



Gemeinde Kirchheim b. München

---

# Bekanntmachung

## **der erneuten beschränkten und verkürzten Öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14/K „Campus Kirchheim“**

Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen am 12.03.2019 und 21.04.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 18.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig erfolgt die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Campus Kirchheim“ im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

### Ziele und Grundzüge der Planung:

Die Gemeinde Kirchheim strebt die Aufwertung und Umnutzung des bisher gewerblich genutzten Areals, zusammen mit den privaten Grundstückseigentümern an. Hierfür wurde ein städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept erstellt, welches die angestrebten städtebaulichen sowie planerischen Grundzüge beinhaltet und grob abbildet. Die Grundidee beruht auf der Aufwertung des Gesamtareals zwischen Erdinger Straße und Florianstraße als langfristiges Entwicklungsgebiet. Die Notwendigkeit hierfür resultiert aus dem Spannungsfeld zwischen vorhandenen, hochwertigen Technologieunternehmen und brachliegenden Flächen respektive renovierungsbedürftigen Gebäudestrukturen. Ansatz der Gemeindeverwaltung ist die Schaffung eines attraktiven Umfelds, um die vorhandenen Technologieunternehmen am Standort zu halten, diese zielgerichtet zu ergänzen sowie weitere wichtige Sekundärstrukturen für Unternehmen und Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Das von der Verwaltung für den ersten Schritt als geeignet identifiziertes Teilareal betrifft nunmehr die Fläche zwischen der Oskar-von-Miller Straße, der Florianstraße, dem Kinaderweg und der Übrerrheinerstraße

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens 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. Daher wird hier ein Urbanes Gebiets festgesetzt, im Bereich der bestehenden Einzelhandelsmärkte ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit ergänzenden gemischten Nutzungen.

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.



Geltungsbereich:

Das Plangebiet selbst umfasst folgende Fl.Nrn.:

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ (rot markiert) ist aus dem nachfolgend abgebildeten Übersichtslageplan ersichtlich, der Bestandteil der Bekanntmachung ist.



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

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



Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 15.07.2022 bis 25.08.2022 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sind, wurden mit Schreiben vom 07.07.2022 unterrichtet und zugleich zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad aufgefordert. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Bauausschusses am 21.03.2023 (TOP 4.1) behandelt. Der am 21.03.2023 vom Bauausschuss gebilligte und am 16.05.2023 nachträglich geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14/K „Campus Kirchheim“, bestehend aus Planzeichnung sowie Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 16.05.2023 samt Anlagen lag in der Zeit vom 26.06.2023 bis 28.07.2023 öffentlich aus. Gleichzeitig wurde mit Schreiben vom 20.06.2023 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Am 18.06.2024 wurden durch den Bauausschuss die im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen behandelt und entsprechende Abwägungsbeschlüsse gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan bestehend aus Planzeichen, Satzungstext, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 18.06.2024 wurde gebilligt und die erneute Auslegung beschlossen.

Der am 18.06.2024 vom Bauausschuss gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14/K „Campus Kirchheim“, bestehend aus Planzeichnung sowie Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 18.06.2024 samt Anlagen in der jeweils genannten Fassung sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, wurden gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 09.08.2024 bis 13.09.2024 erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde mit Schreiben vom 09.08.2024 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung des Bauleitplanes wurden Änderungen der Festsetzungen erforderlich, welche der erneuten Auslegung nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB bedürfen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14/K „Campus Kirchheim“, bestehend aus Planzeichnung sowie Begründung in der Fassung vom 17.12.2024 sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, werden gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit

**vom 20.01.2025 bis 07.02.2025**

auf der Internetseite der Gemeinde Kirchheim b. München ([www.kirchheim-heimstetten.de](http://www.kirchheim-heimstetten.de)) unter der Rubrik **bauen-und-umwelt / bauleitplanung / Aktuell laufende Bauleitplanverfahren und Bekanntmachungen** veröffentlicht.

Außerdem können die Planunterlagen im Geoportal Bayern <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/> > Kirchheim b. München > Bauleitplanungsseite eingesehen werden.

**Es wird in Anwendung des § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen in dem vorgenannten Auslegungszeitraum (verkürzt gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB) abgegeben werden können. Die Änderungen sind im Bebauungsplan sowie der Begründung entsprechend kenntlich gemacht.**



Darüber hinaus wird auf folgende Punkte hingewiesen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB):

1. Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.
2. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden an [bauleitplanung@kirchheim-heimstetten.de](mailto:bauleitplanung@kirchheim-heimstetten.de). Können bei Bedarf aber auch auf anderem Wege abgegeben werden.
3. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben (§ 4a Abs. 5 BauGB).
4. Neben der Veröffentlichung im Internet werden die im Internet veröffentlichten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist auch in Papierform während der Parteiverkehrszeiten (Montag bis Freitag: 08:00 – 12:00 Uhr und Montag: 14:00 – 18:00 Uhr) oder nach Terminvereinbarung im Bauamt der Gemeinde Kirchheim b. München, Ammerthalstraße 27, 2. OG links, (Gemeindeteil Heimstetten) zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Interessierte, die sich außerhalb der allgemeinen Parteiverkehrszeiten über die Planung informieren oder den Planentwurf einsehen möchten, werden gebeten, vorab telefonisch einen Termin für die Einsichtnahme zu vereinbaren.

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

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 14/K „Campus Kirchheim“ unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans Nr. 14/K „Campus Kirchheim“ nicht von Bedeutung ist (§ 4a Abs. 5 BauGB)

Folgende wesentliche Umweltinformationen, umweltbezogene Gutachten und umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind verfügbar und liegen ebenfalls öffentlich aus:

- Umweltbericht als integrierter Bestandteil der Begründung mit Informationen zu den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt; Fläche; Boden; Wasser; Klima und Lufthygiene; Landschaft; Mensch und Gesundheit; Kultur- und Sachgüter sowie zu den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, vom 18.06.2024
- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, Stand 14.04.2022, mit Informationen zum Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt;
- Schalltechnische Untersuchung, C. HENTSCHELT CONSULT Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Freising, Projekt-Nr. 2272-2022 SU V01, Stand 23.06.2022; mit Informationen zum Schutzgut Mensch und Gesundheit
- Schalltechnische Stellungnahme, C. HENTSCHELT CONSULT Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Freising, Projekt-Nr. 2272-2024 ST V02, Stand 08.03.2024; mit Informationen zum Schutzgut Mensch und Gesundheit
- Bodenuntersuchung, Ingenieurbüro TBU Geotechnik GmbH, Unterhaching, Auftragsnummer 21277/1221, Stand 17.12.2021, mit Informationen zu den Schutzgütern Boden und Wasser
- Verkehrsgutachten, SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Haar, (Projektnummer: 2020 – 0641, Stand 01.07.2022, mit Informationen zum Schutzgut Mensch und Gesundheit
- umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:



| Schutzgut                                | Art der Informationen  |
|--|--|
| Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt | - Landratsamt München – Referat Bauen / Sachgebiet Grünordnung: Vegetationsbestand, Ein- und Durchgrünung<br>- Landratsamt München – Referat Naturschutz: Artenschutz, Vogelschutz   |
| Fläche                                   | - - keine  |
| Boden                                    | - Wasserwirtschaftsamt München: Bodenschutz  |
| Wasser                                   | - Wasserwirtschaftsamt München: Grundwasserschutz  |
| Klima und Lufthygiene                    | - - keine  |
| Landschaft                               | - Landratsamt München – Referat Bauen / Sachgebiet Grünordnung: Vegetationsbestand, Ein- und Durchgrünung<br>- Landratsamt München – Referat Bauen / Sachgebiet Bauleitplanung: Höhenentwicklung, Dach- und Fassadengestaltung |
| Mensch und Gesundheit                    | - Staatliches Bauamt Freising: Lärmimmissionen der Staatsstraße<br>- Landratsamt München – Untere Immissionsschutzbehörde: Schutz vor Lärmimmissionen  |
| Kultur- und Sachgüter                    | - - keine  |
| Wechselwirkungen                         | - - keine  |

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

Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist auf der Homepage der Gemeinde Kirchheim b. München [www.kirchheim-heimstetten.de](http://www.kirchheim-heimstetten.de) unter der Rubrik → **Bauen & Umwelt** → **Bauleitplanung** → **Aktuell laufende Bauleitplanverfahren und Bekanntmachungen** eingestellt.

Der Inhalt der Bekanntmachung ist auch über das zentrale Internetportal des Freistaats Bayern (<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal>) zugänglich.

Datenschutz:

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

=====

Gemeinde Kirchheim b. München, 17.01.2025  
Bauamt - Sachgebiet Bauverwaltung

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

(Siegel)

Ausgehängt am:

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Abgenommen am:

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

.....  
Stephan Keck  
Erster Bürgermeister