



## **GEMEINDE KIRCHHEIM B. MÜNCHEN**

Landkreis München

### **32. Änderung des Flächennutzungsplans**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 25.10.2023

Projekt-Nr.: 3349.001

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Kirchheim b. München**

Münchner Straße 6

85551 Kirchheim b. München

Telefon: 089 90909-0

Fax: 089 90909-8900

E-Mail: [gemeinde@kirchheim-heimstetten.de](mailto:gemeinde@kirchheim-heimstetten.de)

**Entwurfsverfasser:**

**WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Bearbeitung:

René Karnott, Dipl.-Ing., Stadtplaner

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich, Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>4</b>
2.1	Lage .....	4
2.2	Erschließung .....	5
2.3	Beschaffenheit.....	6
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>7</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	7
3.2	Regionalplan .....	10
3.3	Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	12
<b>4</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung, künftige Darstellungen</b> .....	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</b> .....	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes</b> .....	<b>13</b>
6.1	Umweltschutz .....	13
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	14
6.3	Artenschutz .....	14
<b>7</b>	<b>Weitere Belange</b> .....	<b>14</b>
7.1	Immissionsschutz .....	14
7.2	Hochwasserschutz .....	15
7.3	Denkmalschutz.....	15
7.4	Klimaschutz .....	15
7.5	Verkehr.....	16
7.6	Einzelhandel.....	16
7.7	Ver- und Entsorgung .....	16
<b>8</b>	<b>Umsetzung und Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>16</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild (Quelle: BayernAtlas, abgerufen am 04.03.2021) mit Kennzeichnung des Plangebietes, o.M.....	6
---------	---	---

Abb. 2:	Auszug aus der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ (Quelle: Regionalplan München 25.02.2019) mit Kennzeichnung des Plangebietes, o.M. ....	10
Abb. 3:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim (digitalisierte Fassung, Stand 19.09.2007) mit Kennzeichnung des Plangebietes, o.M. ....	12

## 1 Anlass der Planung

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kirchheim b. München wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 14/K "Campus Kirchheim" durchgeführt.

Die Grundidee der Überplanung beruht auf der beabsichtigten Aufwertung des Gesamtareals zwischen Erdinger Straße und Florianstraße als langfristiges Entwicklungsgebiet. Aufgrund der Größe des vorgesehenen Entwicklungsgebiets ist es notwendig, die strukturellen Änderungen in mehreren Schritten durchzuführen.

Das von der Verwaltung für den ersten Schritt als geeignet identifiziertes Teilareal betrifft die planungsgegenständliche Fläche zwischen der Oskar-von-Miller-Straße, der Florianstraße, dem Kinaderweg und der Üherrheinerstraße.

Im Zuge der Bauleitplanverfahren soll nun die Nachfolgenutzung für das Gesamtareal definiert werden. Ziel der Gemeinde ist es hierbei, in enger Abstimmung mit den Eigentümern, ein modernes Wohn- und Arbeitsquartier zu schaffen. Hierbei vorgesehen ist eine Mischung aus emissionsarmen Gewerbeflächen für verschiedenste Nutzungsarten, bezahlbarem Wohnraum, u. a. für die im Quartier tätigen Mitarbeiter/innen sowie komplementäre Angebote im Bereich Dienstleistung, Handel und Freizeit: multifunktionale Nutzungen in einem Quartier mit relativ hoher Verdichtung. Aus Makrosicht soll das neue Quartier das bestehende hochwertige Gewerbeareal „Liebigstraße“ sinnvoll ergänzen und weiterführen sowie auch zur weiteren Vitalisierung des Ortskerns Kirchheim beitragen. Hierbei zu berücksichtigen sind entsprechende Wegeverbindungen, funktionale Verknüpfungen sowie der Verzicht auf konkurrierende Angebote. In Summe ist die derzeitige Planung sehr dafür geeignet, hochwertiges Gewerbe anzusiedeln, dringend benötigten Wohnraum für Mitarbeiter/innen und Bevölkerung zu schaffen sowie weitere wichtige Angebote für Kirchheim zur Verfügung zu stellen.

Durch die vorbereitende Bauleitplanung der 32. Änderung des Flächennutzungsplans sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14/K "Campus Kirchheim" geschaffen werden.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich, Beschreibung des Plangebiets

Die Gemeinde Kirchheim b. München liegt nordöstlich der Landeshauptstadt München im Landkreis München in der Nähe des Autobahnkreuzes München-Ost zwischen A 94 und A 99. Zur Innenstadt von München sind es ca. 15 km. Neben dem Hauptort Kirchheim gehören die Ortsteile Heimstetten und Hausen zur Gemeinde. Heimstetten verfügt über einen S-Bahn-Halt, der die Gemeinde in 20 bzw. 25 Minuten an die Innenstadt bzw. den Hauptbahnhof von München anbindet.

### 2.1 Lage

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 7,3 ha befindet sich im Ortsteil Kirchheim, ca. 300 m bis 600 m südöstlich des alten Ortszentrums. Im Ortszentrum und den angrenzenden Bereichen befinden sich die Kirche St. Andreas, mehrere Bäckereien und Banken sowie ein kleiner Vollsortimenter.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Oskar-von-Miller-Straße (St 2082) im Osten, die Florianstraße, bzw. die Bebauung an der Florianstraße im Süden, den Kinaderweg und die Übrerrheinerstraße im Westen sowie das bestehende Gewerbegebiet im Norden.

Das Plangebiet selbst umfasst folgende Fl.Nrn.:

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

## 2.2 Erschließung

### Überörtliche Zusammenhänge:

Das Plangebiet ist in ca. 5 Fahrminuten über die Staatstraße 2082 an die Autobahn A 99 (Autobahnring München) und damit an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Hierüber gelangt man in wenigen Minuten zum Autobahnkreuz A 99 / A 94 Richtung München bzw. Mühldorf a. Inn, zum Autobahnkreuz A 99 / A9 Richtung München bzw. Ingolstadt sowie zum Autobahnkreuz A 99 / A 8 Richtung München bzw. Rosenheim.

In ca. 15 bis 20 Minuten ist der S-Bahn-Halt Heimstetten über den Regionalbus 263 des Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes (MVV) von der Haltestelle „Rathaus“ im Ortszentrum zu erreichen. Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich in der Florianstraße die Haltestelle „Dieselstraße“, die mit der Buslinie 262 montags bis freitags zu den Stoßzeiten angefahren wird. Diese bindet an den S-Bahn-Halt Heimstetten, die U-Bahnhaltestelle „Messestadt Ost“ in München sowie an die Nachbargemeinden Pliening und die Gemeinde Finsing an.

Nördlich des Plangebietes verläuft der Günter-Schwindl-Weg, eine Fuß- und Radwegeverbindung von der Übrerrheinerstraße bis zum Parkplatz des Lebensmittel-Discounters Lidl an der Fraunhoferstraße.

### Plangebiet:

Das Plangebiet selbst wird durch die Oskar-von-Miller-Straße (St 2082), die Fraunhoferstraße, die Florianstraße und die Merowingerstraße erschlossen. Zudem erschließt der Günter-Schwindl-Weg das nördliche Plangebiet fuß- und radläufig.

## 2.3 Beschaffenheit

Das Plangebiet wird zurzeit gewerblich genutzt. Die Gebäudestrukturen sind recht inhomogen.



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

Westlich der Merowingerstraße befinden sich verschiedene Unternehmen (Metallverarbeitung, Maschinenbau) mit mehreren renovierungsbedürftigen Gebäuden und Hallen sowie Lagerflächen. Sowohl zwischen den Grundstücken als auch zu den öffentlichen Verkehrsflächen finden sich zum Teil Gehölzstrukturen.

Das Grundstück östlich der Merowingerstraße wird zum größten Teil von einem metallverarbeitenden Unternehmen genutzt. Prägnant hebt sich die großflächige Sheddach-Halle sowie die zugehörige Kranbahn-Halle von den umgebenden Gebäuden ab. Die übrigen Flächen werden mit Lagerhallen oder als Lagerflächen genutzt. Zudem befinden sich auf dem Grundstück ein Baustoffhandel, ein Bauunternehmen sowie ein industrieller Reinigungsdienst mit entsprechenden baulichen Anlagen. Entlang der Übrheimerstraße, der Merowingerstraße sowie der Florianstraße befindet sich ein dichter Gehölzsaum mit Bäumen.

Auf dem Grundstück südlich der Fraunhoferstraße befindet sich ein Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) in Form eines eingeschossigen Flachbaus. Das Grundstück ist mit Gehölzstrukturen umsäumt.

Nördlich der Fraunhoferstraße befindet sich ein Lebensmittel-Discounter (Lidl) in einem eingeschossigen Bau mit Satteldach. Auch dieses Grundstück ist mit Gehölzstrukturen umsäumt.

Das Plangebiet ist überwiegend eben und befindet sich auf ca. 512 m ü NHN. Die Flächen zur Florianstraße steigen leicht an, so dass zur Florianstraße ein Höhenunterschied von bis zu ein bis anderthalb Metern zu verzeichnen ist.

### 3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Kirchheim b. München wird gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 01.01.2020) dem Verdichtungsraum München zugeordnet und grenzt an die Metropole München an. Die Gemeinde selbst besitzt keine zentralörtliche Funktion.

Die Gemeinde gehört zur Region 14 München. Das LEP trifft bezüglich der Bevölkerungsvorausberechnung folgende Aussage:

„Ein weit überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum anhaltend bis 2030 ist in den Regionen München (+10,3 %) (...) zu erwarten. Die Region München profitiert dabei vor allem von Wanderungsgewinnen gegenüber dem übrigen Bundesgebiet und dem Ausland.“

Folgende Ziele und Grundsätze führt das Landesentwicklungsprogramm Bayern an:

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
- 1.1.2 (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.
- 1.1.2 (G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.
- 1.2.1 (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- 1.2.6 (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.
- 1.3.1 (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung [...]

- 1.3.2 (G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klima-relevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.
- 1.4.1 (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung best-möglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.
- 1.4.3 (G) Die Europäischen Metropolregionen München [...] sollen in ihrer nationalen und internationalen Bedeutung wirtschaftlich, verkehrlich, wissenschaftlich, kulturell und touristisch weiterentwickelt werden. Positive Impulse, die von den Metropolregionen München [...] ausgehen, sollen verstärkt auch im ländlichen Raum der Metropolregionen genutzt werden.
- 2.2.7 (G) Die Verdichtungsräume sollen 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,
  - sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen [...]
- 2.2.8 (Z) In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.
- 3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- 3.1 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- 4.1.1 (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
- 4.1.2 (G) Das regionale Verkehrswegenetz und die regionale Verkehrsbedienug sollen in allen Teilräumen als Grundlage für leistungsfähige, bedarfsgerechte und barrierefreie Verbindungen und Angebote ausgestaltet werden.
- 4.1.3 (G) Die Verkehrsverhältnisse in den Verdichtungsräumen [...] sollen insbesondere durch die Stärkung des öffentlichen Personenverkehrs verbessert werden.



- 4.2 (G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.
- 4.4 (G) Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.
- 5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
- 5.3.1 (Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.
- Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2.
- 5.3.2 (Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.
- 5.3.3 (Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden, soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,
- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
  - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.
- der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.
- 6.1.1. (G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.
- 6.2.6 (G) Die Potenziale der Tiefengeothermie sollen für die Wärme- und Stromproduktion ausgeschöpft werden.
- 8.1 (Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.
- 8.3.1 (Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird ausgegangen.

Die Auswirkungen der Einzelhandelsentwicklung und deren Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung ist im weiteren Verfahren detailliert zu prüfen, ein entsprechendes Gutachten wird z.Z. erarbeitet und den Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung beigegeben.

### 3.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region München (RP14 in der Fassung vom 25.02.2019) stuft die Gemeinde Kirchheim als Grundzentrum mit Lage im Verdichtungsraum der Metropolregion München ein. In der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ ist der Siedlungskörper der Gemeinde Kirchheim als Hauptsiedlungsbereich gekennzeichnet.

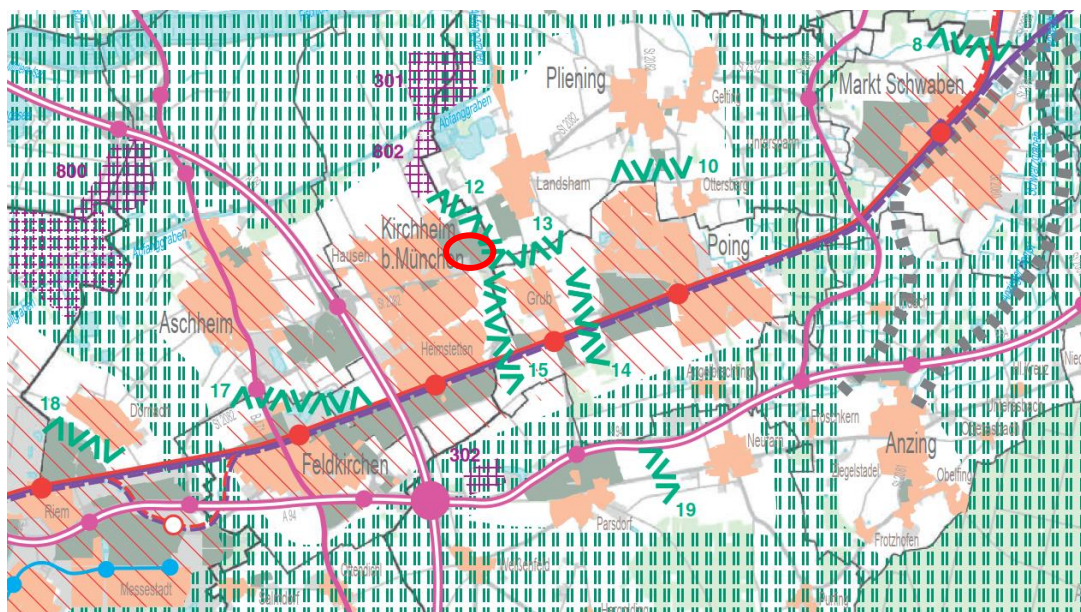


Abb. 2: Auszug aus der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ (Quelle: Regionalplan München 25.02.2019) mit Kennzeichnung des Plangebietes, o.M.

Folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) nennt der Regionalplan im Kapitel B II zu den Punkten Siedlung und Freiraum:

- 1.2 (G) Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.
- 1.4 (Z) Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen
- 1.5 (G) Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.
- 1.6 (G) Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.
- 1.7 (Z) Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.

- 2.1 (G) Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, werden als Hauptsiedlungsbereiche festgelegt.
- 2.2 (Z) Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig (vgl. B IV Z 2.3).
- 2.3 (Z) In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.
- 3.1 (Z) Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung.
- 3.2 (Z) Die Nutzung bestehender Flächenpotentiale für eine stärkere Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf zu Fuß oder mit dem Rad erreichbare Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV), bei angemessenen verdichteter Bebauung, zu konzentrieren.
- 3.3 (G) Die verschiedenen Verkehrsarten sollen vernetzt werden (vgl. B III G 1.4).
- 4.1 (Z) Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinaus gehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann

Folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) nennt der Regionalplan im Kapitel B III zu den Punkten Verkehr und Nachrichtenwesen:

- 3.5 (Z) Die Infrastruktur zur Förderung von Elektromobilität und CarSharing, Pendlerparkplätze und Mobilitätsstationen sind zu errichten und auszubauen

Folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) nennt der Regionalplan im Kapitel B IV zu den Punkten Wirtschaft und Dienstleistungen:

- 1.1 (G) Die Region München soll weiter als Wirtschaftsregion erfolgreich sein. Ihre Attraktivität und Leistungsfähigkeit sollen gesichert und weiterentwickelt werden.
- 1.3 (G) Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden.
- 2.1 (G) In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.
- 2.4 (G) Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wiederhergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden.
- 3.2 (Z) Eine integrierte, wohnortnahe Versorgung, vor allem mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in allen Gemeinden anzustreben.

### 3.3 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplans

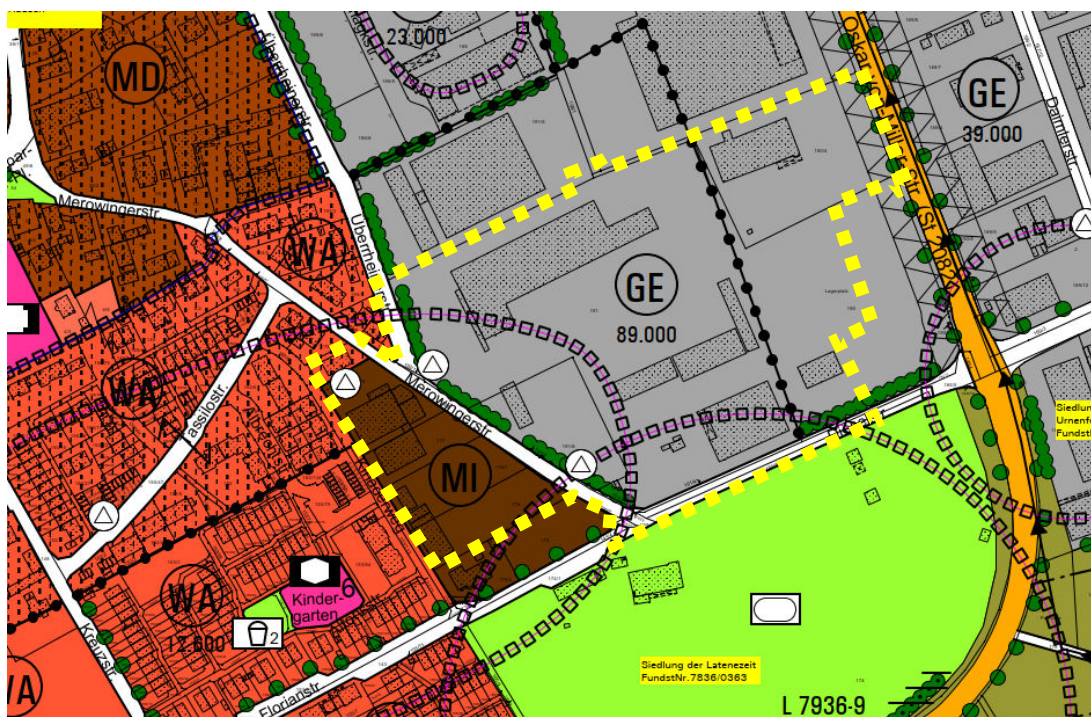


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim (digitalisierte Fassung, Stand 19.09.2007) mit Kennzeichnung des Plangebietes, o.M.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchheim sind die Bauflächen nordöstlich der Überrheinerstraße, der Merowingerstraße und der Florianstraße als Gewerbegebiet GE dargestellt, die Flächen südwestlich der Merowingerstraße und nördlich der Florianstraße als Mischgebiet MI, bzw. im nördlichsten Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet WA.

## 4 Ziele und Zwecke der Planung, künftige Darstellungen

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

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

Zur Gliederung des Areals und zur Schaffung von qualitativ hochwertigen Freibereichen im unmittelbaren Umfeld neu entstehender Wohn- und Arbeitsstätten wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Die Fraunhoferstraße wird als wichtige örtliche Straße dargestellt und durch eine zentrale Fußwegeachse nach Westen hin bis zur Merowingerstraße verlängert.

Entlang der Verkehrsachsen werden Baumstandorte symbolisch dargestellt.

Für die einzelnen, durch die Verkehrsachsen bzw. Grünflächen definierten Baugebiete werden gemäß den bisherigen Darstellungen im festgestellten Flächennutzungsplan Richtwerte für höchstzulässige Geschossflächen in m<sup>2</sup> dargestellt.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich der 32. Flächennutzungsplanänderung folgende Flächen:

<u>Geltungsbereich</u>	<u>ca. 7,3 ha</u>
Urbanes Gebiet	ca. 3,9 ha
Sondergebiet Einzelhandel	ca. 1,9 ha
Grünfläche	ca. 0,7 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,8 ha

## 5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde Kirchheim berücksichtigt dies durch die Nachnutzung und Aufwertung bereits intensiv baulich genutzter Flächen im bebauten Innenbereich.

Damit wird dem Grundsatz der Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich Rechnung getragen und einer Neubebauung von bisher unbebauten Flächen andernorts im Außenbereich Einhalt geboten.

## 6 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

### 6.1 Umweltschutz

Im Rahmen der im beiliegenden Umweltbericht (dieser bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung) dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung lediglich einen geringen Verlust von innerörtlichen Grünflächen zur Folge hat, die insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Es werden jedoch wieder umfangreiche Grünflächen geschaffen.

Der Standort widerspricht keinen planerischen Vorgaben. Die umweltschutzrelevanten Ziele und Grundsätze der Fachgesetze und Fachpläne werden eingehalten. Wasser- oder naturschutzrechtliche Schutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Biotop sind nicht betroffen.



Durch Festsetzungen im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren kann der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden, durch konfliktvermeidende Maßnahmen wird die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten und teilweise sogar verbessert.

Durch die vollständige Berücksichtigung der in der Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Lebensräume minimiert werden.

Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, sie stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht sowie in der saP beschriebenen Maßnahmen eine geordnete sowie verträgliche Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

## **6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf geprüft. Insgesamt entsteht durch die Entsiegelung bisher versiegelter Flächen eine positive Bilanz. Auf zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen kann verzichtet werden.

## **6.3 Artenschutz**

Zum Vorhaben wurde eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), WipflerPLAN, Planungsgesellschaft mbH vom 14.04.2022, durchgeführt. Im Rahmen der Relevanzprüfung wurde geklärt, ob durch das geplante Vorhaben mit Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europäischen Vogelarten sowie der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu rechnen ist.

Die Relevanzprüfung hat ergeben, dass unter Einhaltung vorgeschlagener Maßnahmen (Übernahme in den Bebauungsplan) durch die Realisierung des Vorhabens für die untersuchten Arten(gruppen) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

# **7 Weitere Belange**

## **7.1 Immissionsschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung, C.Hentschel Consult vom 23.06.2022, erstellt und Folgendes beurteilt:

- Zu erwartende Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr
- Zu erwartende Immissionsbelastung durch bestehendes Gewerbe außerhalb
- Zu erwartende Immissionsbelastung aus dem Sportgelände
- Verkehrszunahme aus dem Vorhaben

Es wird aufgezeigt, dass die Realisierung der Planung, unter Berücksichtigung verschiedener Maßnahmen des Immissionsschutzes möglich ist. Diese werden im Bebauungsplan näher beschrieben und festgesetzt.

## 7.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt abseits von Oberflächengewässern, festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen und wassersensiblen Bereichen in der Münchner Schotterebene, so dass keine Überschwemmungen durch Oberflächengewässer zu erwarten sind. Das Grundwasser steht im Mittel 3-4 m unterhalb der Geländeoberkante an.

## 7.3 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen grundsätzlich der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Das Plangebiet überdeckt in seinem westlichen Bereich das kartierte Bodendenkmal D-1-7836-0354 „Siedlung mit Hofgrablegen des frühen Mittelalters sowie Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Endneolithikums, der Hallstattzeit und der Latènezeit.“ Hier bedürfen Bodeneingriffe einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG. Zudem liegt es in unmittelbarer Nähe zu weiteren kartierten Bodendenkmälern, D-1-7836-0372 „Grabenwerk und Siedlung der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit“ im Südosten sowie D-1-7836-0370 „Siedlung der frühen und mittleren Bronzezeit und der römischen Kaiserzeit“ im Nordwesten.

Da sich auch diese beiden Bodendenkmäler in das Planungsgebiet hineinerstrecken können, sind im Planungsumgriff weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Aus diesem Grund bedürfen Bodeneingriffe im Plangebiet in jedem Fall einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG.

Baudenkmäler, auch unter Ensembleschutz stehende oder landschaftsprägende Denkmäler, sind von der Planung nicht betroffen.

## 7.4 Klimaschutz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub> - Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Zusammenfassend lässt sich auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung feststellen, dass durch die Nachnutzung eines bereits baulich genutzten Areals, unter Berücksichtigung verschiedener klimabezogener Maßnahmen, die der detaillierten

städtebaulichen Konzeption zugrunde liegen und teilweise im Bebauungsplan festgesetzt sind, dem Klimaschutz Rechnung getragen wird. Durch die Nachnutzung eines bereits bebauten Areals wird dem Neuverbrauch von Flächen andernorts Einhalt geboten, die gemischte Nutzung und „ein Quartier der kurzen Wege“ können insbesondere dazu beitragen, den Individualverkehr und damit den CO<sub>2</sub> - Ausstoß zu reduzieren.

## 7.5 Verkehr

Vom Büro SCHLOTHAUER & WAUER, Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Haar, wurde ein Verkehrsgutachten (Stand 01.07.2022) erstellt, in dem die Entwicklungen sowie deren verkehrlichen Folgewirkungen untersucht und bewertet wurden. Dieses liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Ebenso wurde zum Bebauungsplan ein Mobilitätskonzept durch stattbau münchen gmbh erstellt, welches Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung aufzeigt.

## 7.6 Einzelhandel

Die Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsentwicklung und deren Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wurde durch entsprechende Gutachten geprüft (Auswirkungsanalyse zu den Einzelhandelsentwicklungen, BBE vom 03.05.2023 – siehe Begründung Bebauungsplan).

Im Fazit der Analyse wird aufgezeigt, dass infolge der in der Gemeinde Kirchheim b. München geplanten Einzelhandelsentwicklung keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind, sofern die Verkaufsflächen für die Sortimente Apotheke, Sanitätshäuser, Optiker, Uhren/Schmuck sowie Schuhe auf ein verträgliches Maß reduziert werden

## 7.7 Ver- und Entsorgung

Anfallendes Niederschlagswasser kann im Gebiet versickert werden, der Boden ist damit gut für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Das Grundwasser steht im Mittel zwischen 3 – 4m unter der Geländeoberkante an, so dass ein ausreichender Abstand gegeben ist.

An die bestehende Trinkwasserversorgung und an die bestehende Schmutzwasserkanalisation kann angeschlossen werden.

## 8 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 14/K „Campus-Kirchheim“ im Parallelverfahren geschaffen.

Mit Wirksamkeit der FNP-Änderung wird auch die Rechtskraft des Bebauungsplans und eine kurz- bis mittelfristige bauliche Umsetzung des der Planung zugrundeliegenden Konzepts angestrebt.



Mit Errichtung der Gebäude, des Umbaus bestehender Verkehrswege und Neuer-schließung der Flächen soll ein modernes Wohn- und Arbeitsquartier entstehen, welches sich durch die Mischung aus emissionsarmen Gewerbeflächen für ver-schiedenste Nutzungsarten, bezahlbarem Wohnraum u. a. für die im Quartier tätigen Mitarbeiter/innen sowie komplementäre Angebote im Bereich Dienstleistung, Handel und Freizeit auszeichnet.

Das neue Quartier soll das bestehende hochwertige Gewerbeareal „Liebigstraße“ sinnvoll ergänzen und weiterführen sowie auch zur weiteren Vitalisierung des Orts-kerns Kirchheim beitragen. Bei einer Gesamtgeschoßfläche von ca. 66.000 qm kann sich hochwertiges Gewerbe inklusive Einzelhandel auf ca. 30.000 qm ansiedeln. Für dringend benötigten Wohnraum sind ca. 30.000 qm vorgesehen. Insgesamt ist mit ei-nem Zuwachs von ca. 550 – 650 Einwohnern zu rechnen. Im Baugebiet wird als erforderliche soziale Infrastruktureinrichtung ein Kindergarten mit ca. 1000 qm Ge-schoßfläche geschaffen.

Es ist von einer kurz- bis mittelfristigen Realisierung in den nächsten 2-10 Jahren aus-zugehen.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.