

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 104/H Campus Heimstetten – Quartier A

Gemeinde Kirchheim bei München

VORENTWURF

Begründung

Regierungsbezirk **Oberbayern**

Landkreis **München**

Gemeinde Kirchheim bei München
vertreten durch
Stephan Keck, 1. Bürgermeister

Münchner Straße 6
85551 Kirchheim b. München
Telefon 089 . 90909-0
Telefax 089 . 90909-8900

Planung

M A R I O N L I N K E
K L A U S K E R L I N G
L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N B D L A

P A P I E R E R S T R A S S E 1 6 8 4 0 3 4 L A N D S H U T
Tel. 0871/273936
e-mail: kerling-linke@t-online.de



Bearbeitung Dipl. Ing. Marion Linke
B. eng. Theresa Heß

Landshut, den 28. April 2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Größe des Planungsgebiets	3
2.	Übergeordnete Planungen	3
2.1	Vorgaben der Landesplanung – LEP 2023 –	3
2.2	Vorgaben der Regionalplanung	4
2.3	Weitere übergeordnete Planungsvorgaben	4
3.	Grundzüge der Planung und Zielsetzung	5
3.1	Städtebauliche Gründe	5
3.2	Städtebauliches Konzept	6
4.	Wesentliche Planungsinhalte	8
4.1	Städtebauliche Aspekte	8
4.2	Erschließung	11
4.3	Grünordnerische Aspekte	12
5.	Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB	16
6.	Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele	18
6.1	Verkehr	18
6.2	Hydrogeologie und Wasserwirtschaft.....	19
6.3	Ver- und Entsorgung	20
6.4	Immissionsschutz	20
6.5	Altlasten.....	22
6.6	Denkmalpflege	23
7.	Nachrichtliche Übernahmen	23
8.	Flächenbilanz	24
■	Rechtsgrundlagen	25
■	03 Umweltbericht nach § 2a BauGB Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 104/H Campus Heimstetten –Quartier A	37 Seiten
■	04 mit Skizze Bestandssituation	M 1 : 1.000

Anlagen

■	A1 Stellungnahme i.S. Campus Heimstetten, Feldkirchenerstraße Nr 10, Flur Nr 179, Schuh & Co. GmbH, Postfach 2507, 82104 Germering 02.04.2024.	4 Seiten
■	A2 Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104/H „Campus Heimstetten – Quartier A“ in der Gemeinde Bergkirchen b. München im Landkreis München, Auftragsnummer 9420.1/2026 JB, Jonas Bruckner, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Gewerbepark 4, 85250 Altomünster, 10.04.2026.	44 Seiten
■	A3 Untersuchung der elektrischen und magnetischen Felder , Plangebiet 104/H, CHS Campus Heimstetten, Bahnstrecke München-Simbach (DB Streckennummer 5600), Bericht Nr. 700-00367-EM, Möhler + Partner Ingenieure AG, Landaubogen 10, D-81373 München, 27.04.2023	22 Seiten
■	A4 Orientierende Untergrunduntersuchung der Flächen Fl.-Nr. 171/2 und 179, Gemeinde Kirchheim bei München, Gemarkung Heimstetten, in der Ammerthalstraße und Feldkirchener Straße, 85551 Kirchheim bei München, Proketnummer 22MU00300-1, Sakosta GmbH, Lochhausener Str. 203, 81249 München, 22.12.2022.	205 Seiten
■	A5 Hydrogeologische Grundlagenermittlung , indikative Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes Sakosta GmbH, Lochhausener Str. 203, 81249 München, 12.01.2023	12 Seiten
■	A6 Erläuterungsbericht Konzept Regenwassermanagement , Gemeinde Kirchheim bei München, Bebauungsplan Nr. 104/H „Campus Heimstetten“, Hautum Infrastruktur GmbH, Beratende Ingenieure, Landschaftsarchitekten, Kreillerstraße 21, D-81673 München, 17.03.2023	6 Seiten
■	A7 Abschlussbericht zur historisch-genetischen Rekonstruktion Kampfmittel (HgR-Km) und zur historischen Kurzrecherche Kiesabbau BV CHS Campus, 85551 Kirchheim bei München/ Heimstetten, Projektnummer 22MU00300-1, Sakosta GmbH, Lochhausener Straße 203, 81249 München, 08.12.2022.....	16 Seiten
■	A8 Kirchheim-Heimstetten, „Campus Ammerthalhöfe“: Artenschutz, BIO – BÜRO SCHREIBER, Washingtonallee 33, 89231 Neu-Ulm, 17.05.2022	21 Seiten

1. Lage und Größe des Planungsgebietes

Die Gemeinde Kirchheim bei München beabsichtigt die **Überplanung eines bestehenden Gewerbegebietes** nach § 8 BauNVO in einem Teilbereich des Gewerbegebiets Kirchheim II Heimstetten, um im Sinne der Innenentwicklung eine hochwertigere, dichtere und zugleich flächensparende Bebauung zu ermöglichen und zum anderen, um in Teilflächen wertvolle Grünflächen zu schaffen bzw. zu erhalten. Zunächst war seit 2019 ein großflächiges Gesamtkonzept über etwa 15 ha für den „Campus Heimstetten“ geplant, aufgeteilt in drei Quartiere: A, B und C. Die vorliegende Planung entspricht hierbei Teil A, siehe auch Kapitel 3.2 der vorliegenden Begründung.

Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Gegenwärtig besteht ein Gewerbegebiet mit bis zu dreigeschossigen Büro- und Lagerflächen sowie einer LKW-Werkstatt mit Tankstelle. Die Gebäude sind zum Teil in die Jahre gekommen. Große Flächen sind als Fahrflächen versiegelt. Das Gelände ist relativ eben. Die öffentliche Straße im Süden liegt geringfügig höher und befindet sich zum Teil noch im Planungsgebiet. Im Norden grenzt die Bahntrasse der S 2 an, im Westen und Süden setzen sich Gewerbegebiete fort, hier bisher mit bis zu sechsgeschossiger Bebauung. Die Gewerbeflächen im Süden angrenzend werden derzeit abgebrochen. Nördlich der Bahntrasse wird ein Solarpark, eine Freiflächen-Photovoltaikanlage, errichtet. Die Autobahn A 99 verläuft im Osten. Durch das bestehende Gewerbegebiet sowie die angrenzenden Verkehrswege sind im Gebiet Vorbelastungen gegeben. Zahlreiche Leitungstrassen verlaufen durch das Gebiet.

Die Größe des **Geltungsbereichs** des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan beträgt **11.498 m²** und umfasst in der Gemarkung Heimstetten die Flurstücke Fl.Nrn. 179 und 178 Tfl. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb auf 11.498 m² (= ges. Geltungsbereich) die Festsetzungen und die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 76/H inklusive dessen bisherigen Änderungen vollständig. Der Bebauungsplans Nr. 76/H hat mit ca. 11 ha einen wesentlich größeren Umfang als der vorliegende Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und setzt sich nach Westen und Süden hin fort.

Die Gebietskategorie bleibt weiterhin ein **Gewerbegebiet GE** nach § 8 BauNVO. Eine Unterteilung in zwei Quartiere erfolgt nach § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO aufgrund der unterschiedlichen Emissionskontingente. Die Baugrenzen für Hauptbaukörper werden im Vergleich zum aktuellen Bebauungsplan geringfügig erweitert. Unterhalb wird eine Tiefgarage zugelassen. Die GRZ liegt künftig bei 0,8, die GFZ bei 4,8. Es sind bis zu sechs Vollgeschosse (VI) zulässig. Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 26,0 m bei einer maximal zulässigen Firsthöhe von 28 m. Vielfältige Maßnahmen zum Schallschutz sind notwendig und werden festgesetzt, siehe auch Kapitel 6.4 auf den Seiten 20-22.

Die Erschließung erfolgt mit bis zu drei Zufahrten über die Feldkirchener Straße im Süden, die zum Teil im Planungsgebiet liegt. Änderungen der öffentlichen Straße sind nicht vorgesehen.

Die Begründung zielt zum einen auf eine Erhöhung des Anteils an begrünten Flächen im Osten sowie den Erhalt der vorhandenen Großbäume ab.

Eine **detaillierte Bestandsaufnahme** für das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung einschließlich der Nutzungen und dem Gehölzbestand ist dem Umweltbericht und der Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000 als Anlage zum Umweltbericht zu entnehmen. Auf die Vegetationsstrukturen wird im Kapitel 3.1 des Umweltberichtes näher eingegangen.

Das Verfahren erfolgt im Regelverfahren und fällt somit unter die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB. Durch die Entsiegelung im Osten des Gebiets wird der entstehende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf vollständig kompensiert. Zudem liegt eine freiwillige Überkompensation von 4.447 WP (Wertpunkte) vor. Darüberhinaus werden zum Artenschutz CEF- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. So müssen die Gebäude vor einem Abbruch durch eine Tierökologen begangen werden. Bei einem Neubau ist ein Schutzzaun für Amphibien und Reptilien entlang der Bahnlinie im Norden zu erstellen. Kästen für Fledermäuse und höhlenbrütende Vögel sind aufgrund der Gehölzrodungen notwendig.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Vorgaben der Landesplanung – LEP 2023 –

Die Gemeinde Kirchheim bei München zählt zum **Verdichtungsraum der Metropolregion München**. Die angrenzenden Gemeinden Aschheim, Finsing, Pliening, Poing, Vaterstetten und Feldkirchen sind ebenfalls Teil des Verdichtungsraums. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Markt Schwaben im Osten. Laut dem ersten Grundsatz unter 2.2.7 (G) sollen Verdichtungsräume so entwickelt und geordnet werden, dass „- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,

- 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 entgegen gewirkt wird,
- auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,
- sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.“

Hierzu wird in einer Fußnote zu Ziffer 2.2.7 (B) in der Begründung Folgendes erläutert: „Verdichtungs-räume sind bevorzugte Standorte für die Wirtschaft, das Bildungswesen, den Dienstleistungsbereich und das kulturelle Leben mit überregionaler Ausstrahlung und hoher Bedeutung für die Entwicklung ganz Bayerns. Diese Funktionen gilt es zu sichern und weiter zu entwickeln. Da die Raumnutzungsansprüche in Verdichtungsräumen besonders vielfältig sind, kommt es dabei darauf an, die Nutzungen an räumlich geeignete Standorte zu lenken.“

2.2 Vorgaben der Regionalplanung

Die Gemeinde Kirchheim bei München gehört zur Region München 14 (vgl. Regionalplan Stand 01.04.2019) und liegt zugleich im Verdichtungsraum der Metropole.

Laut der Karte 2 Siedlung und Versorgung (Stand 25.02.2019) liegt der Geltungsbereich in einem Haupt-siedlungsbereich. Nördlich vorbei verläuft das Trenngrün Nr. 17 „Aschheim und Feldkirchen / Heimstet-ten (Gde Kirchheim b. München)“. In der Karte Überörtliche Erholungseinrichtungen ist der Heimstetter See als Nr. 15 verzeichnet.

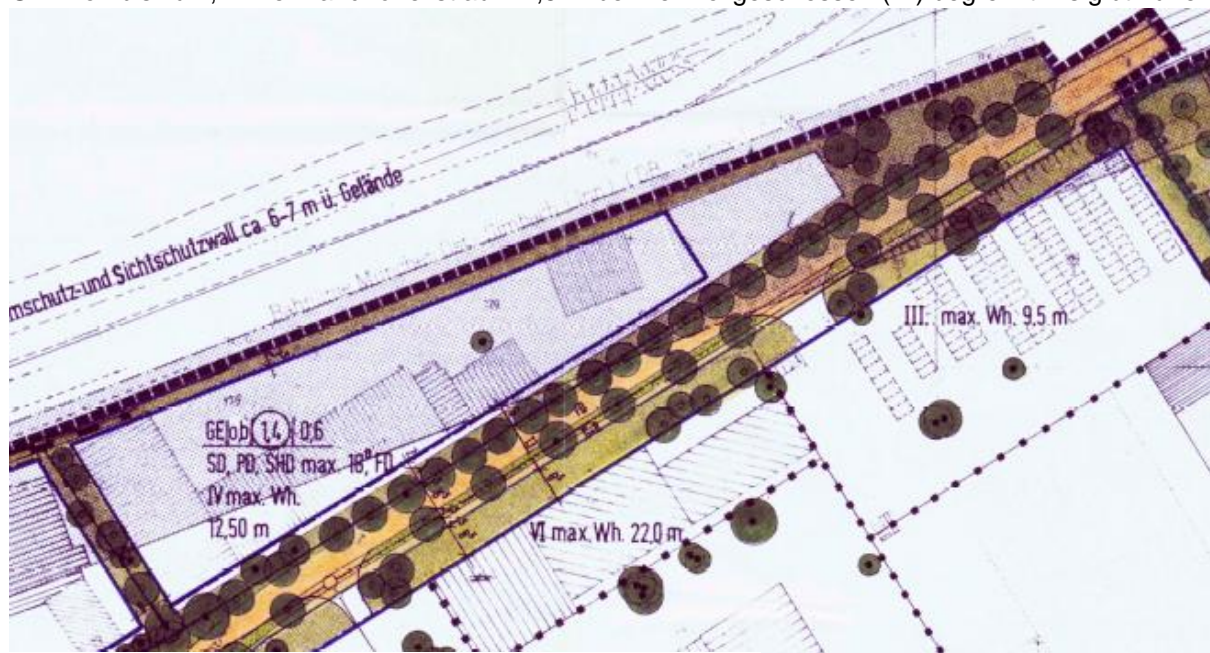
2.3 Weitere übergeordnete Planungsvorgaben

■ ISEK

Für die Gemeinde liegt ein ISEK, ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, vor. Diese betrifft jedoch nicht das Planungsgebiet. Es umfasst zwei Teilgebiete der Gemeinde östlich der Autobahn und beginnt ca. 0,5 km entfernt.

■ rechtskräftiger Bebauungsplan

Im Gebiet gilt derzeit der rechtskräftige **Bebauungsplan Nr. 76 H** der Gemeinde Kirchheim, Ortsteil Heimstetten, vom 23.04.1998. Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet GE mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von bis zu 1,4. Die Wandhöhe ist auf 12,5 m bei vier Vollgeschossen (IV) begrenzt. Es gibt nur ein



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 76 H, ohne Maßstab

großes ungegliedertes Baufenster. Die Straße im Süden besteht als öffentliche Verkehrsfläche. Vor allem im Nordosten liegen private Grünflächen mit Baumpflanzungen.
Im Süden außerhalb des aktuellen Planungsgebiets sind Gebäude bis 22 m Wandhöhe zulässig.

■ Flächennutzungsplan



Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Die Darstellung des wirksamen **Flächennutzungsplanes**, mit Bescheid vom 07.07.1978, Nr. AZ 420-6101 M 21-1 gemäß § 6 BbauG genehmigt, zeigt im Planungsgebiet ein **Gewerbegebiet** (graue Darstellung). Randlich sind einige Baumpflanzungen an Straßen und Wegen, mindestens einseitig, dargestellt. Das Gewerbegebiet setzt sich nach Westen und Süden hin fort.

Im Norden führt eine Fläche für Bahnanlagen (lila Darstellung) vorbei. Nördlich davon liegt ein Sondergebiet Freizeit- und Erholungsnutzung (orange Darstellung) angrenzend an den Heimstetter See (hellblaue Darstellung), der westlich an das Sondergebiet angrenzt. Im Osten verläuft die Autobahn A 99 mit begleitenden Grünflächen. Der Hauptort Kirchheim liegt nordöstlich der A 99.



Auszug Flächennutzungsplan 33. Änderung, ohne Maßstab

Mit der **33. Änderung** des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kirchheim b. München des „Solarpark Heimstetten“ (Verfasser: Anger Groh Architekten PartGmbH, Bahnhofstraße 1, 84405 Dorfen) wird direkt nördlich des Gebiets, nördlich der S-Bahn, ein Solarpark „Eneuerbare Energien: Freiflächen-PV-Anlage (mit landwirtschaftlicher Folgenutzung)“ als Sondergebiet im Süden und ein landwirtschaftlicher Betrieb im „Sondergebiet Landwirtschaftliche Betriebe“ nördlich daran angrenzend mit knapp 25 ha geplant. Der Feststellungsbeschluss der 33. Änderung erfolgte durch den Gemeinderat am 07.10.2025. Wirksam wurde dieser durch die Bekanntmachung der Gemeinde am 20.11.2025. Mit dem Bebauungsplan Nr. 107/H „Solarpark Heimstetten“ (Satzungsbeschluss 11.11.2025) wird dieser auf Ebene der konkreten Bauleitplanung umgesetzt.

Der wirksame **Landschaftsplan** der Gemeinde Kirchheim, fertiggestellt 1992, Verfasser: Büro Stahl und Haberland Landschaftsarchitekten BDLA, Montgelasstrasse 8, 8000 München 80, stellt im Planungsgebiet ebenfalls Gewerbeflächen dar. Ein von Bebauung freizuhalten Landschaftsbereich liegt nördlich der S 2 auf der landwirtschaftlichen Fläche. Auf dem Bestands- und Bewertungsplan wird entlang der S-Bahn auf die unzureichende Ortsrandgestaltung hingewiesen.

3. Grundzüge der Planung und Zielsetzung

3.1 Städtebauliche Gründe

Planungsziel ist gemäß Aufstellungsbeschluss vom 08.11.2022 „die Schaffung eines in Grünflächen eingebetteten, annähernd klimaneutralen Gewerbequartiers angelehnt an das bereits beschlossene Entwicklungskonzept, Stand 20.09.2022. Dabei vorgesehen ist eine Mischung aus emissionsarmen Gewerbeflächen für verschiedenste Nutzungsarten sowie einem grünen Band zwischen Gewerbegebiet und Autobahn A99.“ Das grüne Band zur Autobahn hin wird nach wie vor umgesetzt. Seit dem Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses wurden verschiedene Gutachten eingeholt und ausgewertet. Das Gelände eignet sich daher nur eingeschränkt für Nutzungen mit höherem Schutzanspruch wie z.B. Büronutzung. Die genauen Nutzungen werden daher für die Überplanung des Gewerbegebiets nur wenig eingeschränkt, um einen gewissen Spielraum zu ermöglichen, der den Gegebenheiten vor Ort gerecht wird.

Ziel ist es, die bereits seit langem gewerblich genutzten Flächen auf Fl.Nr. 179 sinnvoll im Zuge der Innenentwicklung nachzuverdichten. Hierzu werden GRZ, GFZ sowie die zulässige Geschossflächenzahl erhöht. Zudem wird die Unterbauung mit einer Tiefgarage möglich. So können flächensparend Potential für die gewerblichen Entwicklungen in der Gemeinde geschaffen werden.

Es liegt eine Auswertung: **NUTZUNGSSCREENING** CAMPUS HEIMSTETTEN, KIRCHHEIM B. MÜNCHEN, Projekt-Nr.: P2210-8853, bulwiengesa AG – Nymphenburger Straße 5 – 80335 München, vom 15. Februar 2023 vor. Dieses wurde für ein deutlich größeres Areal (15 ha) erstellt, dass das aktuelle Planungsgebiet mit umfasst. Hierzu ein Auszug aus der Zusammenfassung in der Auswertung:

„Aufgrund der skizzierten Standorteigenschaften und Marktrahmenbedingungen sind als Hauptnutzungen insbesondere Light Industrial und Büro als marktfähig einzustufen. Ergänzend hierzu können sukzessive untergeordnete Flächen für Einzelhandel, Gastronomie, Hotel und Fitness-/ Erholung umgesetzt werden und mit den "neuen" Erdgeschossnutzungen bereichert werden. Moderne Light Industrial Flächen besitzen am Standort das größte Potenzial, jedoch ist bei der avisierten Gesamtfläche von einer langfristigen Entwicklung in mehreren Bauabschnitten auszugehen. Aufgrund der gegebenen Wettbewerbssituation im Büroumlandmarkt und dem fehlenden Büromarktprofil am Standort ist eine längere Vermarktungsdauer sehr wahrscheinlich. Das Gesamtvolumen erfordert eine Umsetzung in mehreren Bauabschnitten. Für die Etablierung eines Bürostandortes ist ein Ankermieter mit großem Flächenbedarf (ca. 15.000 - 20.000 qm) unerlässlich. Der Standort eignet sich im Bürosegment eher für preissensible Nutzergruppen. Repräsentative Hochpunkte haben aus Büromarktperspektive am Standort eingeschränktes Marktpotenzial. Insgesamt ist das avisierte Flächenvolumen zu überprüfen und das bauliche Entwicklungskonzept insbesondere hinsichtlich der Gesamtkonzeption eher der Umfeldbebauung anzupassen. Bei einer Reduktion des Gesamtvolumens auf bis zu 300 Tsd. qm Geschossfläche ist nach gutachterlicher Einschätzung ein angepassteres und marktkonformes Nutzungskonzept vorstellbar. Als Nutzungsmix werden ca. 50-60% Light Industrial 30-40% Büro und etwa 10-20 % ergänzende Nutzungen aus Handel, Gastronomie, Hotel etc. vorgeschlagen.“

Die Anzahl der Einwohner in der Gemeinde Kirchheim b. München ist laut der Statistik kommunal 2025 von 12.386 Einwohnern im Jahr 2011 auf 13.392 Einwohner im Jahr 2024 gestiegen. Die Anzahl der Geburten liegt seit wenigen Jahren unter der der Sterbefälle. Der Saldo ist positiv. Somit ist der stetige Anstieg der Bevölkerung dem Zuzug zu verdanken.

Quellen: Statistik kommunal 2025, Gemeinde Kirchheim b. München 09 184 131 – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2026

Es ist daher aufgrund der nachweislich steigenden Einwohnerzahlen auch ein angemessener Ausbau der örtlichen Gewerbeflächen nötig (Harmonisierungsgebot).

3.2 Städtebauliches Konzept

Entstehungsgeschichte der Planung



Ursprünglich war ein großes Gesamtkonzept mit ca. 15 ha für den „Campus Heimstetten“ geplant, aufgeteilt in die drei Quartiere: A, B und C. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 04.11.2019 die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 102/H** für das Gebiet „Gewerbepark östlich der Ammerthalstraße“ beschlossen (siehe Abbildung links in violett). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Als Planungsziel war die Schaffung eines in Grünflächen gebetteten, annähernd klimaneutralen Gewerbequartiers formuliert, wobei der Schwerpunkt auf Unternehmen der Kreativwirtschaft sowie der Technologie, der Forschung, der Lehre und des Gesundheitswesens/ Healthcare gelegt wurde. Es waren emissionsarme, innovative Gewerbeflächen für verschiedenste Nutzungsarten vorgesehen, ergänzt durch z. B. Einzelhandel, Gastronomie, soziale Infrastruktureinrichtungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Kultur- und Konferenzangebote und ggf. Sonderwohnformen (z. B. Werkswohnungen, gewerbliches Wohnen) sowie ein grünes Band zwischen Gewerbegebiet und Autobahn A 99.

Insbesondere aufgrund der zu umfangreichen Auswirkungen auf den Verkehr durch das Gesamtkonzept „Campus Heimstetten“ wird nun eine kleinere Variante umgesetzt. Die Abbildung unten zeigt die drei daraus entstandenen Quartiere A, B und C, hier **im Norden Quartier A in gelb**, Quartier B in orange und Quartier C im Süden hellrot. (Quelle: Campus Heimstetten, Machbarkeitsstudie, Konzept Flächeneigenschaften, M 1:2.500, 22.12.2021).



Quartiere A, B und C, o. M.

Der Bebauungsplan Nr. 105/H Campus Heimstetten – **Quartier B** auf den Fl.Nrn. 169, 169/3, 169/4, 169/10, 169/9, 169/14, 169/13, 173/2, 175/4 Tfl., 170/6 Tfl., Gemarkung Heimstetten, wird inzwischen nicht mehr weiter verfolgt. Die Einstellung des Verfahrens wurde vom Gemeinderat am 03.06.2025 beschlossen. In diesem Bereich gilt daher weiterhin **der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 76 H**.

Das **Quartier C** auf den Fl.Nrn. 170/5, 171/10, 171/11, 171/2, 173, 174/2, 174/3, Gemarkung Heimstetten, im Süden soll weiterhin umgesetzt werden. Hierfür wird derzeit ebenfalls eine Bauleitplanung erstellt. Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde am 08.11.2022 vom Gemeinderat gefasst.

Am 08.11.2022 wurde ebenfalls der Aufstellungsbeschluss für den „Campus Heimstetten – **Quartier A**“ von der Gemeinde Kirchheim bei München gefasst. Für das Quartier A wurde am 10.11.2022 zudem eine Veränderungssperre für das Flurstück Nr. 179, Gemarkung Heimstetten, bekannt gemacht und war seit diesem Tag gültig. Am 14.04.2023 wurde diese erneut bekannt gemacht.

aktuelles Konzept für das Quartier A

Das das Gesamtkonzept der Quartiere A, B und C nun nicht mehr umgesetzt wird, soll für das Quartier A die Möglichkeit der Nachverdichtung im bestehenden Gewerbegebiet erfolgen.

Die festgesetzt wird GRZ von 0,6 auf 0,8 und die GFZ von bis zu 1,4 auf 4,8 erhöht. Die Wandhöhe ist bisher auf 12,5 m bei vier Vollgeschossen (IV) begrenzt. Hier sind nun zukünftig bis zu sechs Vollgeschosse (VI) zulässig. Zudem wird die Unterbauung des Areals mit einer Tiefgarage möglich, die im Osten über die Baugrenzen für Hauptbaukörper hinausragt. Im Osten liegen private begrünte Flächen mit Baumpflanzungen, die im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan vergrößert werden. Im Gegenzug werden die begrünten Flächen in den Randbereichen des Gewerbegebietes ein wenig schmaler. Durch die verschiedenen – nun aktuell vorliegenden Gutachten und Untersuchungen, z.B. zum Immissionsschutz – ergeben sich zusätzliche Auflagen, die im Bebauungs- und Grünordnungsplan umgesetzt werden.

Die Straße im Süden besteht als öffentliche Verkehrsfläche. Hier erfolgen kaum Änderungen. Die nötigen Baumpflanzungen entlang der Straße werden an den Bestand vor Ort angepasst.

nördlich angrenzender Solarpark mit landwirtschaftlichem Betrieb

Mit dem seit 27.11.2025 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 107/H „Solarpark Heimstetten“ (Satzungsbeschluss 11.11.2025, Planverfasser: Anger Groh Architekten PartGmbH, Bahnhofstraße 1, 84405 Dorfen) wird nördlich des Plangebiets, nördlich der S-Bahn, ein Solarpark als Sondergebiet SO1 „Erneuerbare Energien im Süden und landwirtschaftlicher Betrieb im Sondergebiet SO2 „Landwirtschaftliche Betriebe“ nördlich daran grenzend mit insgesamt knapp 25 ha geplant.

Am Südrand des Gebiets, zum Planungsgebiet hin, ist eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)“ vorgesehen. Hier entstehen unter anderem Reptilienhabitate. Die Umsetzung erfolgt voraussichtlich zeitnah.

■ städtebauliche Gesamtbeurteilung

Der Umfang der Bebauung (Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen) soll gegenüber dem Bestand nachverdichtet werden. Für den **ausgewählten Standort** der faktischen Gewerbegebietsnachverdichtung sprechen zusammenfassend folgende Gesichtspunkte:

- Ergänzung und Nachverdichtung der bestehenden gewerblichen Nutzung im Gebiet an einem verkehrsgünstigen Standort (Bahntrasse, A 99, Bundes- und Staatsstraßen, Nähe zum Standort München),
- bestehendes Gewerbe, damit auch Anbindung an vorhandene Infrastrukturen (v.a. Erschließung),
- Nutzen der Synergieeffekte v. a. durch Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde Kirchheim b. München,
- Nachverdichtung und zeitgemäßer Neubau auf einem in die Jahre gekommenen Gewerbegrundstücks,
- Flächensparen an bisher unbebauten Grundstücken durch Nachverdichtung des Bestandes möglich,
- Standort vorbelastet (Autobahn A 99, Bahntrasse, Gewerbebetriebe, geplanter Solarpark, etc.),
- im Umfeld bestehende hohe, gewerblich genutzte Gebäude,
- Verlängerung der Baumreihe an der Feldkirchener Straße im Nordosten auf privatem Grund.

Zusammenfassend stellt das Baugebiet nach städtebaulichen Gesichtspunkten eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung dar und ermöglicht durch die Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen eine nicht unbedeutende Stärkung der Gemeinde Kirchheim bei München in wirtschaftlicher Hinsicht.

4. Wesentliche Planungsinhalte

4.1 Städtebauliche Aspekte

■ Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO, mit Gliederung in zwei Quartiere. Es wird ein großes, durchgehendes Baufenster festgesetzt. Die Gliederung erfolgt aufgrund verschiedener Anforderungen zum Schallschutz, siehe Planlicher Hinweis 16.13.

Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, das heißt Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind grundsätzlich nicht zulässig, können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, siehe Festsetzung 1.2.1. Hierzu sind jedoch die Anforderungen an den Schallschutz zu achten, siehe auch Kapitel 6.4.

Betriebe des Einzelhandels sind ausgeschlossen, siehe Festsetzung 1.2.2. Nachtlokale jeglicher Art und Diskotheken sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind ausgeschlossen. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind unzulässig, siehe Festsetzung 1.2.3. Selbstständige Lagerplätze gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind unzulässig, siehe Festsetzung 1.2.4. Untergeordnete Lagerplätze, die einem Betrieb zugehörig sind, sind jedoch somit zulässig.

Die Grundflächenzahl (**GRZ**) wird mit 0,8 begrenzt, wie im Gewerbegebiet üblich. Damit wird sie im Vergleich zum aktuell gültigen Bebauungsplan erhöht, da sie bisher bei 0,6 liegt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 4,8 festgesetzt und erhöht sich daher ebenfalls gegenüber dem bisher zulässigen Wert (aktuell bei 1,4). So soll eine deutliche Nachverdichtung mit hohen Gebäuden ermöglicht werden. Die Ortsbildverträglichkeit hoher Gebäude wurde nachgewiesen, siehe folgender Punkt. Anstatt vier Vollgeschossen sind dann künftig sechs Vollgeschosse zulässig. Die Zulässige Wandhöhe beträgt anstatt bisher 12,5 m künftig 26,0 m. Die Firsthöhe ist auf maximal 28,0 m begrenzt. Im BPP Nr. 76 H südlich angrenzend sind bis zu 22 m Wandhöhe zulässig.



Szenario 1 ohne Maßstab 12/202022
EISENLAUER Architektur & Stadtplanung

Es liegt eine **Ortsbildverträglichkeitsuntersuchung** von Dezember 2022 vor, Verfasser: EISENLAUER Architektur & Stadtplanung, München.

Diese wurde für ein deutlich größeres Gebiet als den Planungsumgriff erstellt. Untersucht wurde die landschaftliche Verträglichkeit für Gebäude bis zu 56 m Höhe in zwei Szenarien. Im Geltungsbereich wurden Gebäude **bis zu 46 m Höhe** untersucht, vgl. blauer Turm in der Abbildung links. Es wurden hierfür „repräsentative Sichttraumanalysen erstellt“, also Bildmontagen der Varianten von verschiedenen Sichtpunkten der Umgebung aus. Das genannte Quartier A betrifft den Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung.

Nachstehend folgt ein Auszug aus der Zusammenfassung der Untersuchung auf Seiten 53-54: *„Die Sichtbarkeit und die silhouettenprägende Wirkung der drei zeichenhaften Objekte wird sich jedoch hauptsächlich in den Landschafts- und Freiräumen ergeben, die an den Entwicklungsbereich angrenzen, sowie in Erschließungsräumen, die diesen flankieren. Sie verweisen in diesen Sichträumen, die sich überwiegend im mittelbaren Umfeld des Entwicklungsbereichs ergeben, mit einer markanten zeichenhaften Geste auf die grundlegende strukturelle und bauliche Transformation des Siedlungsraums, die in den Kernbereichen und Wohngebieten der oben genannten Gemeinden visuell jedoch nicht wahrnehmbar sein wird. Die neue bauliche Erscheinungsform des ‘Campus Heimstetten’ mit den drei vertikalen Elementen wird sich den Betrachtenden hingegen insbesondere in Blicksituationen im Umfeld des Heimstettener Sees, sowie in dem dynamischen Wahrnehmungsbereich des stark frequentierten Erschließungsraums des Autobahnkreuzes München Ost, mit einer überaus markanten und zeichenhaften Wirkungskraft präsentieren. Die geplanten Vertikalobjekte werden in diesen Blickbezügen die gewohnte Kulisse baulich und gestalterisch grundlegend erneuern und die nachhaltige Transformation des Entwicklungsbereichs im lokalen Erscheinungsbild des Siedlungsraums abbilden. Anhand der Simulationen zu diesen Sichträumen ist zu erkennen, dass infolge der signifikanten Veränderungen dennoch keine maßgeblichen Beeinträchtigungen der landschafts- und siedlungsräumlichen Szenerie oder negative Einflüsse auf die visuelle Wahrnehmung der Eigenart des Siedlungsraums, die neben den landschaftsräumlichen Elementen gegenwärtig wesentlich durch die bestehenden silhouettenprägenden Gewerbe- und Funktionsbauten mit geringen architektonischen Qualitäten ausgebildet wird, durch die neue bauliche Konstellation des ‘Campus Heimstetten’ zu erwarten sind.“*

Quelle: Ortsbildverträglichkeitsuntersuchung zum Entwicklungsprojekt ‘Campus Heimstetten’ in der Gemeinde Kirchheim b. München, EISENLAUER Architektur & Stadtplanung, Tengstraße 32 / Hof, 80796 München, Seiten 53-54, 12/2022

Da in der Ortsbildverträglichkeitsuntersuchung Gebäude bis zu 46 m Höhe für das aktuelle Planungsgebiet untersucht und als verträglich eingestuft wurden, sind die nun vorgesehenen 26 m Wandhöhe aus Sicht der Gemeinde Kirchheim für das Ortsbild unschädlich und landschaftlich verträglich.

Es gelten die Geschosshöhe und die maximal zulässige Wandhöhe, bezogen auf die Bezugshöhe 521,0 müNN. Einzelne Höhenkoten (Vermessung: Büro Menzel, Ingenieurbüro für Vermessung, Dachau, 18.10.2022) sind mit Planlichem Hinweis 16.8 in der Planzeichnung enthalten. Es können untergeordnete Bauteile wie Fluchttreppen bis zu einer Tiefe und Breite von 1,0 m ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB, nicht im Freistellungsverfahren). Diese sind auf maximal 3 % der Fassadenfläche zulässig, siehe Textliche Festsetzung 0.1.2.2.

Die maximal zulässige Firsthöhe darf ausnahmsweise durch notwendige Betriebsanlagen (z. B. Kamine, Spänelager, Lüftungsanlagen etc.) auf maximal 20 % der Grundfläche überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig oder zweckmäßig ist. Diese sind zurückgesetzt um die Höhe der Anlage von der Dachkante zu platzieren. Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von max. 1 m über die festgesetzte Wand- und Firsthöhe zulässig, siehe Textliche Festsetzung 0.1.4.2.

Derzeit bestehen vor Ort mehrere Gebäude. Diese befinden sich innerhalb des festgesetzten Baufters. Mit Hinweis 16.5 ist der Abbruch dieser Anlagen als Hinweis dargestellt.

Die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO sind anzuwenden.

■ **Dachraum- und Fassadengestaltung**

Als Dachformen sind Flachdächer (0° bis 5° Dachneigung) sowie Pult- und Satteldächer bis 18° Dachneigung zulässig. Sofern zur Dachdeckung Metalle verwendet werden, sind diese nur nichtspiegelnd zulässig. Kupfer-, Zink- und Bleibedachungen sind nicht zulässig. Mindestens 50 % der Dachflächen sind als Dachbegrünung (extensiv oder intensiv) herzustellen. Hierzu zählen auch verbleibende Flächen außerhalb technischer Aufbauten und Solaranlagen, siehe Textliche Festsetzung 0.1.3.1. Mit der festgesetzten Dachbegrünung soll vor allem auch ein Beitrag zum Rückhalt von Niederschlägen bei Starkregen geleistet werden. Es bieten sich hierfür vor allem Dächer mit geringer Neigung an.

Die maximal zulässige Firsthöhe darf ausnahmsweise durch notwendige Betriebsanlagen (z. B. Kamine, Spänelager, Lüftungsanlagen etc.) auf maximal 20 % der Grundfläche überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig oder zweckmäßig ist. Diese sind zurückgesetzt um die Höhe der Anlage von der Dachkante zu platzieren. Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von max. 1 m über die festgesetzte Wand- und Firsthöhe zulässig (siehe textliche Festsetzung 0.1.4.2).

Glasfenster und Glasfassaden der Gebäude sind durch Verwendung reflexionsarmer und / oder bedruckter Gläser vogelfreundlich zu gestalten, siehe textliche Festsetzung 0.1.4.3. Spiegelnde Fassaden und Fenster, sowie großflächige Glasflächen, z. B. Abschirmungswände, Lärmschutzwände oder gläserne Durchgänge, verursachen Vogelschlag. Zur Vermeidung kann strukturiertes, mattiertes oder be-

drucktes Glas verwendet werden. Maßnahmen gegen Vogelschlag sollten spätestens in der Planungsphase und in der Ausschreibung berücksichtigt werden. Bei der Gestaltung des Außenraums ist zu beachten, dass Vögel die Spiegelung von Bäumen, Hecken und Himmel nicht als solche wahrnehmen können. Fassadenbegrünung eignet sich aus naturschutzfachlicher Sicht zur Gestaltung der Architektur und des Freiraumes, da keine Spiegelungen entstehen. Die Anbringung von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, Vogelschlag zu verhindern.

In dem Zusammenhang mit Vogelschlag wurde eine Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ herausgegeben. Diese ist im Internet als PDF-Datei abrufbar: <https://vogelglas.vogelwarte.ch/>

■ **Tiefgarage, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen, siehe Planzeichen 3.1, zulässig sowie darüber hinaus oberirdische Stellplätze innerhalb der privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen, siehe Planzeichen 6.6.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig, vgl. Planzeichen 15.2. Unterirdische Nebenanlagen sind hier ebenfalls zulässig. Die Fläche der Tiefgarage umfasst maximal 6.694 m².

Die Zufahrt auf die Fläche und/oder in die mögliche Tiefgarage erfolgt durch die zulässigen Einfahrtsbereiche gemäß Planzeichen 6.4. Diese Zufahrten – gesamt drei Stück - sind im Bestand aktuell bereits vorhanden. Mit Planzeichen 6.3 werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten definiert. Diese liegen am West- und Ostrand. Die Erschließung der Gewerbeflächen ist ausschließlich von Süden her möglich.

Es gilt der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim b. München in der jeweiligen gültigen Fassung. Sofern keine gültige Stellplatzsatzung vorliegt, so tritt die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) Bayern in der jeweils gültigen Fassung in Kraft, siehe textliche Festsetzung 0.1.10.1. Private oberirdische Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, beispielsweise als Kiesflächen, wassergebundene Decke oder Pflaster mit Rasenfuge, herzustellen. Je 5 private oberirdische Stellplätze ist 1 Großbaum zu pflanzen, siehe textliche Festsetzung 0.1.10.3.

■ **Erneuerbare Energien**

Mindestens 50 % der Dachflächen sind als Dachbegrünung (extensiv oder intensiv) herzustellen. Somit können maximal 50 % der Dachflächen für Photovoltaikanlagen genutzt werden.

Sämtliche Maßnahmen zur Verwendung erneuerbarer Energien und Energieeinsparmaßnahmen sind wünschenswert, beispielsweise ist die Überdachung der Stellplätze mit Photovoltaikanlagen ein anzustrebender Lösungsansatz. Auch entsprechende Vorkehrungen für E-Mobilität (z.B. Ladesäulen o.ä.) sind vorzusehen. Beim Gebäudekonzept sind energetische Konzepte mit einzuplanen und im Rahmen der Baugenehmigung offenzulegen, siehe Textlicher Hinweis 0.3.4.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind Anschlüsse für die Nutzung, Verteilung oder Speicherung von Solarenergie herzustellen sowie statische Vorkehrungen dafür zu treffen.

■ **Werbeanlagen, Beleuchtung**

Das Anbringen von Werbeanlagen wird vorwiegend auf den Bereich der Fassaden begrenzt. Pro Fassadefläche sind jeweils maximal 10 % als Werbefläche zulässig. Werbeanlagen sind mit den Fassaden gestalterisch abzustimmen. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Eine Fremdwerbung ist unzulässig. Je Betrieb ist weiterhin eine freistehende Werbeanlage mit Grundfläche 3 m², max. Höhe 4 m, beidseitig wirkend, beleuchtet zulässig, ebenso Fahnenmasten in unbegrenzter Anzahl. Ausnahmen zu den Einfriedungen sind mit Zustimmung der Gemeinde Kirchheim bei München zulässig, siehe textliche Festsetzung 0.1.5.1. Werbeanlagen mit blendenden Materialien sowie wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig, siehe textliche Festsetzung 0.1.5.2.

Parkplatz- und Betriebsbeleuchtungen sind so anzuordnen und anzubringen, dass keinerlei Blendwirkungen oder sonstige Beeinträchtigungen für den Straßenverkehr auftreten, siehe textliche Festsetzung 0.1.5.3.

Für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freianlagen sind ausschließlich Lichtquellen mit warmweißen LED (Farbtemperatur < 2.700 K) zulässig. Diese sind streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben) und staubdicht (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern) auszubilden und dürfen zur Vermeidung der Lockwirkung auf Insekten keine UV-Anteile besitzen. In der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr sind die Beleuchtungen der Werbeanlagen auszuschalten, siehe textliche Festsetzung 0.1.5.4.

Für die Ausleuchtung von Straßen und Wegen ist eine insektenfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen oder LED-Lampen) vorzusehen.

Licht gehört gemäß § 3 Abs. 2 BImSchG zu den Immissionen und gemäß § 3 Abs. 3 BImSchG zu den Emissionen i.S. des Gesetzes. Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Neben dem Schutz von Tieren und Pflanzen ist es ebenfalls Ziel des Gesetzes Menschen vor schädlichen Umwelteinflüssen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Zu den lichtemittierenden Anlagen zählen künstliche Lichtquellen aller Art wie z.B. Schweinwerfer zur Beleuchtung von Sportstätten, von Verladeplätzen und für Ausstrahlungen, aber auch Lichtreklamen.

Mit diesen Festsetzungen wird den Forderungen des Gesetzgebers hinsichtlich der Minimierung störender und belästigender Einflüsse durch Lichtimmissionen, insbesondere die von Lichtwerbung ausgehen können, auf die angrenzende Nachbarschaft sowie die Tiere und Pflanzen im Plangebiet Rechnung getragen.

■ **Geländeverlauf und Bodenbewegungen**

Das bestehende Gelände ist relativ eben, fällt jedoch unmerklich nach Osten hin, Richtung Autobahn, ab. Die Straße im Süden liegt etwas höher als die Gewerbeflächen. Es liegen Höhenkoten laut Vermessung Büro Menzel - Ingenieurbüro für Vermessung, Dachau, vom 18.10.2022 vor. Einige der Höhenkoten sind als Planlicher Hinweis 16.8 im Plan dargestellt.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Bezugshöhe ist die Höhenkote 521,0 müNN. Abweichend hiervon sind technisch erforderliche Auffüllungen zur Niederschlagswasserbeseitigung über bewachsenen Bodenfilter in diesen Bereichen zulässig. Abgrabungen für Sickerflächen sind zulässig, siehe textliche Festsetzung 0.1.9.1.

Die Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (FOK) darf nicht mehr als max. 0,5 m über dem angrenzenden Straßenniveau liegen, siehe textliche Festsetzung 0.1.9.2.

4.2 Erschließung

Die Verkehrsanbindung erfolgt in Zukunft weiterhin von Süden über die Feldkirchener Straße, über die drei bestehenden Zufahrten, siehe auch Kapitel 6.1 der vorliegenden Begründung. Hier könnte jeweils auch die Abfahrt zur geplanten Tiefgarage verortet werden.

Die Erschließung der Gewerbeflächen ist ausschließlich von Süden her möglich, über die öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß Planzeichen 6.1. Diese bildet den Bestand vor Ort ab. Die Zufahrt auf die Fläche und/oder in die mögliche Tiefgarage erfolgt durch die zulässigen Einfahrtsbereiche gemäß Planzeichen 6.4. Mit Planzeichen 6.3 werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten definiert. Diese liegen am West- und Ostrand.

Es liegen vermessene Höhenkoten vor. Einige der Höhenkoten sind als Planlicher Hinweis 16.8 im Plan dargestellt. Zudem sind mit Hinweis Nr. 16.2 die Höhenlinien aus dem Geoportal Bayern verzeichnet. Hierdurch ist auch ersichtlich, dass die A 99 tiefer liegt als das Planungsgebiet. Eine Brücke führt östlich des Gebiets darüber, beiderseits mit schmalen Fußweg. Für die Trasse besteht eine separate Brücke. Die Führung der öffentlichen Straße wird nicht verändert. Im Süden angrenzend außerhalb verläuft parallel zu dieser ein Gehweg.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig, vgl. Planzeichen 15.2. Die Fläche der Tiefgarage umfasst maximal 6.694 m². Der Bau der Tiefgarage ist optional und daher nicht verpflichtend.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen, siehe Planzeichen 3.1, zulässig sowie darüber hinaus oberirdische Stellplätze innerhalb der privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen, siehe Planzeichen 6.6. Die Anzahl nötiger Stellplätze hängt von Art und Nutzung der künftigen Bebauung an. Dies ist mit dem jeweiligen Bauantrag nachzuweisen.

4.3 Grünordnerische Aspekte

Nachstehend wird die städtebauliche Begründung der grünordnerischen Festsetzungen in Anlehnung an die Planungsleitsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB im Folgenden vorab zusammengefasst. Die textlichen Festsetzungen 0.1.9. Gestaltung des Geländes, 0.2. Begrünung sowie 0.2.6 Artenliste für Gehölzpflanzungen sind umweltschützenden Anforderungen, vorrangig der Biodiversität geschuldet und werden auch bei der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Ansatz gebracht, siehe Kapitel 6.3 des Umweltberichtes.

Die Pflanzung von 5 Großbäumen auf privaten Grund (13.1, 0.2.2.1 und 0.2.2.2) und die ergänzende Vorgabe des Erhalts von Gehölzen (9.2, 13.2 und 0.2.2.3) trägt den Zielen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, v. a. der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Rechnung – gerade auch in Hinblick auf den Klimawandel. Daher ist eine vorausschauende gezielte Pflanzung von Großbäumen mit den Funktionen der Evapotranspiration, Kühlung und Beschattung v. a. in der Zukunft ein wesentlicher Faktor für die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden im Freiraum. Zugleich wird durch die optischen Einengungen der Baumkronen die Fahrtgeschwindigkeit auf den Erschließungsflächen verringert und die Verkehrssicherheit somit erhöht. Darüber hinaus wird hierdurch gewährleistet, dass – entsprechend der Zielsetzung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen – einer übermäßig starken Aufheizung der befestigten Freiflächen entgegengewirkt wird.

Ergänzend wird die Sicherung einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen nach § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB planerisch mit nachstehenden Festsetzungen gewährleistet:

- Nachverdichtung eines bereits großflächig versiegelten und bebauten Grundstücks (bisher schon Gewerbeflächen), Flächensparen,
- Vorgaben zur Dachbegrünung auf mind. 50 % der Dachflächen (siehe Textliche Festsetzung 0.1.3.1),
- Festsetzung von Fassadenbegrünung bei mehr als 500 m² Fläche je Fassade (siehe Textliche Festsetzung 0.2.5),
- Beschränkung der Aufschüttungen und Abgrabungen bis jeweils maximal 0,5 m (siehe Textliche Festsetzung 0.1.9.1),
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit extensiver Pflege (siehe Planzeichen 9.1 und Textliche Festsetzung 0.1.3.1),
- Erhalt des Großteils der Hecke im Osten an der Straße sowie eines kleinen Bestandes im Südwesten (siehe Planzeichen 9.2),
- Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen - insgesamt 12 Stück (siehe Planzeichen 13.2),
- Großbaum-Neupflanzungen, H m. B. 4xv StU 20-25 (siehe Planzeichen 13.1 und Textliche Festsetzung 0.2.2.1), hiervon 5 Stück lagegenau, Nachpflanzgebot (siehe Textliche Festsetzung 0.2.2.3),
- Mindestanzahl zu pflanzende Bäume bei 1 Baum je 200 m² Grünfläche, zudem mindestens 20 % Grünfläche auf der Grundstücksfläche (siehe Textliche Festsetzung 0.2.4.1),
- Vorgabe von einer Pflanzgrube von 2x2x1,5 m je zum pflanzenden Baum (siehe Textliche Festsetzung 0.2.2.2) sowie Mindestüberdeckung der Tiefgarage von 45 cm bzw. 80 cm bei Baumpflanzungen (siehe Textliche Festsetzung 0.2.4.3),
- Neupflanzungen und Nachpflanzungen sind ausschließlich mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen nach Artenliste (siehe Textliche Festsetzungen 0.2.2.1 und 0.2.6) durchzuführen, hier auch mit definierten Arten je Bereich (Zone) des Planungsgebiets.

■ **Grünordnerische Konzeption – Begrünung der Erschließungsachse –**

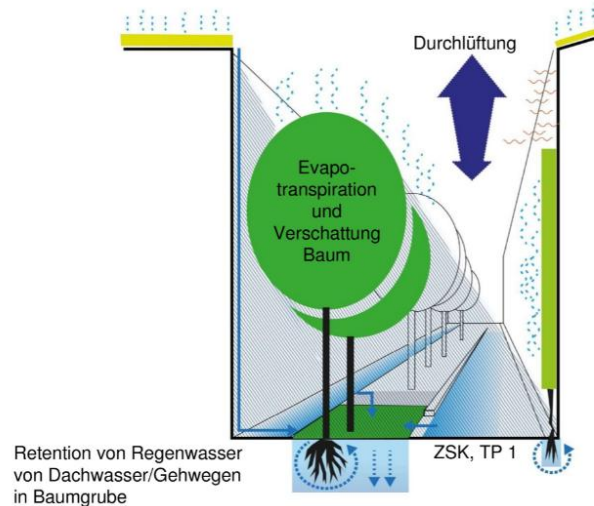
Ziel der Planung ist eine möglichst hohe Flexibilität und Nutzbarkeit der Gewerbezelle. Gleichwohl gilt es die Grundsätze zum Ressourcen- und Klimaschutz sowie zur Biodiversität im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung durch Festsetzungen zu wahren, um der bei Gewerbegebieten i. d. R. unvermeidlichen großflächigen Versiegelung und den oft hohen und großmaßstäblichen Baukörpern entgegen zu wirken. Daher konzentrieren sich die zeichnerischen Festsetzungen zur Grünordnung auf die Herstellung einer leistungsfähigen randlichen Eingrünung der Hauptverkehrsachse, die vor Ort bereits besteht, sowie eine begrünte Fläche im Osten des Gebiets.

Die Feldkirchener Straße liegt im Planungsgebiet. Der Baumbestand besteht hier seit langem und ist bereits raumwirksam sowie klimatisch bedeutsam. Die Bäume werden hier daher als zu erhalten festgesetzt. Rodungen im öffentlichen Raum sind nicht nötig. Es stehen nur drei der Bäume im Straßenraum

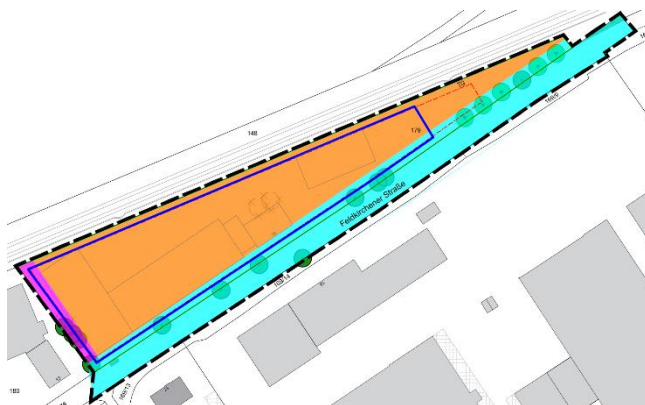
auf öffentlichem Grund. Sechs weitere befinden sich bereits auf Privatgrund. Sie werden durch die Festsetzung zum Erhalt (Planzeichen 13.2) ebenfalls dauerhaft gesichert. Die derzeit bestehenden Einfahrten werden beibehalten, somit ist hier auch kein Eingriff in die Gehölzbestände nötig. Die bestehenden öffentlichen Grünflächen werden mit Planzeichen 9.1 sowie der textlichen Festsetzung 0.2.3.1 dauerhaft gesichert. Zudem werden die flächigen Gehölzbestände als dauerhaft zu erhalten festgesetzt (siehe Planzeichen 9.2).

Großbäume sind die wirksamste Form der Bewältigung notwendiger Klimaanpassungsmaßnahmen. Sie übernehmen folgende Funktionen:

- verdunsten und beschatten
- schaffen Kronenvolumen als CO₂- Speicher, zur Verdunstung und zum Beschatten
- schmales Straßenraumprofil verlangsamt die Geschwindigkeit, ggf. Schaffen gezielte Engstellen
- Wasserrückhaltung im Straßenraum
- gezieltes Sammeln von Wasser in den straßenbegleitenden Grünflächen, sog. „**Schwammstadt-Prinzip**“.



Online-Seminar 27.10.2021 | Pauleit, Erlwein, Zölch



Zonen 1, 2 und 3 gemäß Artenliste, o. M.

Im Osten wird eine Baumreihe aus sechs Großbäumen (Qualität H 4xv STU 20 – 25) an der Straße aufgebaut (ein Baum davon bereits bestehend). Sie stehen innerhalb der privaten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und außerhalb der Tiefgarage. So haben sie besonders gutes Potential, sich langfristig zu hohen Großbäumen zu entwickeln. Sie stehen gemäß Artenliste in Zone 1 (hellblau in Abbildung links). In Frage kommen hierfür daher Grauerle, Purpur-Erle, Feld- oder Spitz-Ahorn, Hainbuche, Wald-Kiefer oder Winter-Linde. Hier sind insbesondere Bäume der 1. Oder 2. Ordnung zu bevorzugen.

Für die Baumreihen entlang der Feldkirchener Straße ist eine einheitliche Baumart zu verwenden, siehe Textliche Festsetzung 0.2.2.1. Der aktuelle Bestand ist hiervon allerdings ausgenommen. Die Artenliste ist in der textlichen Festsetzung 0.2.6 enthalten.

Zur Sicherstellung eines optimalen Pflanzraumes für Bäume sind folgende Größen für Pflanzgruben (Mindestbedarf Wurzelraum) einzuhalten: Bodenstandraum bzw. unversiegelte Baumscheibe oder entsprechende Baumscheibenabdeckung in einer Größe von mind. 8 m². Pflanzgrube: Mindestlänge 2 m, Mindestbreite 2 m, Mindestdiefe 1,5 m. Die Verwendung von durchwurzelungsfähigem Baums substrat (nach „ZTV für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten“, kurz "ZTV-Vegtra-Mü") wird festgesetzt. Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand wird empfohlen folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen: Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 36 m³, Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24-36 m³, 3. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20 – 24 m³, Obstbäume: 13 – 18 m³, siehe textlicher Hinweis 0.3.6.2.

Die gemäß Planzeichen 13.1 festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Gewerbenutzung herzustellen, siehe Textliche Festsetzung 0.2.4.2.

Die Quarantänezone Feldkirchen des Asiatischen Laubholzbockkäfers wurde aufgehoben. Es sollte bei Neupflanzungen dennoch beachtet werden, dass die Gattung Acer das bevorzugte Habitat des Schädlings darstellt. Der Fund eines Asiatischen Laubholzbockkäfers ist meldepflichtig. Er gilt in Bayern derzeit jedoch als ausgerottet.

■ **Grünordnerische Konzeption – private Grundstücksflächen –**

Ein großer Teil der Fläche ist im Bestand bereits versiegelt, siehe auch Skizze Bestandssituation. Der begrünte Bereich konzentriert sich vor allem auf den Osten des Gebiets. Dieser ist vor Ort derzeit ebenfalls versiegelt und wird aber entsiegelt. In der Eingriffsbilanzierung (Kapitel 5 Umweltbericht) werden nur die Flächen angesetzt, die gemäß aktuell gültigem Bebauungsplan ebenfalls versiegelt und/oder bebaut werden dürfen. Von den hier festgesetzten privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von 1.029 m² an dieser Stelle sind 367 m² mit einer Tiefgarage unterbaut.

Tiefgaragen sind mit einer Überdeckung (Kies / Substrat / Humus) von mindestens 45 cm gemessen ab Oberkante Rohdecke auszuführen. Bei Baumpflanzungen muss die Mindeststärke der Vegetationstragschicht 80 cm ab Oberkante Rohdecke betragen.

Für Baumpflanzungen auf der Tiefgarage muss ein gehölzspezifisch ausreichend dimensionierter, durchwurzelungsfähiger, Substratkörper (Substrat nach „ZTV für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten“, kurz "ZTV-Vegtra-Mü") gewährleistet sein, siehe Textliche Festsetzung 0.2.4.3.

Die begrünte Fläche im Osten schießt unmittelbar an einen bestehenden, kleinen flächigen Gehölzbestand im Osten an. Durch die raumwirksame Eingrünung von Süden und Osten soll die Fläche in Zukunft nach Möglichkeit Kurzweil im Freiraum bieten für die Angestellten im Gebiet, wenn dies auch durch die bestehenden Vorbelastungen nur eingeschränkt möglich ist. Die Fläche ist somit künftig beschattet durch Baumpflanzungen im Süden. Eine Ausstattung, vor allem mit Sitzgelegenheiten, ist zulässig. Zudem liegt sie in der Nähe des vorgeschlagenen Standortes für eine Bushaltestelle (Planlicher Hinweis 16.12), die nach Möglichkeit auch beschattete Wartebereiche umfassen sollte.

Die im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 76 H vom 23.04.1998 dargestellte Bepflanzung – siehe Abbildung Seite 4 der vorliegenden Begründung - wurde nie vollumfänglich umgesetzt. Dies ist nun insbesondere im Straßenraum auch nicht mehr möglich (beengte Situation, zahlreiche Leitungstrassen).

Die „Satzung der Gemeinde Kirchheim bei München zum Ausschluss von Bodenversiegelung, nicht begrünten Steingärten sowie ähnlich eintönigen Flächennutzungen mit hoher thermischer und hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischen oder wohnklimatischen Wert (**Versiegelungssatzung**)“ in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Folgender Passus ist hier aus Paragraph 1 mit einzubeziehen: *„In Gemeindegebieten, für die ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, gilt die Satzung insoweit, als im Bebauungsplan im Einzelnen keine abweichende Festsetzung getroffen wurde. Die Einfriedungssatzung der Gemeinde Kirchheim in der jeweiligen gültigen Fassung gilt uneingeschränkt neben dieser Satzung“*

Die Freiflächengestaltungssatzung der Gemeinde wurde zum 01.10.2025 aufgehoben.

In der Skizze Bestandssituation sind am Westrand flächige Gehölze sowie vier Einzelbäume unmittelbar westlich der Bestandsgebäude innerhalb des Planungsgebiets dargestellt. Nach Aussage des Eigentümers war das Auf-den-Stock-Setzen des Bestandes nötig, um von innen verursachte Beschädigungen an der Fassade des östlichen Gebäudes begutachten zu können. Die flächigen Gehölze sind daher aktuell nicht mehr vorhanden und werden daher auch nicht als zu erhalten festgelegt. Es werden jedoch private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf einer Breite von 3 m festgesetzt. So kann sich der Bestand auch wieder etablieren. Von den vier Einzelbäumen wird einer, eine etwa 9 m hohe Kirsche, als zu roden festgelegt, da sie zu nahe am Baufenster steht, um dauerhaft erhalten werden zu können. Diese Bäume wurden im Rahmen der Strukturtypenkartierung Baumbestandsplan des Büros planwerkstatt karlstetter, Ringstraße 7, 84163 Marklkofen, vom 17.02.2023 lagegenau vermessen. Gemäß Artenliste stehen diese Bäume in Zone 2 (pink in Abbildung vorherige Seite).

Zwei weitere Bäume (ein Silber- und ein Spitz-Ahorn, beide jeweils ca. 9 m hoch) stehen mitten im Baufenster, sehr nahe an den Bestandsgebäuden oberhalb der zulässigen Tiefgarage und sind daher als zu roden gekennzeichnet.

Es sind etwas über 10 % der privaten Grundstücksflächen mit Planzeichen als zu begrünen festgelegt, vgl. auch Flächenbilanz Kapitel 8. Um die nötigen 20 % zu erreichen, müssen im Rahmen der Objektplanung weitere Flächen begrünt und damit voraussichtlich entsiegelt werden.

Die private Grundstücksfläche der Fl.Nr. 179 umfasst 8.455 m². Bei einer Begrünung von mindestens 20 % der Fläche ergeben sich 1.691 m² und somit aufgerundet neun zu pflanzende Großbäume (1 Baum je 200 m² Grünfläche). Die Zone 3 gemäß Artenliste ist in der Abbildung auf der vorherigen Seite in orange dargestellt. Weiterhin ist folgende Regelung zu beachten: Je 5 private oberirdische Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen, siehe textliche Festsetzung 0.1.10.3.

Die Durchgrünung der Gewerbeparzelle mit mind. 20 % begrünten Flächen und einem Baum je 200 m² Grünfläche ist im Rahmen der Baugenehmigungsanträge nachzuweisen.

Bei den Pflanzungen sind die nötigen Schutzstreifen zur Bahnlinie im Norden zu achten.

In der Gemeinde besteht eine **Baumschutzverordnung**, in Kraft getreten am 30.06.2022. Gemäß § 2 der Verordnung sind alle Bäume im Gebiet geschützt, mit Ausnahme der Nr. 7 (siehe Nummerierung in der Skizze Bestandssituation) im Gebiet geschützt. Eine Genehmigung für die Rodung betroffener Gehölze (inkl. der drei festgesetzten Rodungen im Bauungs- und Grünordnungsplan) ist bei der Gemeinde Kirchheim beim München mindestens mit 4 Wochen Vorlauf zu beantragen. § 6 der Verordnung geht auf das Vorgehen bei der Beantragung von Baugenehmigungen ein.

■ **Grünordnerische Konzeption – Einfriedung –**

Als **Zäune** sind zulässig Metallzäune in unauffälliger Farbgebung. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger, vgl. Festsetzung 0.1.1.1). Bei einer Vorpflanzung mit Gehölzen sind nach Aufwachsen der Gehölze die Zäune dort von außen nicht mehr sichtbar. Es wäre generell ein Zaunverlauf an der Innenseite der Flächen zum Anpflanzen wünschenswert, um einen offenen durchlässigen Charakter der Randeingrünung zu erzielen. Die Einzäunung darf maximal 2 m hoch sein, Sockel sind unzulässig. Vor Ort ist der Bestand Richtung Norden, Westen und Osten bereits gezäunt.

Ausnahmen von den Festsetzungen zu den Einfriedungen 0.1.1.1, 0.1.1.2 und 0.1.2.3 sind mit Zustimmung der Gemeinde Kirchheim bei München zulässig, siehe Textliche Festsetzung 0.1.1.4).

Die gesetzlichen **Grenzabstände** bei Bepflanzungen werden eingehalten und sind ausreichend gewürdigt, insbesondere auf eine mögliche Verschattung und die Auswirkungen des Laubfalls.

■ **Dachbegrünung und Fassadenbegrünung**

Mindestens **50 % der Dachflächen** sind mit Dachbegrünung herzustellen, siehe textliche Festsetzung Nr. 0.1.3.1. Hierdurch wird ein nicht unerheblicher Beitrag zum Rückhalt von Starkregenereignissen und zur Biodiversität geleistet. Darüber hinaus werden auf den Dachflächen auch Anlagen für Solarenergie erwünscht.

Fensterlose ungegliederte Fassadenabschnitte am Rand des Geltungsbereichs mit einer Fläche von mehr als 500 m² sind mit Kletterpflanzen im Abstand von max. 5 m zu begrünen. Alternativ ist eine Bepflanzung mit Spalierbäumen unmittelbar vor den Fassaden in einem Abstand in der Reihe von maximal 6 m zulässig. An der Nordfassade sind Fassadenbegrünungen nicht verpflichtend, siehe textliche Festsetzung 0.2.5.1. Die Artenliste ist in der textlichen Festsetzung 0.2.6 enthalten.

■ **Artenschutz**

Eine Abschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) enthält der beiliegende Umweltbericht in Kapitel 3.1.

Ein Vorkommen bzw. Wanderbewegungen von **Zauneidechsen und Amphibien** (Wechselkröte und Laubfrosch) kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Vermeidungsmaßnahme: Entlang der Bahnlinie ist bei einer Neubebauung ein Amphibien- bzw. Reptilienschutzzaun aufzustellen. In allen Baugruben ist darauf zu achten, dass zwischen März und November möglichst kein Wasser stehen bleibt; falls doch, ist auf Wechselkröten-Laich oder Kaulquappen zu achten, die gegebenenfalls geborgen werden müssen, bevor wieder verfüllt wird (siehe Textliche Festsetzung 0.2.7.3).

Ein Vorkommen von **Braunem Langohr, Kleiner Bartfledermaus, Großem Mausohr, Weißbrandfledermaus sowie Zweifarb- und Zwergfledermaus** kann aufgrund der Lage und Ausstattung des Planungsgebietes **nicht vollständig ausgeschlossen werden**. Zum einen bieten die **bestehenden Gebäude** aufgrund der in Teilen schlechten Bausubstanz sowie Spalten potenzielle Quartiere. Eine weitergehende **Prüfung der Gebäude vor Abriss** (Begehung durch einen Tierökologen) wird daher **festgesetzt** (siehe Textliche Festsetzung 0.2.7.1). Bei entsprechenden Nachweisen muss geregelt werden, ob Ersatzquartiere (Fledermauskästen) aufgehängt werden müssen, Tiere zu bergen bzw. Quartiere oder Nester (Baumhöhlen) umzusetzen sind. Der Zeitplan des Abbruchs ist auf die Aktivitätszeiten der Fledermäuse abzustimmen.

Es wird ein Baum als zu roden festgesetzt, bei dem kleinere **Asthöhlen und Spalten** nachgewiesen sind. Diese könnten ggf. ein Sommerquartier für Fledermäuse darstellen. Daher müssen als CEF-Maßnahme Ersatz für die Rodung des Baumes im Geltungsbereich drei Kästen (Fledermaus-Flachkästen) aufgehängt werden. Eine Kontrolle und Reinigung der Kästen ist von einem Experten (Tierökologen) über 15 Jahre lang zu gewährleisten, siehe Textliche Festsetzung 0.2.7.2. Der **Erhaltungszustand** der Fledermausarten bleibt daher nach **derzeitigem Kenntnisstand erhalten**.

Selbiges gilt für **Dohle** und **Grünspecht**, die in Baumhöhlen Brüten. Es wird ein Baum (Nr. 10, ein Ahorn) gerodet, der kleinere **Asthöhlen** aufweist. Diese könnten ggf. von den genannten Arten als Quartier genutzt werden. Daher sind als Ersatz für die Rodung des Baumes im Umfeld drei Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten als CEF-Maßnahme anzubringen. Eine Kontrolle und Reinigung der Kästen ist von einem Experten (Tierökologen) über 15 Jahre lang zu gewährleisten, siehe Textliche Festsetzung 0.2.7.4. Der **Erhaltungszustand** der Arten bleibt daher nach **derzeitigem Kenntnisstand erhalten**.

Haus- und Feldsperling könnten im Gebiet an den Gebäuden oder in Gehölzen vorkommen. Das Angebot an Einzelbäumen wird im Gebiet langfristig erhöht, ebenso der Anteil an begrünten Flächen. Eine weitergehende **Prüfung der Gebäude vor Abriss** (Begehung durch einen Tierökologen) wird daher **festgesetzt** (siehe Textliche Festsetzung 0.2.7.1). Bei entsprechenden Nachweisen muss geregelt werden, ob Ersatzquartiere (Kästen) aufgehängt werden müssen, Tiere zu bergen bzw. Quartiere oder Nester umzusetzen sind. Der **Erhaltungszustand** der Arten **bleibt somit nach derzeitigem Erkenntnisstand erhalten**.

Zum Schutz von Vögeln ist bei Glasflächen, welche eine Fläche von 6 m² überschreiten, auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen, welche eine Anflugrate von unter 10 % aufweisen, siehe Textliche Festsetzung 0.2.7.5.

5. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

Der Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs. Maßgeblich sind hierbei v. a. die Kapitel 3, 4, 5, 6, 8 und 9.

Eine detaillierte Bestandsaufnahme für das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung einschließlich der Nutzungen und dem Gehölzbestand ist dem Umweltbericht zu entnehmen (s. a. Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000 als Anlage zum Umweltbericht).

■ Eingriffsregelung nach § 1a BauGB und resultierender Ausgleichsbedarf

Der Umweltbericht beinhaltet in Kapitel 6 das Fachgutachten zur **Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend** der fünf Arbeitsschritte nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden“ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, München, **12/2021**.

Der Geltungsbereich umfasst 11.498 m². Der Flächenansatz für die Eingriffsfläche berechnet sich ausgehend vom Geltungsbereich **abzüglich** der öffentlichen Verkehrsflächen im Süden mit 2.820 m² sowie den Bereichen mit Bestandsbäumen vor Ort im Gebiet im Südwesten und Osten auf öffentlichem Grund (gesamt 123 m²), in denen kein Eingriff stattfindet (insgesamt 2.943 m²). Als Ausgangszustand werden die Festsetzungen bzw. Darstellungen des Bebauungsplans Nr. 78 H angesetzt, die derzeit im Gebiet wirksam sind (Abbildung siehe Kapitel 2.3 der Begründung). Es wird beim Ausgangszustand (Codes nach BayKompV) von einer für ein Gewerbegebiet übliche Mischung der Bestände ausgegangen. Ein Zeitpunkt, zu dem Pflanzungen zwingend erfolgen müssen, war nicht festgelegt. Bei den Neupflanzungen Großbäume wird daher von einer Mischung aus jungen und mittelalten Gehölzen ausgegangen (entsprechend Größendarstellung im rechtsgültigen Bebauungsplan).

Ein Teilbereich im Osten wird faktisch vor Ort (derzeit Asphaltdecke) als auch gemäß Festsetzungen auf 660 m²entsiegelt. Diese Fläche wird mit Faktor 3,0 dem entstehenden Ausgleichsbedarf entgegengesetzt.

Der Eingriff erfolgt in folgende Bestände:

- bestehende Gebäude und asphaltierte Fläche (0 WP),
- Mischung aus hausgartenartigem Bereich, inkl. niedriger Gehölze und Gebüsch überwiegend gebietsfremder Arten (5 WP),

- fünf Bäume unter 10 m (5 WP, Flächenansatz 28 m² je Baum),
- drei Bäume ab 10 m (12 WP, Flächenansatz 64 m² je Baum).

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird eine **GRZ von 0,8** festgelegt. Der Beeinträchtigungsfaktor wird daher ebenfalls i. d. R. bei 0,8 angesetzt, siehe Tabelle 8 im Umweltbericht auf Seite 28. Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt 8.555 m².

Ermittlung der Entsiegelung auf Bebauungsplanebene gemäß Leitfaden Bauen im Einklang mit Natu und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden“ (12/2021)

Art der Entsiegelung	Code lt. BayKompV	Wertpunkte laut Biotopwertliste	Fläche in m ²	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsbedarf in WP
Entsiegelung Asphalt- und Gebäudeflächen, Herstellung artenarmes Extensiv-Grünland ¹	G 211	6	660	3,0	11.880

¹ in der Realität üblicher Zielzustand für ein GE, höherwertige Bestände (z.B. gebietsheimische Gehölze) können auch gepflanzt werden

Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von	7.433 WP
abzüglich Entsiegelung	- 11.880 WP
Ausgleichsbedarf	- 4.447 WP

Somit ergibt sich rechnerisch eine **freiwillige Mehrleistung** von **4.447 WP** durch die Entsiegelung von Flächen vor Ort, die auch im rechtskräftigen Bebauungsplan derzeit als GE-Fläche festgesetzt sind.

Im Zuge des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind folgende **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen** vorzusehen, die den oben angesetzten Planungsfaktor – hier von 5 % – rechtfertigen. Diese sind Kapitel 5.3 auf den Seiten 29-30 im Umweltbericht zu entnehmen.:

Es ergibt sich aufgrund der **anrechenbaren Entsiegelung** im Gebiet **kein zu erbringender Ausgleichsbedarf** nach § 1a BauGB für die gegebene Mehrung an Baurecht.

■ **Umweltauswirkungen**

Besondere **kumulative negative Wirkungen** des Standortes in Bezug auf Gewerbebebauung im Umfeld, die im Raum gegebenen Vorbelastungen durch die vorhandenen Verkehrs- und Energietrassen (Autobahn A 99 und Bahntrasse), v. a. durch Lärm, mit dem geplanten Ausbau an der A 99 und der Errichtung des Gewerbegebietes sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben. **Auswirkungen auf die Biodiversität sind somit nicht zu erwarten.**

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen der Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 104/H Campus Heimstetten – Quartier A **insgesamt als gering** und die **geplanten Maßnahmen als umweltverträglich** einzustufen.

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 104/H Campus Heimstetten – Quartier A der Gemeinde Kirchheim bei München wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Festsetzungen in der Bauleitplanung wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Insgesamt betrachtet, werden **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt.

Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als **umweltverträglich** zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen.
- Die Gebäude sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfeldes und der Umwelt unterbleiben.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 104/H Campus Heimstetten – Quartier A der Gemeinde Kirchheim bei München sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

6. Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele

6.1 Verkehr

„Kirchheim ist eine Gemeinde mit besten Verbindungen – in nur zehn Minuten zur Messe München, innerhalb von 20 Minuten in das Zentrum der bayerischen Landeshauptstadt und ca. 30 Minuten zum internationalen Flughafen München.

Mit Anschlüssen an die A 99 (Ostumfahrung München) und die A 94 (München-Passau) sowie der S-Bahn Haltestelle „Heimstetten“ und der Busverbindung zur U-Bahnstation „Messestadt West“ steht eine hervorragende Infrastruktur bereit.“

Quelle: <https://www.kirchheim-heimstetten.de/gemeinde-zahlen/>

Die **Autobahn A 99** verläuft in geringer Entfernung östlich. Das Autobahnkreuz München-Ost liegt etwa 1,5 km entfernt und ist über die Staatsstraße M 1 gut zu erreichen. Diese Staatsstraße ist über die Ammerthalstraße zu erreichen, die im Südwesten des Planungsgebiets an die Feldkirchener Straße anschließt. Die Anbauverbotszone der A 99 in im Bebauungsplan dargestellt (Planzeichen 6.5) und wird geachtet.

Gemäß Stellungnahme der Autobahndirektion Südbayern vom 15.10.2020 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102/H der Gemeinde Kirchheim b. München für das Gebiet „Campus Heimstetten“ im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB angemerkt, dass die nahe gelegene A 99 8-streifig ausgebaut werden soll im Bereich München-Nord bis München-Süd.

Die **S-Bahnlinie Nr. 2**, Bahnstrecke München-Simbach, verläuft unmittelbar nördlich außerhalb. Sie verläuft nach Westen ins Zentrum Münchens und nach Osten Richtung Erding. Zum Ostbahnhof sind es von der Haltestelle Heimstetten aus nur fünf Stopps.



Brücke über die A 99, Blick nach Osten

Der **fußläufige Verkehr** und der **Radverkehr** konzentrieren sich derzeit südseitig der Feldkirchener Straße, unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet. Hier besteht ein baulich getrennter Weg. Im Südosten außerhalb ist eine Bushaltestelle vorhanden. Hier verkehrt die Linie Nr. 263. Sie führt bis ins Zentrum zur Messestadt West und hält dabei auch an S-Bahn-Haltestellen. Zudem ist an der Nordseite der Fahrbahn ein Streifen für Radfahrer angezeichnet.

Vor Ort steht somit eine hervorragende Infrastruktur bereit.

Im bestehenden Bereich soll auf privatem Grund eine **Bushaltestelle** platziert werden, siehe vorgeschlagener Standort Planlicher Hinweis 16.12. Hierdurch soll die aktuell bestehende Haltestelle ersetzt werden, die nordöstlich angrenzend an das Planungsgebiet derzeit an der Straße besteht (siehe auch Skizze Bestandssituation). Die aktuelle Haltestelle weist kein Wartehaus auf und ist für Fußgänger nicht optimal zugänglich. Sie soll daher verlegt werden. Der Bau einer neuen Querungshilfe ist aufgrund fehlender Fahrbahnbreiten leider nicht möglich.

Es liegt eine **Stellungnahme** i.S. Campus Heimstetten, Feldkirchenerstraße Nr 10, Flur Nr 179, Schuh & Co. GmbH, Postfach 2507, 82104 Germering, vom 02.04.2024 vor. Sie liegt der Begründung als Anlage bei. Hierin werden zu erwartende Auswirkungen eine Nutzungsänderung **des Verkehrs** innerhalb des Planungsgebietes im Vergleich zum Bestand bewertet. Es werden drei Szenarien angesetzt, jeweils mit einem hohen Anteil an Büronutzung.

Die Gegenüberstellung der Nutzungen in der Stellungnahme kommt zu folgender Einschätzung: „*Da die bestehende Nutzung bei Erstellung der geplanten Bebauung komplett entfällt, können die durch die Bestandsnutzung verursachten Verkehrsmengen gegenüber der Neuverkehrsmengen der geplanten Nutzung als Entlastung angesetzt werden.*

Die Bestandsnutzung verursacht 759 Fahrten/Tag, mit einem Schwerverkehrsanteil von 96%.

Die geplante Nutzung verursacht in der verkehrsintensivsten Planungsvariante Var 02.b und unter der auf der sicheren Seite liegenden Annahme sehr ungünstiger Mobilitätskennwerte maximal 728 Fahrten/Tag, mit einem Schwerverkehrsanteil von 5,0 %. Es besteht das Potential, diese Verkehrsmengen durch Ansiedlung von Nutzungen mit geringerem Verkehrsaufkommen sowie durch Umsetzung eines funktionierenden Mobilitätskonzeptes sogar noch weiter zu reduzieren.

Durch die geplante Nutzung ist somit eine Abnahme des Verkehrs um 31 Fahrten/Tag zu erwarten. Zusätzlich ist eine weitere Verbesserung des Verkehrsablaufs in der Umgebung des Planungsgebiets zu erwarten, da es zu einer starken Reduktion des Schwerverkehrsaufkommens kommen wird.

Die geplante Nutzung ist somit aus verkehrsfachlicher Sicht positiv zu bewerten, und führt sogar zu einer Verbesserung des Verkehrsgeschehens in der Umgebung des Planungsgebietes.“

Allerdings sind hier noch mittlerweile veraltete Skizzierungen der Objektplanung zugrunde gelegt. So liegt die angesetzte Bruttogeschoßflächen jeweils bei gut 12.000 m². Im Planungsgebiet könnten rechnerisch mit der vorliegenden Bauleitplanung maximal etwa 38.000 m² Geschossfläche entstehen (Baugrenze mit 6.328 m², bis zu sechs Vollgeschosse (VI). Mit einer durchgehenden Bebauung von sechs Vollgeschossen ist allerdings nicht zu rechnen, da insbesondere Einschränkungen durch die nötigen Schallschutzmaßnahmen speziell für Büronutzungen bestehen (siehe Kapitel 6.4) sowie die nötige Anzahl an Stellplätzen die Möglichkeiten ebenfalls begrenzt. Für Gewerbebauten ist auch zumindest teilweise mit eingeschossiger Bauweise zu rechnen.

6.2 Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Im Gebiet sowie direkt angrenzend sind **keine Fließ- oder Stillgewässer** vorhanden. Der Heimstetter See liegt etwa 300 m nordwestlich. Dieser wird auch als Freizeitgelände genutzt. Er ist vom Gebiet aus nicht zu sehen. Ungefähr 1,5 km nordwestlich liegt eine Wasserskianlage nahe Aschheim.

Das Planungsgebiet befindet sich laut UmweltAtlas Bayern „Naturgefahren“ vollständig außerhalb wassersensibler Bereiche. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind im näheren Umfeld nicht vorhanden, auch keine Flächen des HQ₁₀₀ oder HQ_{extrem}.

In der **Hydrogeologischen Grundlagenermittlung**, indikative Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vom 12.01.2023 der Firma Sakosta GmbH, Lochhausener Str. 203, 81249 München, werden folgende Grundwasserdaten für das Flurstück 179 angegeben: Mittlerer Grundwasserstand bei 513 müNN, 8,0 m unter GOK, Höchstgrundwasserstand bei 515,5 müNN, 5,5 m unter GOK. Die Geländeoberkante liegt bei 521 müNN. Das Grundwasser fließt nach Norden. Somit ergibt sich ein mittlerer **Grundwasserflurabstand von etwa 8,0 m**. Bei den Geländearbeiten wurde kein Grundwasser angetroffen. Die Unterlagen liegt der Begründung als Anlage bei.

Es wurden vier Sickerversuche mit Kleinrammborungen durchgeführt, davon einer im Planungsgebiet. (SP 33). Der berechnete mittlere hydraulische Durchlässigkeitsbeiwert k_f liegt demnach bei $8,0 \times 10^{05}$ m/s. Der untersuchte Quartäre Untergrund wird als „durchlässig“ eingestuft.

Es liegt eine **Orientierende Untergrunduntersuchung** (Sakosta GmbH, Lochhausener Str. 203, 81249 München, 22.12.2022.) vor. Dieses liegt der Begründung als Anlage bei. Punktuell wurden Belastungen der Böden festgestellt, siehe Kapitel 3.2 des Umweltberichts. Die Ergebnisse werden in Kapitel 5.4 des Gutachtens bewertet. Dies beinhaltet auch eine Bewertung einer potentiellen Gefährdung des Grundwassers. Eine Grundwassergefährdung konnte aus den Ergebnissen nicht abgeleitet werden. Hierbei ist jedoch zu bemerken, dass im Gutachten auch von einer „vorhandenen vollständig befestigten Oberfläche“ ausgegangen wird. *„Für die Untersuchungsfläche liegt anhand der vorliegenden Befunde aus gutachterlicher Sicht derzeit keine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser vor, sofern sich baulich bei der Oberflächenversiegelung keine Veränderungen ergeben. In keiner der Sondierung wurde die grundwassergesättigte Zone erreicht. Der Großteil der untersuchten Flächen ist vollständig mit Asphalt oder Beton befestigt, oder mit Gebäuden bebaut, wodurch die Möglichkeit einer Verfrachtung der Schadstoffgehalte ins Grundwasser stark verringert wird.“*

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird daher mit Festsetzung 0.1.8 eine **bodenkundliche Baubegleitung** festgesetzt.

Für das Gebiet liegt der Erläuterungsbericht **Konzept Regenwassermanagement**, Gemeinde Kirchheim bei München, Bebauungsplan Nr. 104/H „Campus Heimstetten“, Hautum Infrastruktur GmbH, Beratende Ingenieure, Landschaftsarchitekten, Kreillerstraße 21, D-81673 München (März 2023) vor. Das Konzept liegt der Begründung als Anlage bei. Es enthält folgendes Fazit:

„Mit den oben beschriebenen Maßnahmen ist hier sowohl eine gesicherte Versickerung des Regenwassers als auch ein ausreichender Schutz gegen Überflutung möglich. Die von der DWA formulierte Zielsetzung, die Veränderungen des natürlichen Wasserhaushalts durch Siedlungsaktivitäten möglichst gering zu halten, kann durch die Integration der Maßnahmen eingehalten werden.

Für den weiteren Planungsverlauf empfehlen wir einen planbegleitenden detaillierteren Überflutungsnachweis zu erstellen, damit ausreichend Retentionsräume und Flächen eingeplant werden. Dadurch

soll in Extremereignissen gewährleistet werden, dass sich das Niederschlagswasser schadlos einsaugen und zurückgehalten werden kann.

Zudem sollte für den weiteren Verlauf eine detailliertere Aufstellung der Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswasser erfolgen. Dabei ist darzulegen, dass der Wasserhaushalt im bebauten Zustand dem des unbebauten Referenzzustands möglichst nahekommt. Fachliche Grundlagen dazu sind dem Merkblatt DWA-A/M 102 speziell DWA-M 102-4 zu entnehmen.“

Die vorhandenen Kiese im Gebiet eignen sich zur Versickerung. Entsprechend ist dies auch unter 0.1.7.1 festgesetzt: „Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern.“ Hierfür eignet sich die begrünte private Fläche im Osten, die Großteils nicht unterbaut ist. Der Einsatz von Rigolen wird im Konzept Regenwassermanagement angesetzt. Da die Flächen im Bestand nahezu vollständig versiegelt sind, ergibt sich im Punkt Niederschlagswasser voraussichtlich ein positiver Effekt durch die Überplanung der Fläche.

Weiterhin wurde ein erster überschlägiger Überflutungsnachweis für ein 100-jähriges Regenereignis erstellt, siehe Kapitel 3.2 in der Anlage.

Für die spätere Objektplanung ist voraussichtlich ein neues, detailliertes Konzept zu erstellen.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist in den einschlägigen Vorschriften und technischen Regelwerken geregelt. Ein textlicher Hinweis auf die einschlägigen Normen wurde unter Festsetzung 0.3.2.1 aufgenommen.

6.3 Ver- und Entsorgung

■ Elektrizität und Straßenbeleuchtung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die SWM Infrastruktur sichergestellt. Leitungen sind im Gebiet bereits vorhanden.

Die Straßenbeleuchtung wird von der Bayernwerk AG unterhalten.

■ Internet und Telekommunikation

Die Gemeinde Kirchheim bei München ist über die Telekom an das Telefonnetz und Glasfaser angeschlossen.

■ Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die VE München Ost gewährleistet. Im Gebiet bestehen bereits Leitungen.

■ Abwasserbeseitigung

Die Versorgung wird durch die VE München Ost gewährleistet. Im Gebiet bestehen bereits Leitungen. Das Entwässerungsverfahren basiert auf dem **Trennsystem**, ebenso wie auch schon im Bestand, siehe Planlicher Hinweis 16.11 im Bebauungs- und Grünordnungsplan. Anschlussmöglichkeiten sind somit gegeben.

■ Löschwasser

Die Wasser- und folglich Löschwasserversorgung ist durch die Gemeinde an die gKu VEMO in Poing delegiert worden.

■ Gasversorgung

Im Gebiet sind Leitungen vorhanden, siehe auch Planlicher Hinweis 16.10.

■ Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist zentral über den Landkreis geregelt.

6.4 Immissionsschutz

Auf das geplante Gebiet wirken Immissionen, hier v. a. Lärm, von mehreren Immissionsquellen ein. Die Autobahn A 99 verläuft in geringer Entfernung östlich. Die S-Bahnlinie Nr. 2 verläuft unmittelbar nördlich außerhalb.

Durch die geplanten Anpassungen im Gewerbegebiet entstehen v. a. durch An- und Abfahrten **zusätzliche Schallemissionen** (Liefer-, Ziel- oder Quellverkehr), gegebenenfalls auch durch Lüftungen oder Abluft, die zu beurteilen sind.

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 hinsichtlich des Verkehrs- und Gewerbelärms die **schalltechnische Untersuchung** der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 10.04.2026 mit der Auftrags-Nr. 9420.1/ 2026 JB angefertigt, um für das Gewerbegebietsareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse wurden in Gestalt von Emissionskontingenten nach der DIN 45691:2006-12 in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Hinsichtlich des Verkehrslärms werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Gewerbegebiet überschritten. Ebenfalls werden die Lärmsanierungswerte überschritten. Die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm müssen nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt. Vorkehrungen gegen Verkehrslärm sind an allen Fassaden nötig, siehe Planzeichen 15.3. Besonders laut ist es im Norden des Gebiets, siehe Rasterlärnkarten in Anlage 3 der Untersuchung.

Hinsichtlich des einwirkenden Gewerbelärms durch die umliegenden Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Gewerbegebiet teilweise überschritten. Die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärm müssen nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch bauliche Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt, siehe 0.1.11. Vorkehrungen gegen Gewerbelärm sind an den Fassaden im Westen und Südwesten nötig, siehe Planzeichen 15.4. Die Immissionsrichtlinienwerte für die Tages- und Nachtzeit sind mit Planlichem Hinweis 16.1.4 und 16.15 im Plan dargestellt.

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.

Aktive Schallschutzmaßnahme: Im vorliegenden Fall scheidet ein aktiver Lärmschutz durch eine am Straßen- oder Schienenrand zu errichtende Schallschutzwand (-wall) für den Verkehrslärm aus. Abgesehen davon, dass die Wirksamkeit einer solchen Lärmschutzwand (-wall) sehr beschränkt wäre, da die Wirksamkeit einer aktiven Lärmschutzmaßnahme aufgrund der geplanten Gebäudehöhen begrenzt ist, wäre solch eine Lärmschutzwand (-wall) auch städtebaulich wegen der von ihr ausgehenden nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild nicht vertretbar.

Die Textlichen Festsetzungen sind unter 0.1.11 übernommen, die textlichen Hinweise unter 0.3.7.

Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, das heißt Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind grundsätzlich nicht zulässig, können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, siehe Festsetzung 1.2.1. Dies wäre zum Beispiel im Südosten sinnvoll. An dieser Stelle ist es im Vergleich etwas ruhiger als im übrigen Gebiet. Für Büronutzungen ist vor allem die Tagzeit entscheidend. Es sollten dafür auch hier mehr die Richtung Süden ausgerichteten Bereiche des Gebiets bevorzugt werden, da hier etwas weniger Verkehrslärm vorhanden ist. Zu Wohnungen und Büros im Gebiet sind insbesondere die Textlichen Festsetzungen unter 0.1.11.6 bis 0.1.11.9 zu beachten.

Im GE 1 sind 65/55 dB(A) zulässig, im deutlich kleineren GE 2 im Osten hingegen etwas weniger mit 59/49 dB(A). Im GE 1, dessen Baugrenze der der bisherigen gemäß Bebauungsplan Nr. 76 H entspricht, gelten somit die Emissionskontingente wie im aktuell noch gültigen Bebauungsplan Nr. 76 H (siehe hierzu auch Seite 28 in der schalltechnischen Untersuchung sowie Textliche Festsetzung 0.1.11.1). Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist der Schallschutznachweis zu führen.

Mit Bebauungsplan Nr. 107/H „Solarpark Heimstetten“ vom 27.11.2025 wird direkt nördlich des Gebiets, nördlich der S-Bahn, ein Solarpark als Sondergebiet (SO1 „Erneuerbare Energien) im Süden und ein landwirtschaftlicher Betrieb im Sondergebiet SO2 „Landwirtschaftliche Betriebe“ nördlich daran grenzend mit knapp 25 ha gesamt geplant. Der genehmigte landwirtschaftliche Betrieb liegt damit ca. 400 m nördlich des Planungsgebiets.

Die Festsetzung durch Text Nr. D.1.2 lautet hierin wie folgt: „*Im Sondergebiet 2 sind bauliche Anlagen zulässig, wenn sie der landwirtschaftlichen Erzeugung, der landwirtschaftlichen Verarbeitung, der Lagerung oder dem Vertrieb landwirtschaftlicher Produkte dienen.*

Beispiele: Lagerhallen, Gewächshäuser und Maschinenhallen, offene Lagerflächen, Betriebsleiterwohnhaus mit Nebenanlagen, Austragshaus. Bauliche Anlagen gem. § 14 BauNVO sind zulässig.

Stallgebäude zur Mastviehhaltung sind nicht zulässig.“

Somit sind hier auf das Planungsgebiet ausgehende Geruchsimmissionen nicht zu erwarten.

Eine **Untersuchung der elektrischen und magnetischen Felder** (Möhler + Partner Ingenieure AG, Landaubogen 10, D-81373 München, 27.04.2023) liegt vor. Diese liegt der Begründung als Anlage bei. Darin werden mögliche Auswirkungen der im Norden angrenzenden Bahntrasse Bahnstrecke München-Simbach (DB-Streckennummer 5600) auf das Gebiet untersucht. Sie enthält unter anderem folgende Hinweise bzw. Einschätzungen:

„[...] *Schädliche Umwelteinwirkungen auf Menschen im Sinne der 26. BImSchV können daher ausgeschlossen werden.*

- Die gemessenen Effektivwerte der magnetischen Flussdichte ausgehend von den Bahnstromanlagen liegen im Plangebiet im Bereich zwischen 0,5 bis 3 μ T. Eine negative Beeinflussung besonders empfindlicher elektrischer Geräte kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Da das Magnetfeld die Bebauung nahezu ungemindert durchdringt, sollten bei der Wahl des Aufstellortes von hoch sensiblen elektrischen Geräten diese hinsichtlich Ihrer Störfestigkeit erforderlichenfalls gegenüber der Beeinflussung durch magnetische Felder geprüft werden. In der vorliegenden Untersuchung werden Mindestabstände zur Einhaltung gewisser Feldstärkebereiche genannt.“

Eine Messung der **Erschütterungen** durch die im Norden angrenzende Bahntrasse ist bereits beauftragt. Aufgrund einer durch die Bahn beauftragten Firma mit reduzierten Fahrbewegungen auf dem angrenzenden Streckenabschnitt können diese derzeit nicht durchgeführt werden. Der Bauverwaltung liegt eine Mitteilung der ausführenden Firma über Gleisbauarbeiten im Zeitraum 20.04.2026 bis 14.06.2026 vor. Eine Mitteilung der Bahn liegt nicht vor. Nachdem die Erschütterungsmessung vor Abschluss der Gleisbau- und Reparaturarbeiten und regulärem Fahrbetrieb nicht repräsentativ ist, wird die Ausführung der Erschütterungsmessung im Anschluss vorgesehen.

Zudem liegt eine **Voruntersuchung verkehrsbedingter Luftschadstoffe** (CHS Campus Heimstetten, Realisierung von Gewerbe und Wohnen, Bericht Nr. 700-6630-LH, Möhler + Partner Ingenieure AG, Landaubogen 10, D-81373 München) vom 16.02.2023 vor, siehe Kapitel 3.7 des vorliegenden Umweltberichts. Die Ergebnisse können als unkritisch betrachtet werden.

6.5 Altlasten

Das **Planungsgebiet stellt eine Altlastenverdachtsfläche** dar (Hinweis in der Stellungnahme Landratsamt München zum Bebauungsplan Nr. 102/H für das Gebiet Campus Heimstetten, Beteiligung im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB, Sachgebiet Bauen, Zeichen 4.1-0039/2020/BL, vom 22.10.2020). Weitere Altlastenverdachtsflächen liegen in der näheren Umgebung.

Der Grundstückseigentümer FI.Nr. 179 hat beim Landratsamt München im März 2026 sein Anliegen vorgebracht, den Verdacht als Kennzeichnung zu prüfen. Die Anfrage wurde an das Wasserwirtschaftsamt mit folgendem Hinweis am 24.03.2026 per Mail weitergeleitet: „[...] *In unseren Akten ergeben sich keine Hinweise darauf, dass auf diesem Grundstück zu irgendeinem Zeitpunkt ein Kiesabbau mit Verfüllung stattgefunden haben soll – im Gegensatz zu dem westlich benachbartem Grundstück FINr. 180, Gemarkung Heimstetten. Nach Auswertung der uns vorliegenden Gutachten (siehe Anhang) gehen wir hier von einer Fehlkennzeichnung aus.*

Wir bitten um Mitteilung, ob Sie einer Entlassung des Grundstücks FINr. 179, Gemarkung Heimstetten, aus dem Altlastenverdacht zustimmen.“ Derzeit liegt von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes noch keine abschließende Einschätzung vor.

Südlich angrenzend liegt eine Altlastenfläche auf FI.Nr. 169 (Hinweis in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München zum Bebauungsplan Nr. 102/H für das Gebiet Campus Heimstetten, Beteiligung im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB, Zeichen 2_AL-4622-ML 14-28382/2020, vom 06.10.2020). Hier wurden ehemals Farben und Pigmente hergestellt (ABUDIS-Nummer 18.400.512). Auf der Fläche fanden im Winter 2025/2026 Abbrucharbeiten statt.

Es liegt eine **Orientierende Untergrunduntersuchung** (Sakosta GmbH, Lochhausener Str. 203, 81249 München, 22.12.2022.) vor (siehe Anlage zur Begründung). Punktuell wurden Belastungen der Böden

festgestellt, siehe Kapitel 3.2 des Umweltberichts sowie 6.2 der vorliegenden Begründung. Es handelt sich vor allem um sog. Hilfwerte für Mineralölkohlenwasserstoffen. Zudem liegt in einem kleinen Teilbereich die Einstufung als Z2-Material vor. Es ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Die Ergebnisse werden in Kapitel der Untersuchung 5.4 bewertet. Dies beinhaltet auch eine Bewertung einer potentiellen Gefährdung des Grundwassers. Eine Grundwassergefährdung konnte aus den Ergebnissen nicht abgeleitet werden. Hierbei ist jedoch zu bemerken, dass im Gutachten auch von einer „vorhandenen vollständig befestigten Oberfläche“ ausgegangen wird. *„Für die Untersuchungsfläche liegt anhand der vorliegenden Befunde aus gutachterlicher Sicht derzeit keine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser vor, sofern sich baulich bei der Oberflächenversiegelung keine Veränderungen ergeben. In keiner der Sondierung wurde die grundwassergesättigte Zone erreicht. Der Großteil der untersuchten Flächen ist vollständig mit Asphalt oder Beton befestigt, oder mit Gebäuden bebaut, wodurch die Möglichkeit einer Verfrachtung der Schadstoffgehalte ins Grundwasser stark verringert wird.“*

Der Nachweis der Böden mit Einstufung als **Z2-Material** in der vorliegenden Orientierenden Untergrunduntersuchung erfolgte durch eine Mischprobe aus vier Proben im Nordwesten des Planungsgebiets. Die exakte Lage der Belastung kann daher nur bedingt eingeschätzt werden.

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird daher mit Festsetzung 0.1.8 eine **bodenkundliche Baubegleitung** festgesetzt.

6.6 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich liegen **keine Bau- oder Bodendenkmäler**. Im Umkreis von 500 m liegen keine Baudenkmäler. Das Bodendenkmal Nr. D-1-7836-0348 „Siedlung und Körpergräber der Frühbronzezeit, Siedlung und Brandgräber der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit sowie Siedlung, Villa Rustica, Körper- und Brandgräber der römischen Kaiserzeit.“, benehmen hergestellt, nachqualifiziert, beginnt etwa 140 m entfernt im Norden. Es ist das einzige Bodendenkmal im Umkreis von 500 m.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Kulturgüter (= Bau- oder Bodendenkmäler) gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas bekannt.

Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

Art. 8 DSchG Auffinden von Bodendenkmälern

(1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. Nachrichtliche Übernahmen

■ Leitungstrassen

Im Gebiet sind u.a. Leitungen für Mineralöl, Gas und ein Kanal vorhanden, siehe auch Planliche Hinweise 16.9, 16.10.und 16.11. Sie verlaufen vor allem in der öffentlichen Straße.

■ Anbauverbotszone an der A 99

Eine Anbauverbotszone mit 40 m Breite verläuft entlang der Autobahn A 99 östlich. Sie ist im Bebauungsplan im integriertem Grünordnungsplan dargestellt. Sie betrifft den Geltungsbereich jedoch nicht.

Gemäß Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102/H hat im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB die Autobahndirektion Südbayern am 15.10.2020 Stellung genommen (Zeichen 3121-4622.A99). Demnach ist im Bereich des AK München-Nord und dem AK München-Süd ein 8-streifiger Ausbau der A 99 geplant, der als „vordringlicher Bedarf mit Engpassbeseitigung“ eingestuft

wird. Der betroffene Bereich, in dem die Verbreiterung nach außen hin erfolgt, liegt jedoch südlich des aktuellen Planungsgebiets.

■ **Deutsche Bahn**

Die Strecke 5600 München Ost – Simbach, Linie S 2, grenzt im Norden an das Gebiet an. Die Anlagen der Deutschen Bahn AG sind zu achten, auch während der Bautätigkeit. Die Bepflanzung muss ausreichende Abstände einhalten.

■ **Mineralölferrleitung**

Eine Mineralölferrleitung verläuft durch das Gebiet, siehe Planlicher Hinweis 16.9. Gegenwärtig wird im Geltungsbereich eine kleine Tankstelle betrieben.

■ **Kampfmittelverdacht**

Für das Planungsgebiet liegt eine Untersuchung bezüglich Kampfmittel vor: Abschlussbericht zur Historisch-genetischen Rekonstruktion Kampfmittel (HgR-Km) und zur historischen Kurzrecherche Kiesabbau BV CHS Campus, 85551 Kirchheim bei München/ Heimstetten, Projektnummer 22MU00300-1, Sakosta GmbH, Lochhausener Straße 203, 81249 München, vom 08.12.2022. Der Abschlussbericht liegt der Begründung als Anlage bei. Die Untersuchung wurde für einen größeren Umgriff als den Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung erstellt. Für das Planungsgebiet liegt kein Kampfmittelverdacht vor.

Nachstehend folgt ein Auszug aus der Zusammenfassung: *„Aus gutachterlicher Sicht besteht kein Kampfmittelverdacht für die Projektfläche, weshalb sich gemäß der Baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung (BFR KMR) kein weiterer Erkundungsbedarf ergibt. Darüber hinaus konnten auf Grundlage der Luftbildauswertung sowie der Geländearbeiten keine Hinweise auf Kiesabbau im Auswertebiet festgestellt werden.“*

8. Flächenbilanz

■ Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen

Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan	Fläche in m ²	Fläche in %
Straßenverkehrsfläche öffentlich	2.430	21,1
öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün, magere Grasfluren und Schotterrasen	344	3,0
öffentliche Grünfläche – Feldhecken und Feldgehölze – Bestand zu erhalten	47	0,4
Gewerbeparzellen – Umgriff der dargestellten Baugrenze (Hauptbaukörper) ¹	6.328	55,0
Gewerbeparzellen – private Verkehrs- und Erschließungsfläche einschließlich Stellplätzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB	1.026	9,0
Gewerbeparzellen – private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (davon 367 m ² oberhalb der Tiefgarage)	1.323	11,5
Geltungsbereich gesamt	11.498	100,0

¹ Dieses Baufenster deckt sich mit dem der Tiefgarage, die jedoch darüber noch hinausgeht. Die Tiefgarage umfasst eine Fläche von gesamt 6.694 m².

■ Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG), in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657) geändert worden ist.
- Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung) – Bayerisches Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStmLU), Hrsg., München, Januar 2003.
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR: Leitfaden ‚Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft‘ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, München 12/2021.