberg-Erding'
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayernwerk AG
- Bund Naturschutz Bayern e.V.
- Deutsche Bahn AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Die Autobahn GmbH des Bundes
- Eisenbahn Bundesamt
- Erzbischöfliches Ordinariat München
- Energieagentur Ebersberg-München GmbH
- Evangelisch-Lutherischer Dekanatsbezirk München
- Evangelisch-Lutherisches Pfarramt Cantate-Kirche
- Freiwillige Feuerwehr Heimstetten
- Freiwillige Feuerwehr Kirchheim
- Gemeinde Aschheim
- Gemeinde Feldkirchen
- Gemeinde Kirchheim - Umweltamt
- Gemeinde Pliening
- Gemeinde Poing
- Gemeinde Vaterstetten
- gKu VE München Ost
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
- Katholisches Pfarramt St. Andreas
- Landeshauptstadt München,
- Landratsamt München, Bauen
- Landratsamt München, Brandschutzdienststelle

- Landratsamt München, Kreisheimatpfleger
- OMV Deutschland GmbH
- Polizeiinspektion 27 Haar
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
- Regierung von Oberbayern
- Staatliches Bauamt Freising
- Staatliches Vermessungsamt München
- SWM-Infrastruktur GmbH + Co. KG
- Vodafone GmbH / Kabel Deutschland
- Wasserwirtschaftsamt München

Seitens der Öffentlichkeit wurden 28 Stellungnahmen eingereicht, in denen Hinweise, Bedenken und Anregungen zur Planung vorgetragen wurden.

Seitens der der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange trugen folgende Fachstellen Hinweise, Bedenken und Anregungen zur Planung vor:

- Landratsamt München, Bereich Bauen und Bereich Naturschutz, Stellungnahme vom 20.07.2022
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 'Ebersberg-Erding', Stellungnahme vom 20.06.2022
- Deutsche Bahn AG, Stellungnahme vom 22.06.2022
- Landratsamt, Brandschutz, Stellungnahme vom 23.06.2022
- Die Autobahn GmbH des Bundes, Stellungnahme vom 12.07.2022
- Staatliches Bauamt, Freising, Stellungnahme vom 28.06.2022
- Bayerischer Bauernverband, Stellungnahme vom 12.07.2022
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 12.07.2022
- Vodafone GmbH/ Kabel Deutschland, Stellungnahme vom 04.07.2022
- SWM Infrastruktur GmbH + Co. KG, Stellungnahme vom 27.06.2022
- Gemeinde Vaterstetten, Stellungnahme vom 11.07.2022

Alle übrigen beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Bürgerinnen/ Bürger gaben durch Zustimmung oder durch Nichtäußerung ihr Einverständnis zur Planung.

Die aus den erneuten Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt. Durch den Gemeinderat der Gemeinde Kirchheim bei München erfolgte am 07.11.2023 die Behandlung dieser Stellungnahmen. Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat sachgerecht abgewogen und die Abwägungsergebnisse in gleicher Sitzung gebilligt. Einzelheiten hierzu können dem Beschluss zur Sitzung am 07.11.2023 entnommen werden.

Die Ergebnisse der Abwägung wurden, sofern erforderlich, in die Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf eingearbeitet und sind in der Planfassung mit Datum vom 26.09.2023 berücksichtigt. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 26.09.2023 wurde vom Gemeinderat am 07.11.2023 samt den aufgrund der Abwägung erfolgten Anpassungen gebilligt.

Aufgrund der in den Abwägungsergebnissen enthaltenen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs wurde durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 07.11.2023 zudem eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

4.6 Erneute, beschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie erneute, beschränkte Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauG

Aufgrund der Änderungen des Bebauungsplanentwurfs aufgrund der Stellungnahmen aus dem vorangegangenen Verfahrensschritt erfolgte die erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange. Diese wurde beschränkt durchgeführt – gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu geänderten oder ergänzten Textteilen abgegeben werden dürfen. Hierauf wurde in der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB hingewiesen.

Der Beschluss zur Durchführung des erneuten, beschränkten Beteiligungsverfahrens gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 07.11.2023 gefasst. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 100 - 1. Änderung (Planteil, Textteil der Satzung, Begründung und Umweltbericht) in der Fassung vom 26.09.2023 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.03.2024 bis 14.04.2024 beteiligt. Zeitgleich erfolgte die öffentliche Auslegung der Unterlagen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB auf Grundlage der Bekanntmachung vom 13.03.2024.

Neben der Öffentlichkeit wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:

- AFK Geothermie GmbH
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 'Ebersberg-Erding'
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayernwerk AG
- Bund Naturschutz Bayern e.V.
- Deutsche Bahn AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Die Autobahn GmbH des Bundes
- Eisenbahn Bundesamt
- Erzbischöfliches Ordinariat München
- Energieagentur Ebersberg-München GmbH
- Evangelisch-Lutherischer Dekanatsbezirk München
- Evangelisch-Lutherisches Pfarramt, Cantate-Kirche
- Freiwillige Feuerwehr Heimstetten
- Freiwillige Feuerwehr Kirchheim
- Gemeinde Aschheim
- Gemeinde Feldkirchen
- Gemeinde Kirchheim - Umweltamt
- Gemeinde Pliening
- Gemeinde Poing
- Gemeinde Vaterstetten
- gKu VE München Ost
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
- Katholisches Pfarramt St. Andreas
- Landeshauptstadt München,
- Landratsamt München, Bauen

- Landratsamt München, Brandschutzdienststelle
- Landratsamt München, Kreisheimatpfleger
- OMV Deutschland GmbH
- Polizeiinspektion 27 Haar
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
- Regierung von Oberbayern
- Staatliches Bauamt Freising
- Staatliches Vermessungsamt München
- SWM-Infrastruktur GmbH + Co. KG
- Vodafone GmbH / Kabel Deutschland
- Wasserwirtschaftsamt München

Seitens der Öffentlichkeit wurden vier Stellungnahmen eingereicht, in denen Hinweise, Bedenken und Anregungen zur Planung vorgetragen wurden.

Seitens der der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange trugen folgende Fachstellen Hinweise, Bedenken und Anregungen zur Planung vor:

- Landratsamt München, Bereiche Bauen, Grünordnung, Wasserrecht und Naturschutz, Stellungnahmen vom 07.05.2024/ Naturschutz 08.05.2024
- Landratsamt, Brandschutz, Stellungnahme vom 15.03.2024
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 'Ebersberg-Erding', Stellungnahme vom 26.03.2024
- Deutsche Bahn AG, Stellungnahme vom 02.04.2024
- Staatliches Bauamt, Freising, Stellungnahme vom 21.03.2024
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 10.04.2024
- Bayernwerk AG, Stellungnahme vom 19.03.2024
- gKu VE München Ost, Stellungnahme vom 21.03.2024
- SWM Infrastruktur GmbH + Co. KG, Stellungnahme vom 18.03.2024
- Gemeinde Vaterstetten, Stellungnahme vom 10.04.2024

Alle übrigen beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Bürgerinnen/ Bürger gaben durch Zustimmung oder durch Nichtäußerung ihr Einverständnis zur Planung.

Die aus den erneuten, beschränkten Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt. Durch den Gemeinderat der Gemeinde Kirchheim bei München erfolgte am 11.03.2025 die Behandlung dieser Stellungnahmen. Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat sachgerecht abgewogen und die Abwägungsergebnisse in gleicher Sitzung gebilligt. Einzelheiten hierzu können dem Beschluss zur Sitzung am 11.03.2025 entnommen werden.

Die Ergebnisse der Abwägung wurden, sofern erforderlich, in die Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf eingearbeitet und sind in der Planfassung mit Datum vom 11.02.2025 berücksichtigt. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 11.02.2025 wurde vom Gemeinderat am 11.03.2025 samt den aufgrund der Abwägung erfolgten Anpassungen gebilligt.

4.7 Satzungsbeschluss

Da sich aus den im Zuge der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen lediglich redaktionelle Änderungen oder Ergänzungen der Planung ergaben, konnte der Gemeinderat der Gemeinde Kirchheim b. München mit Beschluss vom 11.03.2025 die Satzung des Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 100, 1. Änderung – Kirchheim 2030 – für den Bereich „zwischen südlich Martin-Luther-Straße, Staatsstraße 2082 westlich Heimstettner Straße, Wacholderweg, nördlich Räterstraße, Veilchenweg und östlich Heimstettner Moosweg, Ludwigstraße, Hausener Holzweg“ in der Fassung vom 11.02.2025, bestehend aus Plan- und Textteil einschließlich der Begründung mit Umweltbericht, feststellen. Die Verwaltung wurde beauftragt, den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr. 100, 1. Änderung öffentlich bekannt zu machen.

Einzelheiten hierzu können der Vormerkung und Sitzungsniederschrift zum entsprechenden Tagesordnungspunkt entnommen werden.

5. Ergebnis der Alternativenprüfung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 100 wird der rechtskräftige Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 100 fortgeschrieben. Eine Alternativenprüfung ist daher nicht erforderlich.

6. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidung

Geänderte gemeindliche Zielvorstellungen können jederzeit unter dem Aspekt der städtebaulichen Erforderlichkeit und unter der Berücksichtigung normativer Vorgaben in ein neues Planungsrecht umgesetzt werden. Von diesem Grundsatz hat die Gemeinde Kirchheim bei München auch im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr. 100 „Kirchheim 2030“ Gebrauch gemacht.

Der räumliche Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplans Nr. 100 umfasste eine Fläche von ca. 47,65 ha. Das grundlegende Ziel dieser Planung bleibt mit der Verknüpfung der Gemeindeteile Kirchheim und Heimstetten durch einen zentralen Grünzug („Ortspark“) mit begleitenden Gemeinbedarfseinrichtungen sowie durch neue Wohnbauflächen westlich und östlich des Parks bestehen.

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 vorgenommenen Anpassungen resultierten insbesondere aus konkreten Planungen für den Ortspark, u.a. für die Landesgartenschau. Es handelte sich hierbei vor allem um die Sicherung der dauerhaften Anlagen (z.B. Pavillon) sowie notwendige Anpassungen im Zusammenhang mit der Anlage des Landschaftssees. Darüber hinaus erfolgten verschiedene Änderungen, die aufgrund fortgeschrittener Planungen erforderlich waren. In diesem Zuge wurde auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans um ca. 0,08 ha auf gesamt 47,73 ha ergänzt (bei Gemeinbedarfsfläche 1).

Durch die erstmalige Inanspruchnahme von Grund und Boden durch bauliche Anlagen werden die Themenkreise Umweltschutz und Umweltvorsorge in vielfältiger Weise berührt. Im Rahmen einer Umweltprüfung wurden die relevanten Umweltfolgen deshalb in angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad überprüft. Umweltwirkungen können vor allem in einem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, in einer Veränderung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, der teilweisen Überbauung von Biotop- und Waldflächen, Lärmimmissionen und Eingriffen in Bodendenkmäler liegen. Die möglichen, negativen Umweltwirkungen sind als gering erheblich zu beurteilen, mit Ausnahme des Schutzgutes Boden. Hier ist durch die erstmalige Bebauung von einer mittleren

Erheblichkeit auszugehen. Diese durch die städtebauliche Planung beeinflussten Veränderungen der örtlichen Umweltqualität werden aber mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert, dass nachhaltige Beeinträchtigungen von Mensch und Naturhaushalt möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden.

Anhand des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wurde sowohl die bisherige ökologische Bedeutung des Plangebietes als auch der in der Planfolge zu erwartende Eingriff hinsichtlich seiner Schwere beurteilt und der verbleibende Ausgleichsbedarf entsprechend beziffert. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde für die 1. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend aktualisiert. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Änderung an der Planung zu keinem zusätzlichen Eingriff gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan führt. Die dem Bebauungsplan Nr. 100 „Kirchheim 2030“ bereits zugeordneten Ausgleichsflächen werden unverändert beibehalten.

Konkrete Regelungen zum Umfang der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie zu den Ausgleichsflächen wurden im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag rechtsverbindlich getroffen. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung fanden die Belange des speziellen Artenschutzes Berücksichtigung. Artenschutzrechtliche Konflikte sind bei Einhaltung der durchzuführenden Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen in der Planfolge nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Unabhängig von den Zielen der Raumordnung sollen Bauleitpläne nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dabei sind neben einer Reihe anderer umweltbezogener Belange insbesondere auch die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Besonders deutlich wird das städtebauliche Ziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs in der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; Bodenversiegelungen sind dabei auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Gegenüber dem vor der Änderung rechtswirksam gültigen Flächennutzungsplan, der im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.100 geändert wurde, wird die Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung im Plangebiet deutlich reduziert. Die Anteile der jeweiligen Bodennutzungen werden neu geordnet. Allgemeine Wohngebiete, Gewerbe- und Mischgebiete entfallen zugunsten von reinen Wohngebieten, Gemeinbedarfs- und Grünflächen. Durch den zentralen Ortspark, welcher im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes für den geplanten Landschaftssee entsprechend erweitert wurde, wird der Anteil an Grünflächen gegenüber dem ursprünglichen Flächennutzungsplan signifikant erhöht.

Der ermittelte Flächenverbrauch für eine erstmalige Inanspruchnahme von Bodenflächen für bauliche Anlagen und die festgesetzte Dichte (GRZ und GFZ) ist mit Blick auf das gewünschte Planungsziel insoweit angemessen und städtebaulich gerechtfertigt. All dies trägt dem Grundsatz nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung.

Die Veränderung der Wasserbilanz gegenüber dem unbebauten Zustand soll durch die Vermeidung unnötiger Versiegelung, den Rückhalt und die Versickerung sowie die Verdunstung über die Pflanzflächen möglichst gering gehalten werden. Befestigte Freiflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wo sie für eine funktionsgerechte Nutzung der Grundstücke erforderlich sind. Wenn funktional möglich, sind sie versickerungsfähig herzustellen. Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Bauflächen ist auf eigenem Grundstück und soweit die einschlägigen technischen Regelwerke dies zulassen oberflächlich und möglichst breitflächig zu versickern.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass in der Folge der Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr. 100 „Kirchheim 2030“ einschließlich der 1. Änderung in

planungsrechtlicher Hinsicht überwiegend gering erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Begründung mit Umweltbericht sowie die Verfahrensakte enthalten hierzu weiterführende Informationen.

6. Monitoring

Die Bebauung ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen. Regelwerke und Anforderungen sind zu beachten.

Unter Beachtung der in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 enthaltenen Regelungen sind in planungsrechtlicher Hinsicht nachfolgend keine negativen Umweltwirkungen in einem mehr als unerheblichen Umfang zu erwarten. Gegenstand der Umweltüberwachung sind demnach vorrangig die Umweltauswirkungen, die auf einer im Rahmen der Abwägung nach allgemeinen Grundsätzen zulässigen gutachterlichen Prognoseentscheidung beruhen. Hierzu zählen insbesondere Regelungen des Bebauungsplans, die mit gewissen Unsicherheiten behaftet sind. Aus diesem Grund wird in einem regelmäßigen, jährlichen Turnus der Erfolg der artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen durch die ökologische Baubegleitung überprüft und das Ergebnis unaufgefordert der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt, um die Maßnahmen gegebenenfalls nachzusteuern. Für die naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen sind die plangemäße Realisierung und die erforderlichen Pflegemaßnahmen zu dokumentieren.

7. Vermerk zur Bekanntmachung

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchheim b. München hat in seiner Sitzung am 11.03.2025 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 100 „Kirchheim 2030“ – 1. Änderung für den Bereich „zwischen südlich Martin-Luther-Straße, Staatsstraße 2082 westlich Heimstettner Straße, Wacholderweg, nördlich Räterstraße, Veilchenweg und östlich Heimstettner Moosweg, Ludwigstraße, Hausener Holzweg“ in der Fassung vom 11.02.2025 gefasst. Die Verwaltung wurde beauftragt, den Satzungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 100 „Kirchheim 2030“ – 1. Änderung für den Bereich „zwischen südlich Martin-Luther-Straße, Staatsstraße 2082 westlich Heimstettner Straße, Wacholderweg, nördlich Räterstraße, Veilchenweg und östlich Heimstettner Moosweg, Ludwigstraße, Hausener Holzweg“ wurde am 15.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan Nr. 100 „Kirchheim 2030“ – 1. Änderung rechtswirksam.

Die Begründung mit Umweltbericht sowie die Verfahrensakte enthalten weiterführende Informationen.

Kirchheim b. München, den

(Siegel)

.....
Stephan Keck
Erster Bürgermeister