



Gemeinde Feldkirchen  
LANDKREIS MÜNCHEN

**Entwurf**  
23.01.2024

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“

nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich südlich der Dornacher Straße nördlich der Bahnlinie München – Mühldorf umfasst die Flurstücke 312/4, 312/11 und 312/12 sowie Teilflächen der Flurstücke 312/2 und 312/5 der Gemarkung Feldkirchen.

Die Gemeinde Feldkirchen erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den § 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 "Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße" verdrängt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74 Gewerbegebiet "Nordwestlich der Bahnlinie" inkl. dessen 2. Änderung vollständig.

in der Fassung vom .....  
**als Satzung vom .....**



#### Gemeinde Feldkirchen

Rathausplatz 1  
85622 Feldkirchen

Tel.: 089 909974-0

Mail: [rathaus@feldkirchen.de](mailto:rathaus@feldkirchen.de)

Lage Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“ - rot - ohne Maßstab!

## Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Verfahrensart	4
A.3	Innenentwicklung	4
A.4	Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen	5
A.5	Bestandsaufnahme und Bewertung	6
A.5.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	6
A.5.2	Besitzverhältnisse	7
A.5.3	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	7
A.5.4	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	12
A.5.5	Boden	13
A.5.6	Altlasten	13
A.5.7	Gewässer und Starkregen	13
A.5.8	Erschließung und technische Infrastruktur	14
A.5.9	Denkmalschutz	15
A.5.10	Naturraum	15
A.5.11	Schutzgebiete und Biotopfunktion	15
A.5.12	Geschützte Arten	16
A.5.13	Lärm	16
A.5.14	Erschütterungen	17
<b>B</b>	<b>Planungsbericht - Ziele der Planung</b>	<b>18</b>
B.1	Ziele der Planung	18
B.2	Bebauungsplankonzept	18
B.2.1	Städtebauliches und architektonisches Konzept	18
B.2.2	Standortwahl und Trennungsgebot nach §50 BImSchG:	19
B.2.3	Art der baulichen Nutzung	20
B.2.4	Maß der baulichen Nutzung	20
B.2.5	Dächer	24
B.2.6	Solaranlagen	24
B.2.7	Aufschüttungen und Abgrabungen	25
B.2.8	Nebenanlagen	25
B.2.9	Einfriedungen	26
B.2.10	Werbeanlagen	26
B.2.11	Abstandsflächen	26
B.3	Grünordnung	28
B.4	Versickerung	29
B.5	Erschließung	29
B.6	Immissionsschutz (Lärm)	31
B.7	Immissionsschutz (Erschütterungen)	32
B.8	Artenschutzrechtliche Belange	33
B.9	Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung	34
B.10	Klimaschutz und Klimaadaptation	35
B.11	Wesentliche Auswirkungen der Planung	35
B.12	Flächenbilanz	35
<b>C</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>36</b>
C.1	Einleitung	36
C.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans	37
C.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	39
C.1.3	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	39
C.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung	40
C.2.1	Schutzgut Lebensräume und Arten	41

## Gemeinde Feldkirchen

C.2.2	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	43
C.2.3	Schutzgut Fläche	44
C.2.4	Schutzgut Boden	45
C.2.5	Schutzgut Klima / Luft	46
C.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	47
C.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	48
C.2.8	Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)	49
C.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	51
C.4	Weitere Belange des Umweltschutzes (gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	51
C.4.1	Abfälle	51
C.4.2	Abwasser	51
C.4.3	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	51
C.4.4	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen (Störfallschutz)	52
C.5	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	52
C.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	53
C.6.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	53
C.6.2	Eingriffsregelung	53
C.6.3	CEF-Maßnahmen	54
C.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	54
C.8	Alternative Planungsmöglichkeiten	54
C.9	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	54
C.10	Datengrundlage	55
C.11	Zusammenfassung	55
C.12	Quellenverzeichnis	57
<b>D</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>58</b>

Planung**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbB

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052 956807-0

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer: 1248

Gutachten (Anhang)

Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 01.02.2022; Steil Landschaftsplanung; 21 Seiten

Gutachten zur Einschätzung des Vogelschlagrisikos am geplanten Gebäude vom 25.04.2022; Steil Landschaftsplanung; 7 Seiten

Erschütterungstechnische Untersuchung, Bericht Nr. M167169/01 vom 12.05.2022; Müller-BBM GmbH; 23 Seiten + 3 Anhänge

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 220157 / 5n vom 17.02.2022; Ingenieurbüro Greiner; 17 Seiten + 2 Anhänge

Verkehrsgutachten 28837.17 vom 29.04.2022; Obermeyer Infrastruktur; 13 Seiten

Baugrund- und orientierende Altlastenerkundung 21MU00582-1 vom 24.01.2022; Sakosta; 15 Seiten + 6 Anlagen

## A Begründung

---

### A.1 Anlass der Planung

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und des weiterhin hohen Bedarfs an Wohnraum in Feldkirchen soll im Planungsgebiet ein Wohngebäude, welches auf die speziellen Bedürfnisse von Senioren ausgerichtet ist, entstehen. Dabei handelt es sich jedoch explizit nicht um eine vollstationäre Pflegeeinrichtung, sondern um Wohnungen. Somit soll das Angebot auch für noch aktivere Senioren attraktiv sein. Dies soll durch die Ansiedlung einer Tagespflegeeinrichtung, Praxisräume für Heilberufe und einen Seniorentreff ergänzt werden. Durch diese Nutzungen sollen auch entsprechende Bedarfe aus der Umgebung mit abgedeckt werden können.

In Abwägung mit den Nutzungsperspektiven des Grundstücks und der Dringlichkeit der Schaffung von seniorengerechten Wohnangeboten soll dies auf einer heute als Gewerbegebiet festgesetzten, jedoch noch nicht bebauten Fläche erfolgen. Darüber hinaus trägt dies auch in gewisser Weise dem in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Vorrang der Innenentwicklung Rechnung.

Um diese Entwicklung zu ermöglichen, hat der Vorhabenträger, die Dornacher Straße 9 Projekt GmbH (nachfolgend Vorhabenträger genannt), einen Antrag nach § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für diesen Bereich gestellt.

Diesem Antrag folgend, wurde am 21.10.2021 durch den Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, mit dem Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“ nach §12 BauGB beschlossen.

Auf Basis der vorliegenden Vorhabenplanung wurde der hier gegenständliche Bebauungsplan mit Grünordnung entwickelt.

### A.2 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Einzelvorhaben. Aufgrund der Lage und der gewünschten Präzisierung des Nutzungszweck im Hinblick auf Seniorenwohnen ist es im Interesse der Gemeinde, an dieser Stelle ein präzises Vorhaben zu definieren.

Somit wird der Bebauungsplan entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB aufgestellt.

### A.3 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen.

Der im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans betroffene Bereich liegt im weiteren Sinne innerhalb des Siedlungsgefüges an einer bestehenden Erschließung. Die benachbarten Flächen sind bereits weitgehend durch gewerbliche Nutzungen überbaut. Im Planungsbereich selbst haben bereits vor mehreren Jahren im Zuge der Errichtung der nördlichen Erschließung bauvorbereitende Maßnahmen stattgefunden. So wurde der Oberboden abgeschoben und eine Auffüllung eingebracht. Der Bereich ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74

Gewerbegebiet „Nordwestlich der Bahnlinie“ (Bereich der 2. Änderung) als Gewerbegebiet überplant.

Somit handelt es sich bei dem hier gegenständlichen Bebauungsplan im weiteren Sinne um eine Maßnahme der Innentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB. Zwar ist der Geltungsbereich heute noch nicht bebaut. Es handelt sich jedoch auch nichtmehr um eine landwirtschaftliche oder Grünfläche.

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen oder Wald in Bauland ist nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Insbesondere sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen.

Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans werden weder landwirtschaftliche Flächen noch Wald überplant.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung im bereits bebauten Kontext ist jedoch aufgrund der störsensiblen Nutzung auf das Trennungsgebot nach §50 BImSchG zu achten. In diesem Zusammenhang wird auf Ziffer B.2.2. verwiesen.

#### **A.4 Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen**

Der hier gegenständliche Geltungsbereich liegt vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 74 Gewerbegebiet „Nordwestlich der Bahnlinie“ inkl. dessen 2. Änderung.

Innerhalb des hier gegenständlichen Geltungsbereichs ersetzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen“ den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74 Gewerbegebiet „Nordwestlich der Bahnlinie“ inkl. dessen 2. Änderung vollständig.

Da es sich um einen abgeschlossenen Bereich des Bebauungsplans Nr. 74 Gewerbegebiet "Nordwestlich der Bahnlinie" handelt, wird der Bebauungsplan Nr. 74 insgesamt dadurch nicht funktionslos. Es werden jedoch Teile eines Baufelds überplant. Somit erscheinen die Festsetzungen des Bebauungsplans in diesem Baufeld nicht mehr uneingeschränkt sinnvoll. Der Bebauungsplan Nr. 74 Gewerbegebiet „Nordwestlich der Bahnlinie“ wird in diesem Bereich in einer separaten Änderung angepasst.

## A.5 Bestandsaufnahme und Bewertung

### A.5.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Feldkirchen. Es wird im Norden durch die Dornacher Straße und im Süden durch die Bahnlinie München – Mühldorf begrenzt. Östlich und westlich schließen Gewerbegebietsflächen an.

Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücks-Nrn. 312/4, 312/11 und 312/12 sowie Teilflächen der Flurstücks-Nrn. 312/5 und 312/2 (Dornacher Straße).

Der Vorhabenbereich umfasst lediglich die Flurstücks-Nrn. 312/4 und 312/12.

Die übrigen Flächen werden nach § 12 Abs. 4 BauGB in den Umgriff mit aufgenommen.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst ca. 4.536 m<sup>2</sup>. Der Vorhabenbereich hat eine Größe von ca. 4.086 m<sup>2</sup>



Abb. 1: Lage Bebauungsplanumgriff - rot - ohne Maßstab!

## A.5.2 Besitzverhältnisse

Der gesamte Vorhabenbereich befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Somit verfügt der Vorhabenträger bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplans entsprechend der geplanten Festsetzungen und der Notwendigkeiten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans über sämtliche, im Rahmen des Vorhabenbereiches befindlichen Grundstücke.

## A.5.3 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern befindet sich Feldkirchen im Verdichtungsraum um das Oberzentrum München. Aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

*(Deren Würdigung durch den Bebauungsplan ist den einzelnen Zielen jeweils kursiv und grau hintenangestellt.)*

- 1.1.1 (Z): In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. (...)
- 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.  
*-> Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum insbesondere für Senioren, einer Tagespflegeeinrichtung, Praxisräumen und eines Seniorentreffs*
- 1.1.2 (G): Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.  
*-> Entwicklung der Nutzungen in Anbindung an den ÖPNV sowie in ca. 1,0 km Entfernung zum Ortszentrum in Abwägung mit der Flächenverfügbarkeit und dem genauen Nutzungszuschnitt (vgl. B.2.2).*
- 1.1.3 (G): Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.  
*-> möglichst kompakte Bebauung an bestehender Erschließung*
- 1.2.1 (Z): Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.  
*-> Entwicklung seniorenerechter Wohnungen, einer Tagespflegeeinrichtung und eines Seniorentreffs in Anbindung an den ÖPNV sowie in ca. 1,0 km Entfernung zum Ortszentrum*
- 1.2.4 (G): Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung, an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.  
*-> Entwicklung seniorenerechter Wohnungen, einer Tagespflegeeinrichtung und eines Seniorentreffs in Anbindung an den ÖPNV sowie in ca. 1,0 km Entfernung zum Ortszentrum*

- 2.2.7 (G): Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
- 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 entgegengewirkt wird,
  - ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.
- (...)  
-> *Umnutzung eines bereits als Gewerbestandort ausgewiesenen, jedoch nicht realisierten Bereichs*
- 3.1 (G): **Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.**
- > Kompakte Bauweise und Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage**
- 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- > *Umnutzung eines bereits als Gewerbestandort ausgewiesenen, jedoch nicht realisierten Bereichs*
- 8.1 (Z): Entsprechend der demographischen Entwicklung [...] ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.
- > *Entwicklung einer speziell auf Senioren ausgerichteten Wohnnutzung unter Berücksichtigung entsprechender Lärmschutzmaßnahmen und geschützter Außenwohnbereiche*



### **Regionalplan 14 (RP 14)**

Im gültigen Regionalplan für die Region 14 (München) ist Feldkirchen raumstrukturell als Siedlungsschwerpunkt an der Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung München-Markt Schwaben im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum dargestellt.

Das Planungsgebiet selbst, wie auch die nördlich angrenzenden Flächen sind als Bereiche, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, dargestellt (vgl. B II G 2.1). Südlich ist eine bestehende Eisenbahnstrecke mit Ausbauabsichten dargestellt.

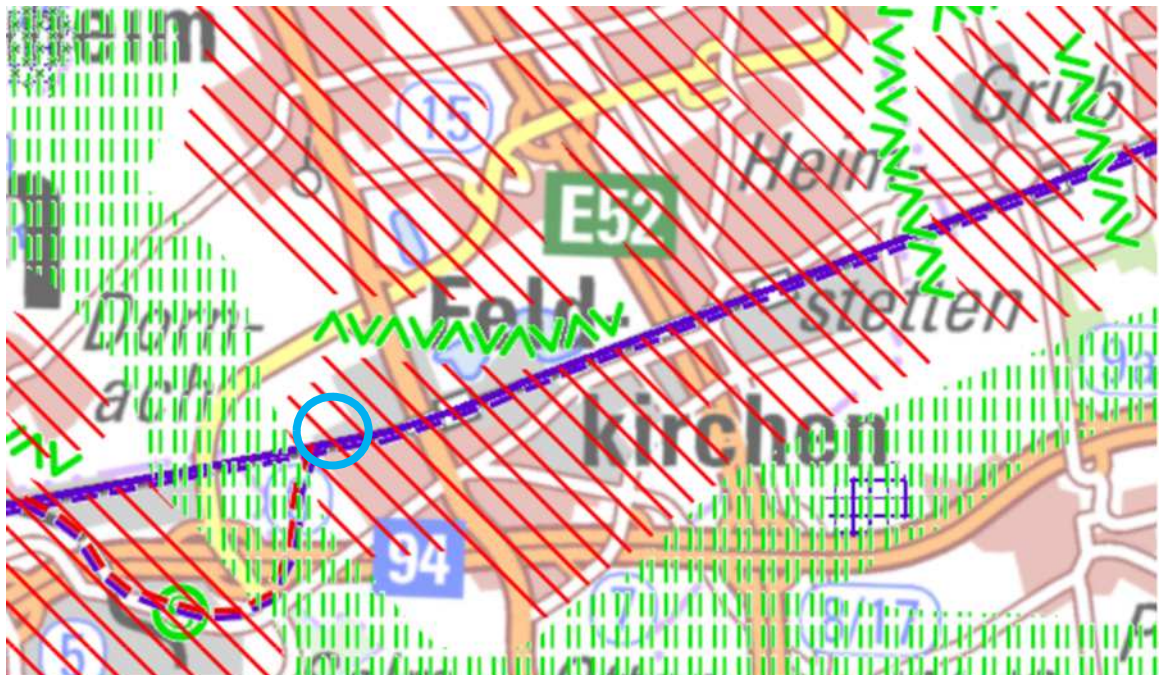


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan 14 Karte 2 - ohne Maßstab! – Planungsbereich hell-

Darüber hinaus sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans von besonderem Belang:

*(Deren Würdigung durch den Bebauungsplan ist den einzelnen Zielen jeweils kursiv und grau hintenangestellt.)*

A I G.2.3: Nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit sollen entwickelt, einseitige Abhängigkeiten sollen vermieden werden. Infrastrukturelle Bedürfnisse älterer Menschen sollen verstärkt berücksichtigt werden.

*-> Entwicklung seniorengerechter Wohnungen, einer Tagespflegeeinrichtung, Praxisräumen und eines Seniorentreffs in Anbindung an den ÖPNV sowie in ca. 1,0 km Entfernung zum Ortszentrum*

B II G.1.1: Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden.

*-> Nutzbarmachung eines bereits als Gewerbegebiet überplanten Bereichs*

B II G.4.1.1: Insbesondere im Stadt- und Umlandbereich München soll auf der Grundlage der bestehenden Siedlungsstruktur eine Verdichtung und Abrundung der Siedlungsgebiete erfolgen.

*-> Entwicklung an bestehender Erschließung innerhalb des Siedlungskörpers*

### Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 „Gewerbegebietsfläche“ dargestellt.

Zwischen Dornacher Straße und der Geltungsbereich sowie am südlichen Rand der Gewerbegebietsdarstellung ist eine „Schutz- und Leitpflanzung geplant“ dargestellt. Der Verlauf der Dornacher Straße ist als wichtige Fuß- und Radwegeverbindung markiert.

Direkt südlich an das Planungsgebiets angrenzend ist ein geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt. Südlich von diesem liegen Flächen für Bahnanlagen. Östlich und westlich des Geltungsbereichs schließen die Darstellungen weiterer Gewerbegebietsflächen an. Nördlich, jenseits der Dornacher Straße ist großflächig Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan (blau) – Bereich Dornacher Straße

Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Somit ist mit der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplans das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht erfüllt.

Um das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu genügen, ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 BauGB mit dem hier gegenständlichen Verfahren.

### **Bebauungspläne / bestehendes Baurecht**

Der hier gegenständliche Geltungsbereich liegt vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 74 Gewerbegebiet „Nordwestlich der Bahnlinie“ inkl. dessen 2. Änderung.



Abb. 4: 2. Änderung Nr. 74 Gewerbegebiet "Nordwestlich der Bahnlinie" - ohne Maßstab

In der 2. Änderung ist der hier gegenständliche Geltungsbereich heute als Gewerbegebiet festgesetzt. Es ist ein großflächiges, über den nun beplanten Bereich hinausgehendes Baufenster vorgesehen. Im Norden ist parallel der nördlich, außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Dornacher Straße, eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese ist mit dem Hinweis „Eigentümerweg“ versehen.

Es ist eine Grundflächenzahl von max. 0,55 und eine Geschossflächenzahl von max. 0,8, bei einer zulässigen Wandhöhe von 13 m festgesetzt.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 BNatschG auszuschließen sind im Westen, außerhalb des Geltungsbereichs des nun geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans, umfängliche Grünflächen mit Maßnahmen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich festgesetzt.

Darüber hinaus sind weitere Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, Grundstücksgrößen, Bauweise, der baulichen Gestaltung, Stellplätzen und Garagen, der Grünordnung, Verkehrsflächen, Immissionsschutz, Werbeanlagen, Einfriedungen, Energieversorgung getroffen.

## A.5.4 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

### Planungsgebiet

Das Planungsgebiet selbst ist weitgehend eben. Es steigt entlang der nördlich gelegenen Straße leicht von ca. 522,0 m ü. NHN (DHHN2016) im Westen auf ca. 522,50 m ü. NHN im Osten am Wendebereich der Dornacher Straße.

Weiter südlich im Planungsgebiet wird dieser Höhenunterschied in einer kleinen Böschung von ca. 50 cm am östlichen Rand des Geltungsbereichs überwunden.

Auch nach Süden steigt das Gelände leicht um ca. 20 cm an.

Das Planungsgebiet ist heute unbebaut. Der Oberboden wurde bereits vor mehreren Jahren entfernt. Vermutlich in diesem Zusammenhang wurde eine Kiesauffüllung mit ca. 30 – 60 cm Mächtigkeit eingebracht. Es besteht eine offene, verdichtete Kiesfläche mit lückiger Ruderalvegetation, geprägt von Weiden- und Birkenaufwuchs (*Salix spec.*, *Betula pendula*) und kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*). Am Südrand des Gebietes befindet sich ein Wall aus nährstoffreichem Boden (vermutlich der abgeschobene Oberboden). Dieser ist dicht mit Arten wie Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Stumpfblättrigem Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und Grasarten bewachsen.

Am nördlichen Rand des Planungsbereichs befindet sich ein asphaltierter Fahrweg.

### Umgebung

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich, nördlich des asphaltierten Fahrweges, der das Planungsgebiet und die westlich gelegenen Gewerbeflächen erschließt, die Dornacher Straße, welche an dieser Stelle als Fuß- und Radweg bzw. landwirtschaftliche Fahrt fungiert.

Nördlich dieser befinden sich nach Norden und Osten großflächige, offene Ackerflächen. Richtung Osten wird dieser Bereich in ca. 100 m Entfernung durch Wohngebietsflächen abgeschlossen.

Südwestlich wird der Geltungsbereich durch eine noch unbebaute als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche abgeschlossen. Auch hier ist der Oberboden aktuell entfernt. Daran anschließend, ca. 30 m vom Planungsgebiet entfernt liegt ein kleineres gewerbliches Gebäude. Mit diesem endet der zusammenhängende Siedlungsbereich von Feldkirchen. Dahinter folgen die artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 Gewerbegebiet „Nordwestlich der Bahnlinie“.

Nordöstlich des Planungsgebiets befinden sich weitere Gewerbeflächen. Diese sind heute durch ein zwei-, in Teilen dreigeschossiges Gewerbegebäude mit vorgelagerten Hofflächen genutzt.

Im Süden wird der Geltungsbereich durch einen teilweise lückigen Feldgehölzstreifen begrenzt, welcher die Bahnstrecke München - Mühldorf begleitet. Dieser hat eine Breite von ca. 18 – 22 m und ist weitgehend als Biotop kartiert. Das Feldgehölz besteht vorwiegend aus Hänge-Birke (*Betula pendula*), Vogelkirsche (*Punus avium*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), blutrotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Europäischem Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*).

Die zweigleisige Bahntrasse beginnt ca. 23 – 30 m südlich des Planungsgebiets. Hinter dieser liegen großflächige Wohngebiete. Das Gelände in der Umgebung fällt vom Planungsgebiet nach Norden und Nordwesten großräumig leicht ab. Richtung Westen ist es weitgehend eben. Im Süden stellt der ca. 1 m über der Umgebung verlaufende Bahndamm eine topographische Zäsur da. Im Übrigen ist, abgesehen von einer minimalen Senke im Bereich des Feldgehölzes, keine wesentliche Topographie vorhanden.

### **A.5.5 Boden**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Baugrundgutachten erstellt, welches den Unterlagen als Anlage beiliegt. Dessen Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden.

Gemäß digitaler geologischer Karte von Bayern, 1:25.000 liegt das Planungsgebiet im Bereich hochwürmeiszeitlicher Schmelzwasserschotter des Pleistozäns.

Im Rahmen von Bodenaufschlüssen wurden bis zu einer Tiefe von ca. 0,3 – 0,6 m unter Geländeoberkante (GOK) anthropogene Auffüllungen aus Kies-Schluff-Gemischen mit geringem Sandanteil angetroffen. Darunter wurden bis zur Endteufe von ca. 10 m u. GOK quartäre Kiese angetroffen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse kann eine gute Bebaubarkeit mit angemessenem Gründungsaufwand unterstellt werden.

#### **Grundwasser**

Im Rahmen des Gutachtens wurde Grundwasser in einer Tiefe von ca. 7,0 – 7,2 m u. GOK erkundet. Gemäß Wasserwirtschaftsamt spiegelt dies etwa den mittleren Grundwasserstand wider. Der Höchstgrundwasserstand HW liegt ca. 5,0 m unter GOK.

Somit ist durch das Vorhaben voraussichtlich mit keinen Eingriffen in das Grundwasser zu rechnen. Sollte dies dennoch, z.B. im Rahmen von Verbaumaßnahmen vorgesehen werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

#### **Sickerfähigkeit**

Der unterhalb der anthropogenen Auffüllungen befindliche Kiesboden ist für eine Versickerung von Niederschlagswasser gut geeignet. Eine Versickerung durch die Auffüllhorizonte ist nicht zulässig.

Da der Höchstgrundwasserstand bei ca. 517 m ü. NHN und somit ca. 5 m unter GOK liegt, kann auch von einem ausreichenden Abstand für die Versickerung ausgegangen werden.

### **A.5.6 Altlasten**

Die oberste Bodenschicht mit einer Mächtigkeit von ca. 0,3 – 0,6 m besteht im Planungsgebiet aus einer anthropogenen Auffüllung. Diese wurde im Rahmen des, den Planunterlagen beiliegenden Bodengutachtens auf Schadstoffe untersucht. Die Auffüllungen weisen einen Zuordnungswert Z0 nach LVGBT auf. Somit bestehen keine relevanten Altlasten im Planungsgebiet.

### **A.5.7 Gewässer und Starkregen**

#### **Gewässer / Hochwasser**

Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung befinden sich keine Gewässer. Auch befindet sich der Geltungsbereich nach den Darstellungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Bayern Atlas; Mai 2022) in keinem festgesetzten oder dargestellten Überschwemmungsgebiet oder einem wassersensiblen Bereich.

### Starkregenereignisse

Im Rahmen des Klimawandels ist verstärkt mit Starkregenereignissen (Gewitter, Hagel etc.) zu rechnen. Diese werden an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet kann dies nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der nach Osten und Westen ebenen und nach Norden bzw. nach Nordosten großräumig leichtfallenden Topographie sind keine Zuflüsse aus diesen Bereichen in das Planungsgebiet zu erwarten. Im Süden grenzt eine minimale Senke im Bereich des Feldgehölzes und südlich dieser der trennende Bahndamm an. Somit ist auch hier mit keinen Zuflüssen zu rechnen.

Die Dornacher Straße hat angrenzend an das Planungsgebiet keinen Tiefpunkt, welcher ein Zufließen von durch die Straße kanalisiertem Wasser erwarten ließe.

Somit bezieht sich die Gefahr von Starkregenereignissen weitestgehend auf die direkt im Planungsgebiet anfallenden Niederschlagsmengen.

Dennoch sollten entsprechende bauliche Vorkehrungen getroffen werden, um Schäden auch bei kleinräumigen Hochwasserereignissen auszuschließen. Entsprechende Hinweise sind dem Satzungstext beigefügt.

## **A.5.8 Erschließung und technische Infrastruktur**

### Erschließung

Das Planungsgebiet grenzt östlich direkt an die Wendeanlage der Dornacher Straße an. Im Norden des Planungsgebiets verläuft eine öffentliche Straßenverkehrsfläche von dieser Wendeanlage nach Westen, um die dort befindlichen Gewerbeflächen zu erschließen.

Diese Fläche ist bisher noch nicht gewidmet, eine Widmung entsprechend den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 74, 2. Änderung ist jedoch kurzfristig geplant.

Diese Fläche befindet sich in Privateigentum. Auf dieser Fläche besteht auch ein Geh-, Fahrt- und Leistungsrecht zu Gunsten des Vorhabenbereichs.

Über die Dornacher Straße besteht ca. 500 m östlich ein direkter Anschluss auf die Aschheimer Straße (B471) und somit das regionale Verkehrsnetz. Somit ist der Bereich hinsichtlich des motorisierten Individualverkehrs gut erschlossen. **Das Ortszentrum ist sowohl fußläufig als auch mit dem Auto oder Fahrrad in ca. 1 km Entfernung zu erreichen.**

Die Dornacher Straße führt Richtung Osten als Radweg (bzw. landwirtschaftliche Fahrt) weiter und stellt eine wichtige Radwegeverbindung Richtung Dornach und München da.

### ÖPNV

Der S-Bahnhaltepunkt Feldkirchen, mit Anschluss Richtung München und Erding, liegt ca. 900 m östlich des Planungsgebiets. Die Buslinie 234 fährt direkt am Planungsgebiet vorbei, die nächste Haltestelle (Mozartstraße) liegt ca. 200 m östlich. Mit dem Bus besteht Anschluss zur Bahnhof Feldkirchen und weiter nach München.

### **Sonstige Infrastruktur**

Die relevanten Medien (Abwasser, Wasser, Strom, Telekommunikation, Fernwärme etc.) liegen in der Dornacher Straße bzw. in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nördlich des Geltungsbereichs bereits vor. Somit ist ein Anschluss des Planungsgebiets mit angemessenem Aufwand möglich.

Direkt am nördlichen Rand des Vorhabengebiets, jedoch in diesem verläuft eine Strom-Hausanschlussleitung der SWM für ein weiter westlich gelegenes Vorhaben.

### **Brandbekämpfung**

Der Feuerwehrangegriff kann voraussichtlich von der Dornacher Straße bzw. der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Norden aus erfolgen. Da Teile des Geltungsbereichs mehr als 50,0 m von diesen Straßenverkehrsflächen entfernt liegen (vgl. Art. 5 Satz 4 BayBO), sind ggf. Feuerwehzufahrten und Erschließungsflächen innerhalb des Vorhabenbereichs notwendig.

Eine Versorgung mit Löschwasser kann mit angemessenem Aufwand im Rahmen der Erschließung über bestehende oder zusätzliche, neu zu errichtende Hydranten sichergestellt werden.

## **A.5.9 Denkmalschutz**

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (Stand Oktober 2023) befinden sich im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler und keine geschützten Ensembles.

Das nächste Bodendenkmal befindet sich in ca. 110 m Entfernung (D-1-7836-0138). Dabei handelt es sich um eine Siedlung der Bronzezeit. Ein weiteres Bodendenkmal liegt im Nordosten des Planungsgebietes, in ca. 440 m Entfernung. Hierbei handelt es sich um einen Bestattungsplatz mit Körper und Brandgräbern. Baudenkmäler oder geschützte Ensemble sind auch in der weiteren Umgebung nicht vorhanden.

Aufgrund der Bodendenkmäler der Umgebung können weitere Bodendenkmäler im Geltungsbereich nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nicht ausgeschlossen werden bzw. sind zu vermuten. Dem folgend bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

## **A.5.10 Naturraum**

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (Nr. D65 nach Ssymank in FisNatur) und damit in der kontinentalen biogeographischen Region.

## **A.5.11 Schutzgebiete und Biotopfunktion**

Das kartierte Biotop Nr. 7836-0025-006 überlagert den Geltungsbereich in seiner Südostecke. Es zieht sich entlang der gesamten südlich gelegenen Bahnstrecke und somit der südlichen Grenze des Geltungsbereichs.

In der Biotopkartierung ist das Biotop wie folgt beschrieben: „Aufgelassene Bahntrasse nordwestlich von Feldkirchen; Hauptbiotoptyp: Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache; weitere Biototypen: Mesophiles Gebüsch, naturnah (20 %), Feldgehölz, naturnah (15 %), Magerrasen, basenreich (10 %), Initialvegetation, trocken (10 %), Ruderalflur (5 %)“.

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich und in dem überlagerten Bereich dominiert ein teils lückiges Feldgehölz.

Weitere Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) sind im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

#### **A.5.12 Geschützte Arten**

Das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet wurde im Rahmen einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Diese liegt den Planungsunterlagen als Anlage bei.

Ausweislich dieser Untersuchung können Vorkommen von prüfungsrelevanten Reptilien-, Schmetterlings- oder Gefäßpflanzenarten ausgeschlossen werden.

Aus der Artengruppe der prüfungsrelevanten Säugetiere können im Planungsgebiet lediglich Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Für diese stellt der Bereich lediglich ein potenzielles Nahrungshabitat dar. Aufgrund der umgebenden Strukturen ist dieses jedoch nicht als essenziell zu beurteilen. Ruhe- und Fortpflanzungshabitate sind nicht vorhanden. Dem folgend kann auch bei Bebauung des Planungsbereichs eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Negative Einwirkungen, insbesondere über den unmittelbaren Planungsbereich hinaus durch Beleuchtungseinrichtungen, sind jedoch entsprechend auszuschließen.

Für die Artengruppe der prüfungsrelevanten Vogelarten eignet sich das Planungsgebiet ebenfalls nicht als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte. Es kann jedoch einen Teil von Nahrungshabitaten darstellen. Aufgrund der Umgebung und der geringen Größe des Planungsgebiets ist davon auszugehen, dass dieser nicht essenziell ist. Grundsätzlich ist jedoch die Gefahr des Vogelschlags zu berücksichtigen.

Aus der Artengruppe der Amphibien kann das Vorkommen von Wechselkröten nicht sicher ausgeschlossen werden. Um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG sicher ausschließen zu können sind bei einer Bebauung des Plangrundstücks spezielle Maßnahmen notwendig.

Entsprechende Maßnahmen sind unter B.8 beschrieben.

#### **A.5.13 Lärm**

Die gesamte Lärmsituation (Immissionen und Emissionen) wurde im Rahmen eines Gutachtens untersucht. Dieses liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Die folgenden Rahmenbedingungen für das Planungsgebiet sind aus den Ergebnissen des Gutachtens abgeleitet.

##### **Verkehrslärm:**

Unmittelbar südlich des Planungsgebiets verläuft die Bahnstrecke 5600 (München - Mühldorf). Nach Angaben der Deutschen Bahn AG ist für 2030 mit 220 Zugfahrten tagsüber und 62 Zugfahrten im Nachtzeitraum zu rechnen. Daraus ergeben sich Verkehrslärmbelastungen im Planungsgebiet von bis zu 70 dB(A) tags wie nachts.



### **Gewerbegeräusche:**

Direkt östlich des Planungsgebiets grenzen Gewerbegebietsflächen an, welche aktuell durch einen Hersteller von Swimmingpools genutzt werden.

Auch westlich des Planungsgebiets ist im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 74 eine Gewerbefläche festgesetzt. Diese ist jedoch nicht im Rahmen des bauplanungsrechtlich Möglichen gewerblich genutzt. Somit werden hier die im Bebauungsplan Nr. 74 Gewerbegebiet „Nordwestlich der Bahnlinie“ festgesetzten Emissionskontingente angesetzt.

Dem folgend ergeben sich im Planungsgebiet an der Ostseite zu Beurteilungspegeln von bis zu 57 dB(A) tags und 32 dB(A) nachts. Eine Bebauung des Planungsgebiets vorausgesetzt, sind an den übrigen Seiten Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 40 dB (A) nachts zu erwarten.

### **Immissionen aus der Landwirtschaft:**

Durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen in der Umgebung des Planungsgebietes, kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. So sich diese in den gesetzlichen Rahmenbedingungen bewegen ist jedoch nicht mit einer unzulässigen Beeinträchtigung des Gebietes zu rechnen.

### **A.5.14 Erschütterungen**

Durch die südlich gelegene Bahnlinie kann es im Planungsgebiet zu Erschütterungen und somit sekundärem Luftschall in relevantem Ausmaß kommen.

Dies wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans gutachterlich untersucht. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet (sekundärer Luftschall) Maßnahmen erforderlich sind.

Im Weiteren wird auf Ziffer B.7 verwiesen.

## B Planungsbericht - Ziele der Planung

---

### B.1 Ziele der Planung

#### Städtebauliche Ziele

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung eines auf Senioren ausgerichteten Wohnprojekts, **Praxisräumen**, einer Tagespflegeeinrichtung **und einem Seniorentreff**
- Sicherung eines für die Wohnnutzungen verträglichen Immissionsniveaus

#### Ziele der Grünordnung

- Schaffung einer angemessenen Durchgrünung

### B.2 Bebauungsplankonzept

#### B.2.1 Städtebauliches und architektonisches Konzept

Es sind zwei viergeschossige Baukörper vorgesehen. Der westliche Baukörper ist etwa senkrecht zur Bahnlinie, der östliche etwa senkrecht zur Dornacher Straße ausgerichtet. Somit entsteht ein sich nach Süden öffnender Innenhof. Dieser wird im Süden zur Bahn hin durch eine Lärmschutzwand abgeschlossen. **So können auch unter Berücksichtigung der angrenzenden Bahnlinie und Gewerbebetriebe lärmgeschützte gemeinschaftliche Freiflächen angeboten werden.**

Im Norden ist eine weitere Verbindung der beiden Gebäude mit einem Vordach und einem Eingangsgebäude vorgesehen. Im Süden sind den beiden Gebäuderiegeln jeweils offene Fluchttreppenhäuser vorgestellt.

Das oberste Geschoss (3. OG) ist jeweils eingerückt. Die Lärmschutzwand reicht nur bis zur Oberkante des 2. Obergeschosses.

Im östlichen Baukörper ist im Erdgeschoss im Norden eine Tagespflegeeinrichtung für Senioren vorgesehen, sowie daran **anschließend jedoch gesondert erschlossen ein Seniorentreff. Dieser soll sowohl den Einwohnern der Anlage dienen als auch öffentlich zugänglich sein.**

**Im Norden des westlichen Baukörpers sind im Erdgeschoss Praxisräume für Heilberufe vorgesehen.**

**In den übrigen Flächen der Erdgeschosse** sowie in den **anderen** Geschossen sind ausschließlich Wohnnutzungen vorgesehen.

**Es handelt sich nicht um eine vollstationäre Pflegeeinrichtung, sondern um Wohnangebot, welche speziell für Senioren zugeschnitten (kleinere Wohnungen, barrierefrei etc.) sind. Dies dokumentiert sich insbesondere durch die vorgesehenen ergänzenden Nutzungen. Somit ist mit noch in gewissem Rahmen mobilen Bewohner zu rechnen. Dem folgend kann durch die vorhandene Busanbindung und die fußläufige Entfernung von ca. 1,0 m ins Ortszentrum auch eine Lage abseits des unmittelbaren Zentrums akzeptiert werden.**

Richtung Osten und Westen ist den beiden Gebäuderiegeln jeweils eine durchgehende Schicht von Balkonen vorgelagert. An den jeweiligen Außenseiten sind diese Balkone durch Glasfassaden vor Emissionen der Nachbarschaft (Gewerbe und Bahnlinie) geschützt.

Es sind ausschließlich barrierefreie 1-2 Zimmer Wohnungen vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt von Norden über eine parallel der Dornacher Straße verlaufende öffentliche Straßenverkehrsfläche. Östlich des östlichen Baukörpers ist eine offene Tiefgaragenrampe vorgesehen. Zwischen den beiden Gebäuden ist eine Vorfahrt mit ergänzenden oberirdischen Stellplätzen vorgesehen.

Im Süden, Osten und Westen soll ein lückiger Baum- und Strauchsaum im Übergang zu den Nachbargrundstücken entstehen. Im Übrigen sollen die Außenflächen parkartig gestaltet werden.

### **B.2.2 Standortwahl und Trennungsgebot nach §50 BImSchG:**

In Feldkirchen besteht heute bei fortschreitendem demographischem Wandel ein enormer Bedarf an passgenauem Wohnraum für Senioren. Vor diesem Hintergrund ist aktuell das hier gegenständliche und ein weiteres Vorhaben in Feldkirchen in Entwicklung, welche entsprechende Bedarfe abdecken sollen. Diese Projekte befinden sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs und genügen somit auch den Anforderungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Innenentwicklung. Weitere geeignete Grundstücke, welche in absehbarer Zeit in Feldkirchen für entsprechende Entwicklung zur Verfügung stehen, bestehen nicht.

Eines der beiden zur Verfügung stehenden Grundstücke (nicht das hier gegenständliche) wird in einem anderen Verfahren aktuell zu einem Pflegeheim (u. A. vollstationäre Pflegeeinrichtung) entwickelt. Aufgrund dem, noch über den für eine Wohnnutzung hinausgehenden, Schutzanspruch einer solchen Einrichtung wurde diese am anderen etwas weniger exponierten Standort vorgesehen.

Dieser Standort befindet sich auch näher am Ortszentrum, was aufgrund der weiter eingeschränkten Bewohner auch sinnvoll erscheint. Durch das spezielle, im hier gegenständlichen Bebauungsplan vorgesehene Wohnungsangebot werden jedoch „jüngere“ bzw. weniger eingeschränkte Senioren adressiert. Somit kann hier auch noch mit einer gewissen Mobilität gerechnet werden. Somit kann auch ein Standort ca. 1,0 km entfernt vom Ortszentrum in direkter Anbindung an eine Buslinie akzeptiert werden.

Bei der im Rahmen des hier gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 vorgesehenen Einrichtung handelt es sich um Wohnungen, die besonders auf die Bedürfnisse von Senioren (barrierefrei, kleinere Wohnungsgrößen) ausgerichtet sind. Somit weisen diese die Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets auf. Dies entspricht auch den Festsetzungen zur Art der Nutzung.

Weitere Standorte in einer weniger immissionsbelasteten Umgebung standen und stehen auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung. Insbesondere in den heutigen Wohngebieten würde eine entsprechende Entwicklung aufgrund des enormen Wohnungsdrucks im Umland von München und somit auch in Feldkirchen zu einer Verdrängung von Wohnnutzungen führen, welche wiederum an anderer Stelle ausgeglichen werden müssten.

In Abwägung mit den Zielen der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden standen somit für eine entsprechende Entwicklung nurmehr Grundstücke im gewerblichen Kontext zur Verfügung. Darüber hinaus ist Feldkirchen durch die beiden emissionsträchtigen Verkehrsstränge der BAB 94 und der Bahnstrecke geprägt. Somit sind bei einer Vielzahl von Standorten im Siedlungszusammenhang Immissionsproblematiken gegeben.

Durch die Wohnbebauung nördlich der Dornacher Straße besteht großräumig auch bereits eine Vorprägung des Standorts im Sinne von Wohnnutzung. Es besteht großräumig gesehen keine Insellage innerhalb eines großflächig gewerblich genutzten Bereichs.

Wie unter Ziffer B.6 näher ausgeführt können durch entsprechende Maßnahmen auch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet sichergestellt und eine Einschränkung der Umgebenden Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund kommt der hier gegenständliche Standort an der Dornacher Straße in einer gerechten Abwägung aller Belange für eine Entwicklung im Sinne seniorengerechter Wohnnutzungen sowie begleitender anderer Nutzungen in Frage.

### B.2.3 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen des Vorhabens sind seniorengerechte Wohnungen vorgesehen. Explizit handelt es sich bei diesen Wohnungen nicht um eine stationäre Pflege oder Ähnliches, sondern um Wohnungen bei welchen, wie auch bei jeder anderen Wohnung, durch einen mobilen ambulanten Pflegedienst, Pflegeleistungen zugebucht werden können. Dem folgend ist ein Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO vorgesehen. Innerhalb diesem können auch die im Erdgeschoss vorgesehene ergänzenden Nutzungen Tagespflegeeinrichtung, Praxisräume für Heilberufe und ein Seniorentreff untergebracht werden.

Um eine Entwicklung entsprechend des konkreten Vorhabens sicherzustellen sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Hier ist insbesondere auch die Beschaffenheit der Wohnungen (z.B. Barrierefreiheit) geregelt.

Da diese Nutzungen dem vorgesehenen räumlichen Konzept und auch Erschließungskonzept widersprechen, sind die nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe für das Beherbergungsgewerbe), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) Nr. 3 (Anlagen für die Verwaltung), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht zulässig.

Durch die Beschränkung auf ein einzelnes Vorhaben und insbesondere die bereits auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mögliche Abwägung der Wechselwirkungen und deren Kompensation im Detail ist ein Allgemeines Wohngebiet auch zweiseitig flankiert von gewerblichen Nutzungen möglich. Durch die Festsetzung entsprechender Schutzmaßnahmen ist eine negative Beeinträchtigung der Umgebung im Sinne der Beschneidung der Emissionsmöglichkeiten ausgeschlossen. Das weitere Umfeld, insbesondere nördlich der Dornacher Straße ist großflächig durch Wohnnutzungen geprägt.

### B.2.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch:

- die überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum)
- die maximal zulässige, absolut festgesetzte Grundfläche
- die maximal zulässige, absolut festgesetzte Geschossfläche
- die maximal zulässige Wandhöhe WH in Metern über definiertem Bezugspunkt
- die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Zuwegungen, Zufahrten und offene Stellplätze etc.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Es sind zwei Baukörper mit jeweils südlich vorgelagerten Treppenhausbereichen vorgesehen. Diese sind im Norden durch einen Zwischenbaum mit überdachter Vorfahrt verbunden. Diese ist von der Nordkante etwas eingerückt um die beiden Baukörper als Solitäre wahrnehmbar zu machen. Der östliche Baukörper weist zudem nach Osten eine kleine Erweiterung auf, um den Baukörper besser gliedern zu können, und den Nutzungsansprüchen einer Tagespflegeeinrichtung gerecht werden zu können. Die Bauräume sind gegenüber den geplanten Baukörpern und dem zulässigen Maß der Nutzung etwas größer vorgesehen, um im Rahmen der Planungsgenauigkeit der Bauleitplanung ausreichend Spielraum für die konkrete architektonische Lösung zu lassen. Der Spielraum orientiert sich hierbei hauptsächlich nach innen, um die nachbarrechtlichen Belange bereits im Bebauungsplan sicher abwägen zu können.

### Zulässige Überschreitung der Baugrenzen

Wie oben beschrieben sind die Bauräume relativ eng gefasst, um, gerade nach außen, die städtebauliche Anmutung genau definieren zu können. Nach außen sind jedoch, unter Anderem zur Entrauchung des Kellergeschosses Lichtschächte notwendig. Diese haben aufgrund ihrer Lage ebenengleich mit dem geplanten Gelände jedoch keine Auswirkungen auf die städtebauliche Anmutung des Gebäudes. Dies gilt auch für Terrassen. Dem folgend dürfen diese Anlagen die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten. Um die Belange des Nachbarschutzes sicher zu berücksichtigen, müssen diese Anlagen einen Abstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Dies gilt nicht gegenüber den im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Hier sind keine nachbarlichen Belange zu schützen und somit sind keine Mindestabstände einzuhalten.

### Maximal zulässig Grundfläche

	Nettobau- land im Vorhaben- bereich	zul. Grund- fläche GR (entspricht GRZ)	Zul. Überschreitung durch Garagen, Ne- benanlagen, Stell- plätze und Zufahr- ten (entspricht gesamt GRZ von)	Zul. Überschrei- tung durch Anla- gen unterhalb der Gelände Oberfläche (entspricht gesamt GRZ von)	Zul. Grundfläche + zul. Überschrei- tungen = maxi- male Versiege- lung (entspricht GRZ)	Zul. Geschoss- fläche GF (entspricht GFZ)	Zul. Überschrei- tung GF durch verglaste Log- gien
WA	4.086 m <sup>2</sup>	2.100 m <sup>2</sup> (ca. 0,51)	830 m <sup>2</sup> (0,72)	200 m <sup>2</sup> (0,77)	3.130 m <sup>2</sup> (0,77)	5.850 m <sup>2</sup> (1,43)	350 m <sup>2</sup>

(Hinweis: Das Nettobauland besteht aus FSt.-Nr. 312/12 sowie FSt.-Nr. 312/4 abzüglich der im südwestlichen Bereich als Biotop kartierten Flächen.)

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und ein einzelner, auf den geplanten Baukörper bezogener Bauraum vorgesehen ist, wird die zulässige Grundfläche absolut festgesetzt. Dem folgend sind die im Vorhabenbereich bestehenden Grundstücksgrenzen als aufzuheben dargestellt. Somit besteht im Rahmen des späteren Vorhabens ein einheitliches Baugebiet. Zweifel bezüglich der Zuordnung der absoluten Grund- und Geschossfläche bestehen somit nicht. Darüber hinaus handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach §12 BauGB. In diesem Rahmen muss der Vorhabenträger ohnehin die Verfügungsgewalt über alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabenbereich) haben.

Die festgesetzte Grundfläche entspricht den im Rahmen des Vorhabens geplanten Baukörpern und ist für eine bestimmungsgerechte Nutzung des Grundstücks entsprechend der Ziele der Gemeinde erforderlich.

Bei Ausschöpfung der zulässigen Grundfläche ergibt sich eine Grundflächenzahl von ca. 0,51. Dies überschreitet die Orientierungswerte des §17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4. Die Gemeinde verfolgt eine Strategie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wie sie auch in §1a Abs. 2 BauGB verankert ist. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist nachgewiesen, dass auch mit der nun möglichen GRZ den Belangen eines angemessen durchgrüntes Wohnumfeldes Rechnung getragen werden kann. Insbesondere ist vor diesem Hintergrund auch das direkt südlich angrenzende Biotop zu nennen. Aufgrund der Bodenverhältnisse kann mit den verbleibenden Flächen auch eine Entsorgung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück sichergestellt werden. Dem folgend kann eine Überschreitung der Orientierungswerte toleriert werden.

#### Zulässige Überschreitung der Grundfläche

Um den städtebaulich prägenden Baukörper möglichst präzise fassen zu können, ist die zulässige Grundfläche relativ eng gefasst. Für eine bestimmungsgerechte Nutzung sind über die Hauptgebäude hinaus Nebenanlagen erforderlich. Die Überschreitung der zulässigen GR durch diese ist in zwei Kategorien, unterschieden nach ihrer städtebaulichen Präsenz, unterteilt.

In einer ersten Kategorie sind die an der Oberfläche sichtbaren Anlagen (Garagen, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Stellplätze und Zufahrten berücksichtigt. In der zweiten Kategorie sind Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, erfasst.

Durch die Anlagen der oben ausgeführten ersten Kategorie darf die Grundfläche um 830 m<sup>2</sup> überschritten werden. Somit ist eine Gesamt-GRZ von 0,72 zulässig. Auch hier ist der Orientierungswert nach §17 i. V. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO überschritten. Dies ist ebenfalls aufgrund der oben ausgeführten Argumentation vertretbar.

Durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine weitere Überschreitung der GR um 200 m<sup>2</sup> zulässig. Bei Ausnutzung dieser ist eine GRZ von bis zu 0,77 möglich. Da die Flächen lediglich unterbaut sind, ist auf diesen eine Bepflanzung möglich. Somit können negative Auswirkungen für das Erscheinungsbild, den Naturhaushalt und das Mikroklima minimiert werden. Dem folgend kann diese weitere Überschreitung unter Abwägung aller Belange zugelassen werden.

#### Geschossfläche

Um die Nutzungsintensität des Planungsgebiets, auch im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen etc., möglichst präzise steuern zu können, ist ein maximale Geschossfläche absolut festgesetzt.

Um eine Steuerung unabhängig von der tatsächlichen Aufteilung zu erreichen, ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschoss, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände, bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

Mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.850 m<sup>2</sup> ergibt sich eine mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 1,43. Dieser Wert liegt geringfügig über dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete nach §17 BauNVO von 1,2. Dies kann vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Vgl. §1a Abs. 2 BauGB), des vordringlichen Wohnbedarfs im Hinblick auf bedarfsgerechte Wohnangebote für Senioren und unter Berücksichtigung der südlich gelegenen Biotopflächen zugelassen werden.

### Zulässige Überschreitung der Geschossfläche

Aufgrund der Beaufschlagung des Planungsgebiets, hauptsächlich mit Verkehrslärm aus der südlich gelegenen Bahnlinie und Gewerbelärm ist ein Verschließen der Außenwohnbereiche (Loggien) in den untersten drei Vollgeschossen mit Glaselementen nötig. Aufgrund dieses Verschlusses sind diese Flächen nach BauNVO als Geschossfläche anzurechnen. Der Nutzungszweck ändert sich dadurch jedoch nicht. Insbesondere wird durch diese Geschossflächen kein zusätzlicher Verkehr etc. erzeugt. Dem folgend darf die festgesetzte Geschossfläche durch die Geschossflächen von Loggien als verglaste Vorbauten um bis zu 350 m<sup>2</sup> überschritten werden.

### **Höhenentwicklung**

Die Höhenentwicklung wird in Form einer maximal zulässigen Wandhöhe (WH) über einem Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Der Höhenbezugspunkt ist absolut mit 522,23 m ü. Normalhöhennull (DHHN 2016) festgesetzt. Dies entspricht in etwa der heutigen Höhenlage der nördlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des östlichen geplanten Baukörpers.

Dieser Höhenbezugspunkt stellt den unteren Bezugspunkt der WH dar. Die Wandhöhe ist der senkrechte Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt an der Außenkante der Außenwand der Gebäude. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.

Durch diese Festsetzung ist die Höhenentwicklung des Gebäudes präzise und mit ausreichender Bestimmtheit festgesetzt. Die beiden Gebäuderiegel dürfen jeweils eine WH von 13,8 m aufweisen. Diese Höhe ist jedoch im Rahmen der Ausbildung eines Staffelgeschosses auf den jeweils zentralen Bereich beschränkt. Darum herum befindet sich jeweils ein abgestaffelter Bereich mit einer zulässigen WH von 10,8 m. Der Verbindungsbereich zwischen beiden Bauräumen sowie der östlich vorgesehene Vorbau dürfen eine WH von 4,2 m aufweisen.

Durch die klare Höhenzäsur des Zwischenbaus entsteht gerade in der Fernwirkung der Eindruck zweier Gebäude. Somit wird am Ortsrand eine angemessene Maßstäblichkeit erreicht. Dem Ziel einer angemessenen Maßstäblichkeit am Ortsrand folgend ist auch die Abstufung des Dachgeschosses geschuldet. Auch können somit die Qualität des Innenhofes gesteigert und negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft minimiert werden.

Im Bereich der Dachterrassen darf die zulässige Wandhöhe durch baurechtlich notwendige Absturzsicherungen um bis zu 50 cm überschritten werden. Diese Absturzsicherungen müssen jedoch um ihre Höhe über der Attika von der Außenkante der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Somit kann bei einer im Hinblick auf die Nachbarschaft und den Innenhof reduzierten Wandhöhe dennoch eine angemessene Dachterrassennutzung realisiert werden. Im Rahmen der zulässigen Wandhöhe von 10,8 m können Teile der notwendigen Absturzhöhe abgedeckt werden. Dies führt auch zu einem höheren Maß an Privatheit und einem besseren Schallschutz auf den Dachterrassenflächen. Somit ist eine Überschreitung von 50 cm ausreichend, um insgesamt die notwendige Absturzhöhe zu erreichen.

Im Bereich der geplanten Außentreppen im Süden ist ein Zurücktreten der Absturzsicherung vom Rand aus funktionalen Gründen nicht möglich. Hier grenzt jedoch südlich eines dicht bestockten Teils des Biotops an. Somit kann hier auf eine Reduzierung der Wandhöhe verzichtet werden.

Im Bereich der Tiefgarageneinfahrt ist eine Wandhöhe von 1,5 m zulässig. Um die Gesamterscheinung möglichst wenige zu stören, ist eine offene Tiefgaragenabfahrt vorgesehen, über die „hinweg“ geschaut werden kann. Für die übrigen Flächen für Nebenanlagen ist jeweils eine maximale WH von 3,0 m zugelassen. Somit ist sichergestellt, dass sich diese Anlagen eindeutig dem Hauptgebäude unterordnen.

### B.2.5 Dächer

Dem städtebaulichen Konzept folgend und um die absolute Höhe der Gebäude zu minimieren, sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7° Dachneigung zulässig. Somit kann auch vor dem Hintergrund des Regenwasserrückhalts ein Gründach festgesetzt werden.

In Abwägung der technischen Notwendigkeit von Dachaufbauten mit der Anmutung des Gebäudes, gerade am Ortsrand und den Anforderungen des Nachbarschutzes, sind Festsetzungen zur Zulässigkeit von Dachaufbauten getroffen.

Durch die Beschränkung auf max. 30% der Fläche wird sichergestellt, dass ausreichend Flächen für die Dachbegrünung zur Verfügung stehen, um die gewünschten Effekte für die Pufferung des Niederschlagswassers und das Mikroklima entfalten zu können. Die Beschränkung auf eine Höhe von 1,0 m über der Oberkante Attika **bei Flachdächern bzw. über die Oberkante der Dachhaut im Bereich des Dachaufbaus bei geneigten Dächern** stellt sicher, dass die durch die Höhenfestsetzung aus städtebaulichen Gründen vorgesehene Restriktion nicht unterlaufen wird und die gewünschte Anmutung grundsätzlich erhalten bleibt. In Abwägung mit den technischen Notwendigkeiten der Lüftung, insbesondere bei höheren energetischen Gebäudestandards, sollen in einem eingeschränkten Bereich höhere Dachaufbauten (2,0m) möglich sein. Durch die räumliche Reduzierung wird der Einfluss auf die Gesamterscheinung des Gebäudes auf ein tolerierbares Minimum reduziert.

Um, besonders aus der Fußgängerperspektive, den Einfluss der Dachaufbauten auf die Gesamterscheinung der Gebäude zu minimieren müssen diese mindestens um das Maß ihrer Höhe über der Oberkante des oberen Abschlusses der Attika an der Gebäudeaußenkante von dieser zurückbleiben. **Bei flachgeneigten Dächern ist die Höhe über der Dachhaut maßgebend.**

Um möglichst positive Effekt auf das Mikroklima und die Pufferung des Niederschlagswassers erreichen zu können, sind bei Dachflächen über 10 m<sup>2</sup> Gründächer mit einer Substratschicht von min. 10 cm vorzusehen.

Bei Dachflächen unter 10 m<sup>2</sup> ist in Abwägung mit den konstruktiven Rahmenbedingungen eines Gründachs die Dacheindeckung freigestellt.

Im 2. Obergeschoss im Bereich des zurückversetzten Baukörpers sind Dachterrassen vorgesehen, um den Wohnwert zu steigern. Somit ist hier keine Dachbegrünung erforderlich.

### B.2.6 Solaranlagen

Vor dem Hintergrund der Notwendigkeit einer nachhaltigen Energieerzeugung in Verbindung mit dem sparsamen Umgang mit Flächen sind auf den Dachflächen Solaranlagen mit einer Panelfläche von mindestens 180 m<sup>2</sup> zu entwickeln. Um dies zu ermöglichen sind Solaranlagen unabhängig der Flächenbegrenzungen für Dachaufbauten zulässig. Dies ist möglich, da Solaranlagen mit Gründachflächen zu kombinieren sind.

Negative Auswirkungen auf die Gebäudegestalt und die aus der Fußgängerebene wahrnehmbare Höhenentwicklung werden durch eine maximale Überschreitung der zulässigen Oberkante der Attika von 90 cm bei einem Abstand zum Dachrand von min. 1,0 m sichergestellt.

Um eine angemessene Nutzbarkeit der Freiflächen nicht in Frage zu stellen und gestalterischen Mängeln vorzubeugen, sind gebäudeunabhängige Solaranlagen im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Anlagen an Balkonen führen in diesem Zusammenhang nicht zu negativen Auswirkungen und sind daher zulässig.



### **B.2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Das Bestandsgelände ist weitgehend eben. Daher sind größere Aufschüttungen und Abgrabungen zur bestimmungsgerechten Nutzung des Planungsgebiets nicht erforderlich.

Zum Schutz des bestehenden Landschaftsbildes und des Bodens werden vor diesem Hintergrund Aufschüttungen und Abgrabungen auf ein notwendiges Maß (0,6 m) beschränkt. Darüber hinaus sind sie dem folgend auch nur zur Herstellung des Straßenverkehrsflächen, zur Integration der Gebäude, Zufahrten und Stellplätze in die bestehende Topographie (Abgrabungen für Lichtgräben zur Belichtung des Untergeschosses sind nicht zulässig), zur höhenmäßigen Anbindung der Zufahrten an die Straßenverkehrsfläche und zur Herstellung von notwendigen Versickerungsmulden und -gräben zulässig.

Da sich hier ggf. technische Zwänge aus den angrenzenden Flächen ergeben, gelten die Restriktionen der maximalen Abgrabungen und Aufschüttungen für Straßenverkehrsflächen nicht.

Um unnatürlich erscheinende Geländesprünge und Erosion zu vermeiden, dürfen die durch Abgrabungen oder Aufschüttungen erzeugten Böschungsneigungen nicht steiler als 1 zu 2 sein (Höhe zu Länge).

### **B.2.8 Nebenanlagen**

Um in den Freianlagen ein geordnetes Ortsbild zu erhalten, sind Anlagen nach §19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauNVO über 1 m<sup>2</sup> Grundfläche auf spezielle Flächen, entsprechend ihrem Charakter, sowie die Bauräume beschränkt. Anlagen mit einer Grundfläche unter 1 m<sup>2</sup> entfalten eine nur untergeordnete Wirkung auf das Ortsbild und können daher im gesamten Geltungsbereich zugelassen werden.

Von dieser Regelung ausgenommen sind, in Abwägung mit ihrer Zweckbestimmung, Einfriedungen. Diese sind durch gesonderte Festsetzungen eingeschränkt. Somit ist hier eine entsprechende Ortsbildverträglichkeit sichergestellt.

Raumwirksame Nebenanlagen (Garagen, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO) über 1 m<sup>2</sup> sind auf zwei Flächen im Nordosten sowie Nordwesten und die Bauräume beschränkt. Diese Flächen sind notwendig zur zweckmäßigen Unterbringung von Fahrrädern und Müll. Durch die Definition der Lage ist sichergestellt, dass durchgängige Grünräume erhalten bleiben.

Im Sinne einer Reduzierung der Versiegelung sind Stellplätze ebenfalls nur in speziellen Bereichen entlang der Erschließung und der ebenfalls dort situierten Flächen für Nebenanlagen und den Bauräumen zulässig.

Für die Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) sind über die Bauräume hinaus weitere Flächen vorgesehen. Durch die Einschränkung dieser Anlagen auf diese Flächen sollen außerhalb des eigentlichen Gebäudeensembles mit TG-Zufahrt, Flächen für die Versickerung und für hochwertige Gehölzstandorte gesichert werden.

### B.2.9 Einfriedungen

Einfriedungen sollen sich zum Schutz des Ortsbildes grundsätzlich gegenüber den Gebäuden unterordnen. Dem folgend sind sie nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über dem realisierten Gelände zulässig.

Um sich in das bestehende Ortsbild einzufügen sind ausschließlich mit sommer- oder wintergrünen Laubgehölzen oder Eiben hinterpflanzte Zäune als Holz-, Stabmatten oder Maschendrahtzäune zulässig. Somit wird auch eine, einem Wohngebiet angemessene Anmutung sichergestellt.

Gerade im Übergang zur freien Landschaft sollen keine unnötigen Barrieren für die Fauna geschaffen werden. Daher sind Zäune ohne Sockel herzustellen und müssen einen Abstand von mindestens 20 cm zum Boden aufweisen. Ein freier Durchgang für Kleinsäugetiere etc. muss möglich sein.

Um im Bereich der Erschließung die bestehenden Höhenunterschiede abfangen zu können, sind abweichend zu den übrigen Festsetzungen zu Einfriedungen Stützmauern mit einer Höhe von bis zu 0,6 m und einer Länge von max. 15 m zulässig.

### B.2.10 Werbeanlagen

Im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets, wie es in der gegenständlichen Planung festgesetzt wird, sollen die Werbeanlagen zum Schutz der Bewohner auf ein notwendiges Minimum reduziert werden.

Dem folgend sind Lichtwerbung, Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen sowie Himmelsstrahler, Lichtprojektionen o.Ä. nicht zulässig.

Zur weiteren Reduzierung der Werbeanlagen und um eine Unterordnung gegenüber den Gebäuden zu garantieren, sind diese nur an Hauptgebäuden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Um negative Auswirkungen im Hinblick auf die Ortsrandlage auszuschließen sind Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 4,0m über der Oberkante des geplanten Geländes unterhalb der Werbeanlage zulässig. Da die Werbeanlagen lediglich dem Auffinden der im Planungsgebiet vorhandenen Nutzungen dienen sollen, sind diese nur in einem Abstand von max. 25 m zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließung) zulässig.

### B.2.11 Abstandsflächen

Die Bauräume sind in Abhängigkeit von der zulässigen Höhenentwicklung so gewählt, das unter deren jeweiliger Ausnutzung die Abstandsflächentiefen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO eingehalten und somit gesunde Wohnverhältnisse und ausreichende Abstände zum Nachbar- und Brandschutz sichergestellt werden.

Richtung Norden grenzt eine öffentliche Verkehrsfläche an. Im Rahmen dieser öffentlichen Verkehrsfläche dürfen die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO bis zu deren Mitte fallen.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist in diesem Bereich eine Wandhöhe von 10,8 m zulässig. Zwei Meter zurückgesetzt ist eine Wandhöhe von 13,8 m zulässig. Bei einer Abstandsfläche nach Art. 6 Abs. 5 BayBO von 0,4 h sind somit die 10,8 m maßgebend. Diese lösen eine Abstandsfläche von 4,32 m aus. Diese fällt nicht über die Mitte der Verkehrsfläche.

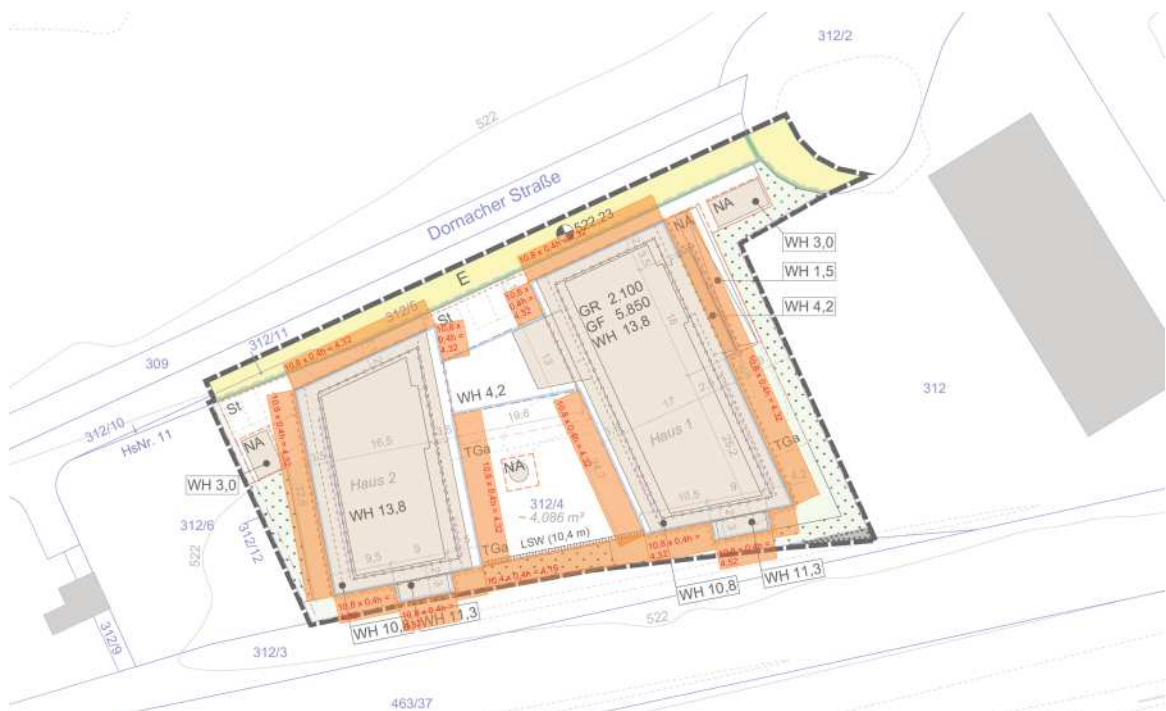


Abb. 5: Übersicht Abstandsflächen (Abstandsflächen orange) - ohne Maßstab

Die Dachaufbauten und zulässigen Überschreitungen durch Absturzsicherungen können bei den Abstandsflächen grundsätzlich außen vor bleiben, da diese nach Festsetzung mindestens um deren Höhe über der Oberkante der Attika von der Gebäudeaußenkante zurücktreten müssen. Bei einer notwendigen Abstandsflächentiefe von 0,4 h sind sie somit nicht maßgebend.

Richtung Westen tritt der Bereich mit einer zulässigen Wandhöhe von 13,8 m um 2,5 m von der Außenkante des Bauraums zurück. Somit sind hier die 10,8 m zulässige Wandhöhe an der Grenze des Bauraums relevant. Somit ergibt sich bei der Anforderung 0,4 h (Art. 6 Abs. 5 BayBO) ein notwendiger Grenzabstand von 4,32 m. Der Bauraum hält einen Abstand von 8,9 m zur Grundgrenze ein. Somit kann die notwendige Abstandsfläche komplett im Vorhabenbereich abgebildet werden.

Im nördlichen Teil springt der Bauraum um 2,0 m näher an die Grenze des Vorhabenbereichs. Hier ist jedoch nur eine Wandhöhe von 4,2 m zulässig. Bei nach Art. 6 Abs. 5 BayBO sind hier somit 3,0 m Abstandsflächen erforderlich. Da der vorspringende Gebäudeteil einen Abstand von 6,9 m zur Grundstücksgrenze einhält, können auch hier die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück innerhalb des Vorhabenbereichs nachgewiesen werden.

Südlich des Planungsgebiets liegt ein Biotop und jenseits von diesem eine Bahnlinie. Dieser Bereich hat angrenzend an das Planungsgebiet eine Breite von insgesamt mindestens 57 m.

Nach Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO dürfen Abstandsflächen auf Flächen fallen, wenn tatsächlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden. Dies ist bei einem als Biotop kartierten Bereich der Fall. Negative Auswirkungen auf das Biotop im Rahmen einer geänderten Verschattung etc. sind nicht zu erwarten, da die zukünftige Bebauung nördlich des Biotops zu liegen kommt. Dies gilt auch für Bahnlinien. Die Fläche ist insgesamt als Kontinuum zu sehen. Somit können hier von der Grenze des Geltungsbereichs aus Abstandsflächen bis zu einer Tiefe von 28,5 m unterkommen. Angrenzend an diesen Bereich sind im Bebauungsplan Wandhöhen von 11,8 m möglich. Somit sind unter Berücksichtigung der Anforderung der BayBO von 0,4 H abstandsflächentiefen von 4,72 m notwendig. Diese können innerhalb der oben genannten 28,5 m sicher eingehalten werden.

Auf der Westseite ist wiederum eine Wandhöhe 10,8 m maßgebend, da der höhere Gebäudeteil um 3,5 m zurückspringt und somit bei einer Abstandsflächenerfordernis von 0,4 h (Art. 6 Abs. 5 BayBO) keine Relevanz hat. Somit ergibt sich eine notwendige Abstandsflächentiefe von 4,32 m.

Der Bauraum weist in diesem Bereich einen Abstand von 5,0 – 12,8 m zur Grenze des Vorhabenbereichs auf. Somit kann der notwendige Abstand eingehalten werden.

Zwischen den beiden Bauraumteilen besteht im südlichen Bereich ein Abstand von 15,96 – 25,6 m. die maßgebliche Wandhöhe ist beidseitig 10,8 m, was eine Abstandsfläche von 0,4 h (Art. 6 Abs. 5 BayBO) von 4,32 m bedingt. Dies kann für beide gegenüberliegenden Fassaden sicher innerhalb des Abstands zwischen den Bauraumteilen nachgewiesen werden.

Somit können bei maximaler Ausnutzung des zugelassenen Baurechts im gesamten Planungsgebiet die Abstandsflächenanforderungen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO eingehalten werden. Dem folgend können gesunde Wohnverhältnisse sowie ausreichende Abstände hinsichtlich des Brandschutzes und des Nachbarschutzes unterstellt werden.

### B.3 Grünordnung

Nach Norden ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74 Gewerbegebiet "Nordwestlich der Bahnlinie" bzw. dessen 2. Änderung bereits ein Strauchsaum jenseits der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen. Dem folgend soll die Bebauung ohne üppige Bepflanzung direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche zum Liegen kommen. Um zu massive Versiegelungen in diesem Bereich und somit negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden, sind hier vor den Gebäuden zu begrünende Flächen des Baugrundstücks vorgesehen.

Im Osten, Westen und Süden soll eine Grünzäsur zu den angrenzenden Gewerbeflächen bzw. ein Übergang zu den südlich angrenzenden Biotopflächen geschaffen werden. Dem folgend sind auch hier zu begrünende Flächen des Baugrundstücks festgesetzt. Die zu begrünenden Flächen sind für eine der Umgebung angemessene Entwicklung als extensive Wiesenflächen mit standortgerechtem und heimischem Saatgut herzustellen. Um die Flächen entsprechend einem Wohngebiet nutzen und strukturieren zu können, sind Wege bis zu einer Breite von 1,5 m und Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen zulässig.

Um die Grünausstattung zur Abgrenzung zu den östlich und westlich gelegenen Gewerbeflächen und zum Übergang zur südlich gelegenen Biotopfläche zu intensivieren, ist hier eine zu begrünende Fläche des Baugrundstücks „Gehölzsaum“ festgesetzt. Hier sind mindestens 25 Gehölze zu pflanzen **und dauerhaft zu erhalten**. Von diesen müssen mindestens 10 standortgerechte Laubbäume sein. Die übrigen Gehölze müssen Laubsträucher sein. Auf einen höheren Baumanteil wird im Hinblick auf die Lage des Saums innerhalb eines Bebauungszusammenhangs bzw. im Übergang zu einer ohnehin üppig bestockten Fläche im Süden verzichtet.

Es werden folgende Arten empfohlen: Vogelkirsche (*Prunus avium*), Kupferfelsenbirne (*Amelanchier lamarckii*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeine Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*), **Feld-Ahorn (*Acer campestre*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*)**. Es sind jedoch auch andere heimische, standortgerechte Arten zulässig.

**Um die gewünschte Grünqualität dauerhaft gewährleisten zu können sind ausgefallene Gehölze spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen.**

Um möglichst schnell die gewünschte Vegetationsausstattung sicherstellen zu können, ist für Baumpflanzungen eine Mindestpflanzqualität von 3x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe

20 - 25 cm zu verwenden. Für Strauchpflanzungen ist die Mindestpflanzqualität 3x verpflanzt Höhe 2,5 m zu verwenden.

Im Südosten wird ein ca. 11 m<sup>2</sup> großer Teilbereich der Flurstück Nr. 312/4 vom Biotop Nr. 7836-0025-006 „Aufgelassene Bahntrasse nordwestlich von Feldkirchen“ überlagert. Dieser Bereich ist aus dem Geltungsbereich des Vorhabenplans ausgenommen. Das Biotop wird in diesem Bereich nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

## B.4 Versickerung

Die Böden im Planungsgebiet eignen sich sehr gut für die Versickerung von Niederschlagswasser. Auch ist ein ausreichender Grundwasserflurabstand vorhanden. Um die Kanalisation nicht zu belasten und den örtlichen Wasserkreislauf nicht zu stören, ist im Planungsgebiet unverschmutztes Niederschlagswasser ortsnah auf dem Baugrundstück, vorrangig flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht, zu versickern. Ausreichende Flächen sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) anzuwenden ist.

Grundsätzlich ist der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen. Sickerschächte sind nur dann grundsätzlich zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

## B.5 Erschließung

### Verkehrliche Erschließung

Direkt nördlich angrenzend an den Vorhabenbereich (zum Teil im Umgriff des Bebauungsplans) befindet sich eine öffentliche Straßenverkehrsfläche. Diese Straße ist bereits hergestellt. Über diese erfolgt die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets. Sie mündet am nordöstlichen Rand des Planungsgebiets in die Dornacher Straße und die hier befindliche Wendeanlage.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens, welches als Anlage beiliegt, wurde die Leistungsfähigkeit dieser verkehrlichen Erschließung, insbesondere des Knotens der Dornacher Straße mit der B471 untersucht.

Eine entsprechende Erschließung ist ohne unzulässige Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes möglich.

Im Hinblick auf den ÖPNV sowie den Fuß- und Radverkehr ist das Vorhabengebiet bereits heute ausreichend erschlossen. Somit sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

## Stellplätze

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist durch die Vorhabenpläne das Vorhaben bereits genau definiert. Dem folgend wird eine notwendige Gesamtstellplatzzahl festgesetzt. Es sind 40 unterirdische KfZ-Stellplätze und 8 oberirdische KfZ-Stellplätze zu erstellen. Durch die Festsetzungen oberirdischer Stellplätze sollen auch leicht zugängliche Besucherstellplätze, insbesondere auch für den Hol- und Bringverkehr der Tagespflegeeinrichtung und des Seniorentreffs bzw. des Patientenverkehrs der Praxisräume zur Verfügung gestellt werden können. Diese Stellplätze können im Vorhabengebiet nachgewiesen werden und sind im Vorhabenplan berücksichtigt.

Die 48 Stellplätze ergeben sich aus folgendem Nutzungskanon:

Nutzung	Richtwert aus Stellplatzsatzung Gemeinde Feldkirchen	Bezugsgröße des Projekts	Notwendige Stellplätze	Hinweis
Altenwohnungen	0,5 Stellplätze je WE	67 WE	34 Stp	-
Praxisräume	1 Stellplatz je 25 m <sup>2</sup> NF	150 m <sup>2</sup> NF	6 Stp.	
Seniorentreff	Nicht in Satzung enthalten	Ca. 150 m <sup>2</sup> NF (32 Sitzplätze)	3 Stp	siehe Text unten
Tagespflegeeinrichtung	Nicht in Satzung enthalten	179 m <sup>2</sup> NF	5 Stp	Nach Erfahrungswerten, siehe Text unten
<b>Gesamt:</b>			<b>48 Stp</b>	

WE = Wohneinheiten; NF = Nutzfläche; Stp = Stellplätze

Die Nutzung der Wohnungen als „Altenwohnungen“ ist über die Vorhabenbeschreibung gesichert. Somit kann auch der Stellplatznachweis auf diese abstellen. Ein entsprechender Richtwert ist in der „Satzung der Gemeinde Feldkirchen bei München über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung)“ enthalten.

In Ergänzungen zu diesen Wohnnutzungen ist ein Seniorentreff vorgesehen. Dieser dient insbesondere den Bewohnern der Anlage, ist aber ggf. auch für Externe zugänglich. Für die Besucher aus der Anlage selbst ist somit mit keinem zusätzlichen Stellplatzbedarf zu rechnen.

Für Gäste aus dem übrigen Gemeindegebiet sind 3 Stellplätze vorgesehen. Dies ergibt sich in Anlehnung an die Stellplatzrichtzahlen der GaStellV für Versammlungsstätten. Hier ist ein Stellplatz je 5 Sitzplätze vorgesehen. Dies ergäbe bei 32 vorgesehenen Sitzplätzen einen Bedarf von 6 Stellplätzen. Es wird davon ausgegangen, dass ca. 50% der Besucher des Seniorentreffs aus der Anlage selbst kommen. Somit sind nur 3 Stellplätze erforderlich.

Für Tagespflegeeinrichtungen ist in der Stellplatzsatzung der Gemeinde kein Richtwert aufgeführt. Besonderes Kennzeichen einer Tagespflegeeinrichtung ist, dass die Nutzer nicht mehr mit dem eigenen PKW kommen. Somit begrenzt sich der Stellplatzbedarf auf das Personal und den Hol- und Bringverkehr. Nach Abstimmung mit dem zukünftigen Betreiber sind gleichzeitig maximal 4 Mitarbeiter anwesend. Dem folgend sind 4 Mitarbeiter-Stellplätze vorgesehen. Zusätzlich sind ein Hol- und Bringstellplätze vorgesehen. Somit ergeben sich insgesamt 5 notwendige Stellplätze.

Die Stellplätze für die Praxisräume für Heilberufe sind entsprechend der Satzung der Gemeinde Feldkirchen bei München über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablöse (Stellplatzsatzung) ermittelt. Hier ist in der Anlage zu Richtzahlen für den Stellplatzbedarf unter Ziffer 2.3 für Arztpraxen 1 Stellplatz je 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche vorgesehen.

Die Stellplätze der Tiefgarage, welchen vornehmlich für die Bewohner vorgesehen sind, weisen eine über die Anforderungen der GaStellV von 2,50 m Breite, eine Breite von 2,70 m auf. Somit wird den Anforderungen der, ggf. bewegungseingeschränkten Senioren besonders Rechnung getragen und das Einsteigen erleichtert.

Zusätzlich ist im Rahmen der Vorhabenpläne ein oberirdisches Fahrradgebäude mit ca. 16 Fahrradabstellplätzen und ein Raum für Fahrräder in der Tiefgarage für ca. 20 Fahrräder vorgesehen. In diesen Räumen können auch sonstige Mobilitätshilfen untergebracht werden.

### **Technische Infrastruktur**

In der Dornacher Straße im Nordosten des Planungsgebiets liegen bereits alle notwendigen Medien inkl. eines Kanal und Fernwärmeanschlusses vor. Die Anbindung des Vorhabens erfolgt im Rahmen des Bauvollzuges an diese Leitungen.

### **Brandbekämpfung**

Der Feuerwehrangegriff kann grundsätzlich über die nördlich des Vorhabensbereichs gelegen öffentliche Straßenverkehrsfläche erfolgen. Im Rahmen des Vorhabenplans sind zwei bauliche Rettungswege für die Wohnungen sichergestellt. Somit bedarf es keiner Anleitung über Hubrettungsfahrzeuge und die Freiflächen können frei von Feuerwehraufstellflächen gehalten werden. Da sich die Gebäudeecke lediglich 51 m von den öffentlichen Straßenverkehrsfläche entfernt befindet, kann aufgrund der geringen Überschreitung auch auf Feuerwehranfahrtsflächen (vgl. Art. 5 Satz 4 BayBO) verzichtet werden. Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten in der nördlich gelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Der konkrete Brandschutznachweis erfolgt auf Ebene der Genehmigungsplanung. Auf Ebene der Bauleitplanung können die Belange der Brandbekämpfung und Personenrettung ausreichend sichergestellt werden.

## **B.6 Immissionsschutz (Lärm)**

Die gesamte Immissions- und Emissionssituation wurde im Rahmen eines Gutachtens untersucht. Dieses liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl zum Schutz vor Gewerbelärm als auch zum Schutz vor Verkehrslärm Maßnahmen erforderlich sind.

### **Verkehrslärm:**

Aufgrund der Geräuschemissionen der Bahnlinie ergeben sich an der geplanten Wohnbebauung maximal folgende Beurteilungspegel: Südfassade 70/70 dB(A) tags/nachts; West- und Ostfassade 65/66 dB(A) tags/nachts; Hoffassaden (2.OG) 52/53 dB(A) tags/nachts; Hoffassade (3. OG) 61/62 dB(A) tags/nachts; Nordfassade 47/48 dB(A) tags/nachts. Bei dieser Ermittlung wurde die festgesetzte Lärmschutzwand zwischen den beiden Gebäudeteilen im Süden bereits berücksichtigt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(a) tags und 45 dB(A) nachts) werden um bis zu 15/25 dB(A) tags/nachts überschritten.

Aufgrund dieser Verkehrsgeräuschsituation sind umfangreiche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

- Zwischen den beiden Baukörpern ist jeweils in Verlängerung der Südfassaden eine Schallschutzwand in Höhe von 10,4 m zu errichten. Dies ist durch eine Festsetzung durch Planzeichen ermöglicht und durch den Vorhabenplan gesichert.
- An den Südfassaden dürfen nur Fenster von Nebenräumen wie Küchen, Bäder, Treppenhäuser, Flure etc. nicht jedoch offenbare Fenster von schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern situiert werden. Sollten dennoch Fenster von schutzbedürftigen

Aufenthaltsräumen vorgesehen werden sollen, sind diese als Festverglasung auszuführen. Dies ist durch eine Festsetzung durch Planzeichen sichergestellt.

- An den besonders geräusch-beaufschlagten, nicht abgeschirmten Ost- und Westfassaden sind vor Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (Balkone, Loggien, Wintergärten) oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Auch dies ist durch eine Festsetzung durch Planzeichen gesichert.
- Durch die vorgenannten Schallschutzmaßnahmen muss gewährleistet werden, dass bezüglich der Verkehrsgeräusche die Lärmsanierungswerte in Höhe von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts und bezüglich der Gewerbegeräusche die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in Höhe von 55 dB (A) tags und 45 dB(A) nachts vor den Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume eingehalten werden.
- Im 3. OG sind an Teilen der östlichen und westlichen Fassaden für schutzbedürftige Aufenthaltsräume Schallschutzfenster mit ausreichend hoher Schalldämmung vorzusehen. Durch diese Fenster-Konstruktionen müssen die Anforderung der DIN 4109-1:2018-1 innerhalb der geplanten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sichergestellt werden. Auch dies ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Diese Kombination aus aktiven und passiven Maßnahmen wurde in Abwägung mit den Belangen des Ortsbildes entwickelt. Eine ausschließliche Lösung der Immissionskonflikte durch aktive Maßnahmen (Lärmschutzwand) erscheint aufgrund der erforderlichen Höhe ähnlich dem Gebäude für das Ortsbild nicht vertretbar.

#### **Gewerbegeräusche:**

Aufgrund der Geräuschemissionen der umliegenden Gewerbebetriebe ergeben sich an der geplanten Bebauung Beurteilungspegel in Höhe von bis zu 57 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts) werden tagsüber an der Ostfassade des östlichen Gebäudes um bis zu 2 dB(A) überschritten und nachts an allen Hausfassaden eingehalten. Auf Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm kann nicht mit passiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenstern) reagiert werden, da die späteren Anwohner ihren Schutzanspruch einen halben Meter vor geöffnetem Fenster geltend machen können. Bedingt durch die hohe Verkehrsgeräuschbelastung sind an der Ostfassade des östlichen Baukörperteils (sowie an der Westfassade des westlichen Gebäudes) umfangreiche Schallschutzkonzepte geplant. Werden diese Maßnahmen umgesetzt (was durch Festsetzung gesichert ist) so kann hier auch der Schallschutz gegenüber den gewerblichen Geräuschen gewährleistet werden.

Insgesamt können somit unter Berücksichtigung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Da es sich um ein Allgemeines Wohngebiet handelt können schädliche Emissionen auf die Umgebung (Gewerbegebiet) ausgeschlossen werden.

## **B.7 Immissionsschutz (Erschütterungen)**

Wie unter A.5.14 ausgeführt kommt es durch den Betrieb der südlich gelegenen Bahnlinie zu Erschütterungen und daraus folgend sekundären Luftschallimmissionen im Vorhabenbereich. Dem im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erarbeiteten und diesem beiliegenden Gutachten folgend, sind für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte (sekundärer Luftschall) für ein allgemeines Wohngebiet Maßnahmen zur Immissionsminderung erforderlich. Deren Umsetzung ist per Festsetzung gesichert.



Eine entsprechende Immissionsminderung kann durch gewisse Bauteil-/Estrichkombinationen erreicht werden.

Die Deckeneigen- und Estrichabstimmfrequenzen müssen folgende Werte aufweisen:

$f_{\text{Decke}} \leq 30 \text{ Hz}$  (Deckeneigenfrequenz);  $f_{\text{Estrich}} = 40 \text{ Hz}$  (Estrichabstimmfrequenz)

Unter Einhaltung dieser Deckeneigen- und Estrichabstimmfrequenzen können die prognostizierten Mittelungspegel  $L_{m, \text{prog}}$  die entsprechenden Immissionsrichtwerte einhalten. Der Maximalpegel  $L_{\text{max, prog}}$  kann den Immissionsrichtwert nur einhalten, wenn der Beurteilungsspielraum (nach Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) von + 5 dB zur Nachtzeit ausgenutzt wird.

Die Anhaltswerte der DIN 4150-2 (Allgemeine Wohngebiete) können ebenso eingehalten werden.

Weitere Maßnahmen zur Immissionsminderung sind nicht erforderlich. Unter Einhaltung der getroffenen Festsetzungen können im Hinblick auf Erschütterungen und sekundären Luftschall gesunde Wohnverhältnisse im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets sichergestellt werden.

## B.8 Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Diese liegt dem Bebauungsplan bei.

Wie unter A.5.12 beschrieben, kann durch das Vorhaben ohne weitere Maßnahmen lediglich die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG für die Wechselkröte und Vögel im Rahmen des Vogelschlages nicht sicher ausgeschlossen werden.

Für die Zielart der Wechselkröte wurden bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 Gewerbegebiet "Nordwestliche der Bahnlinie" Ausgleichsflächen festgesetzt. Diese werden im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans nicht berührt. Somit sind nun keine erneuten Ausgleichsflächen erforderlich.

Um die Verwirklichung von Verbotstatbeständen im Hinblick auf die Wechselkröte im Rahmen des Bauvollzuges sicher ausschließen zu können, sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

So ist während der Bauphase der Vorhabenbereich so einzuzäunen, dass keine Tiere (Wechselkröten) in den Baustellenbereich einwandern können. Um diese auch wirklich sicherzustellen, ist die Aufstellung und die Funktionsfähigkeit der Zäunung während der Bauzeit durch eine ökologische Baubegleitung zu kontrollieren.

Im südlich gelegenen Wall kann eine Überwinterung von Wechselkröten nicht sicher ausgeschlossen werden. Somit sind Eingriffe in einem Abstand von weniger als 7 m zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs (Bereich des Erdwalls) nur außerhalb der Überwinterungsphase (nicht zwischen Oktober bis Ende März) durchzuführen.

Entsprechend §39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist das Fällen von Bäumen im Zeitraum vom 01.03.-30.09. nicht zulässig, um Brutvögel nicht zu stören. Dies wird im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplanes auch auf Gebäudeabbrüche ausgeweitet (für zukünftig entstehende Gebäude) um auch Gebäudebrüter zu schützen.

Zwar weist das Planungsgebiet keine besondere Habitateignung, insbesondere als Bruthabitat auf, dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass es ein Teil eines Nahrungshabitats von geschützten Vogelarten ist bzw. wird oder diese Vogelarten durch das Planungsgebiet hindurchfliegen. Somit sind besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen durch Vogelschlag zu treffen.

Da die Bewertung der Gefährlichkeit von Gebäuden hinsichtlich des Vogelschlages einer sehr differenzierten, kleinteiligen Untersuchung bedarf, sind globale Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans hier nicht zielführend. Da es sich jedoch um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, konnte das Vorhaben und insbesondere die Fassadengestaltung im Detail auf Vogelschlagrisiken untersucht werden. Soweit entsprechende Gefährdungen festgestellt wurden, wurden spezielle Bedruckungen der Glaselemente vorgesehen und im Vorhabenplan festgeschrieben.

Ein entsprechendes Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Diese kommt zu der Schlussfolgerung, dass unter Einhaltung dieser Maßnahmen kein relevantes Vogelschlagrisiko vom Vorhaben ausgeht.

Insgesamt kann unter Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen somit die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG durch das Vorhaben sicher ausgeschlossen werden.

Über die zur Vermeidung von Verbotstatbeständen notwendigen Maßnahmen hinaus, sind im Rahmen der Relevanzprüfung besondere Vorgaben für die Beleuchtung enthalten. Diese müssen jedoch nicht festgesetzt werden, da sie im vorliegenden Fall nur mittelbar mit geschützten Arten in Verbindung stehen und außerdem ist dies bereits allgemeinverbindlich durch den neuen §41a BauGB geregelt. Es ist ein entsprechender Hinweis in der Planzeichnung enthalten.

## B.9 Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung wird ein solcher Eingriff vorbereitet.

Die Ermittlung dieses naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt gemäß Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

### Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich ist heute bereits durch die Bebauungsplan Nr. 74 (2. Änderung) überplant. In diesem Rahmen ist ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von bis zu 0,8 zulässig. Dies würde dem Biotop- / Nutzungstyp X2 „Gewerbe und Industriegebiete“ (1 Wertpunkt) entsprechen. Da dieser Zustand heute zulässig wäre, ist dieser in die Ausgleichsermittlung einzustellen.

Die nördlich gelegene Straße ist bereits als Verkehrsfläche hergestellt. Hier werden somit keine Veränderungen oder Eingriffe vorbereitet. Somit kann die Fläche bei der Ausgleichsermittlung außen vor bleiben.

Auch der südwestlich gelegene Teil eines Biotops welches im Planungsgebiet liegt, kann bei der Eingriffsermittlung außen vor bleiben. Hier finden keine Eingriffe statt.

### Erfassung der Auswirkungen

Durch die Bebauung des Bereiches im Rahmen der Planung wird ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Dies entspricht dem Biotop- / Nutzungstyp X11 „Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete“. Dieser ist mit zwei Wertpunkten anzusetzen.

Somit kommt es durch den Bebauungsplan gegenüber der heute gegenständlichen bauplanungsrechtlichen Situation zu einer Aufwertung der Fläche. Somit sind keine Ausgleichsflächen oder Maßnahmen erforderlich.

## B.10 Klimaschutz und Klimaadaptation

### Klimaschutz (Mitigation)

Durch eine möglichst kompakte und flächensparende Bauweise werden heute unbebaute Flächen außerhalb des Ortsgefüges mittelbar von Bebauung freigehalten und bleiben als Standort für Vegetation etc. erhalten.

Die Festsetzung von min. 180 m<sup>2</sup> Solaranlagenfläche liefert einen Beitrag zur klimafreundlichen Erzeugung von Energie.

Im Rahmen des Vorhabens ist ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung vorgesehen. Dies führt ebenfalls zur klimaschonenden Beheizung des Vorhabens.

Der festgesetzte Grünsaum im Osten, Westen und Süden des Planungsgebiets erhöht den Vegetationsbestand gegenüber dem Status quo wesentlich. Dies führt zu einer Pufferung der durch die Neuversiegelung bedingten Auswirkungen auf das Mikroklima.

Auch die Anordnung von Dachbegrünung hat entsprechende „klimapuffernde“ Funktion.

### Anpassung an den Klimawandel (Klimaadaptation)

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung wird, auch im Rahmen von Starkregenereignissen eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers ermöglicht.

Die verpflichtende Pflanzung von Gehölzen führt zu einer Verschattung des Planungsgebiets und einer Regulierung des Mikroklimas durch Verdunstung.

## B.11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Seniorenwohnanlage, Praxisräume für Heilberufe, einen Seniorentreff und eine Tagespflegereinrichtung
- Umwandlung eines Gewerbegebiets in ein allgemeines Wohngebiet
- Erhöhung der zulässigen Geschossfläche von ca. 3.300 m<sup>2</sup> auf ca. 5.850 m<sup>2</sup>
- Reduzierung der zulässigen Gesamtversiegelung von ca. 3.300 m<sup>2</sup> auf ca. 3.120 m<sup>2</sup>

## B.12 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Vorhabenbereich = Nettobauland	4.086 m <sup>2</sup>	90 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	487 m <sup>2</sup>	10 %
Biotop	11 m <sup>2</sup>	0 %
<b>Geltungsbereich gesamt:</b>	<b>4.584 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

*Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen und prozentualen Angaben entstehen durch Rundung der Werte.*

## C Umweltbericht

### C.1 Einleitung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“ wird die Errichtung einer auf die Bedürfnisse von Senioren ausgerichtete Wohnanlage mit Tagespflegeeinrichtung vorbereitet.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurden durch den Gemeinderat Feldkirchen am ..... 2022 gefasst.



Abbildung U1: Lage des Planungsgebietes (rot umrandet), ohne Maßstab

Bei der Bauleitplanung sind nach §1 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Um die Auswirkungen der gemeindlichen Planungsabsicht auf die einzelnen Schutzgüter abschätzen zu können, ist eine Umweltprüfung notwendig. Die Einhaltung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021, gibt die Erstellung eines Umweltberichtes vor. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zum Plankonzept eingeflossen und im vorliegenden Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zusammengefasst. Mit der Novellierung des BauGB 2004 ist auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Umweltprüfung inhaltlich integriert.

Grundlage des Umweltberichts nach §2a BauGB ist der vorliegende Bebauungsplanentwurf sowie Fachgutachten und Informationen, die während der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erstellt und benutzt wurden.

### C.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

#### Lage und Nutzung

Das Planungsgebiet befindet sich zwischen der Dornacher Straße (nördlich) und der Bahnlinie 5600 (München – Mühldorf) (südlich).

Das Planungsgebiet liegt heute brach. Im Rahmen der Erstellung der nördlich gelegenen Erschließung wurde der Oberboden bereits abgeschoben und eine Kiesauffüllung eingebracht. Es besteht eine offene, verdichtete Kiesfläche mit lückiger Ruderalvegetation, geprägt von Weiden- und Birkenaufwuchs (*Salix spex.*, *Betula pendula*) und kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*). Am Südrand des Gebietes befindet sich ein Wall aus nährstoffreichem Boden (vermutlich der abgeschobene Oberboden). Dieser ist dicht mit Arten wie Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Stumpfbältrigem Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und Grasarten bewachsen.

Ein sehr kleiner Bereich in der südöstlichen Ecke des Änderungsbereichs ist als Biotop 7836-0025-006 kartiert.

Nördlich am Rande des Planungsbereichs befindet sich ein Asphaltierter Fahrweg.

Das Planungsgebiet ist ca. 0,45 ha groß.

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (Nr. D65 FisNatur) sowie in der Florenregion Molassehügelland (gemäß LfU 2003) und damit in der kontinentalen biogeographischen Region.

Im Norden des Planungsgebiets liegt jenseits eines Fahrweges und eines Fahrradweges nach Norden und Osten großflächige, offene Ackerflächen. Richtung Osten wird dieser Bereich in ca. 100 m durch Wohngebietsflächen begrenzt.

Östlich und westlich grenzen Gewerbeflächen an. Wobei auch das westlich angrenzende Grundstück heute auch noch unbebaut ist und einen ähnlichen Charakter wie der Geltungsbereich aufweist. Im Osten besteht schon ein Gewerbebetrieb.

Im Süden wird der Geltungsbereich durch einen teilweise lückigen Feldgehölzstreifen begrenzt. Dieser hat eine Breite von ca. 18 – 22 m und ist weitgehend als Biotop 7836-0025-006 kartiert. Das Feldgehölz besteht vorwiegend aus Hänge-Birke (*Betula pendula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Robinie (*Robinie (Robinia pseudoacacia)*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), blutrotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und europäischem Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*).

## Ziele des Bebauungsplans und dessen Festsetzungen

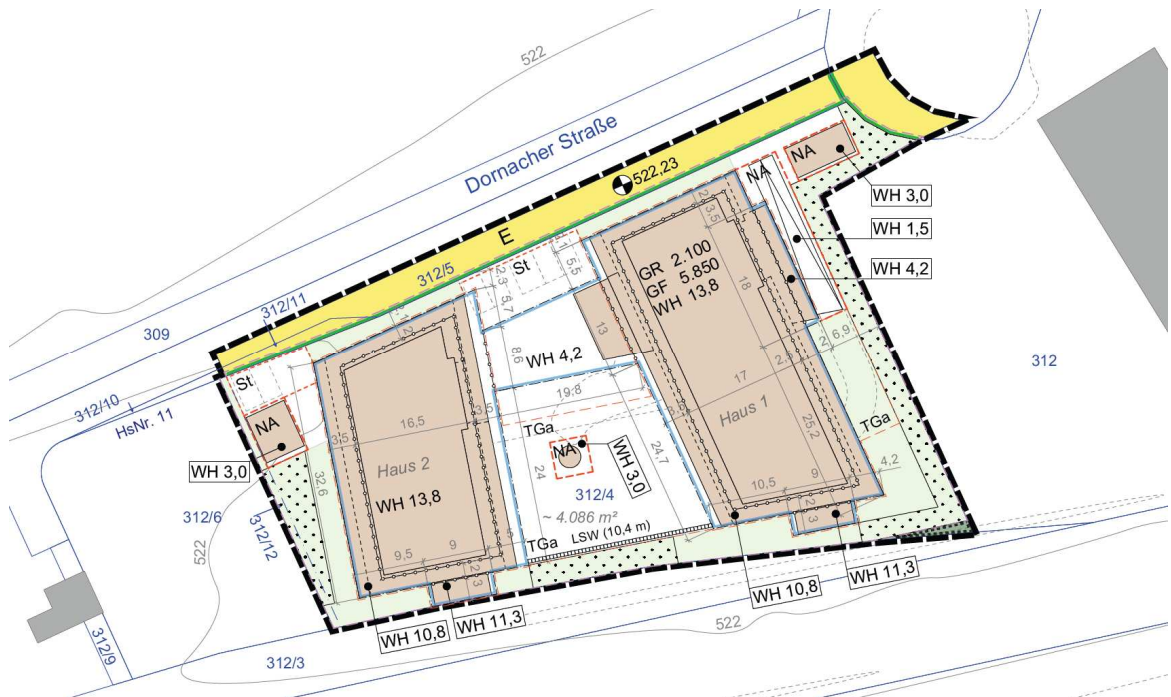


Abbildung U2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan, Stand: 10.05.2022, ohne Maßstab

Das zentrale Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer auf Bedürfnisse von Senioren ausgerichteten Wohnanlage **sowie Praxisräumen für Heilberufe, eines Seniorentreffs und einer Tagespflegeeinrichtung** auf heute als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen. Darüber hinaus soll ein für eine Wohnnutzung verträgliches Immissionsniveau sichergestellt und eine angemessene Durchgrünung geschaffen werden.

Diesem Ziel folgend ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einem U-förmigen Baukörper festgesetzt. Es ist eine Grundfläche von 2.100 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von 5.850 m<sup>2</sup> zulässig. **Es sind Überschreitungsregelungen für die Geschossfläche und die Grundfläche festgesetzt.** Es ist eine differenzierte Wandhöhe mit bis zu 13,8 m festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt von Norden über eine bereits hergestellte Straßenverkehrsfläche, welche in den Geltungsbereich mit einbezogen ist.

Für den Vorhabenbereich sind zudem maximale Maße für die Versiegelung festgesetzt. Darüber hinaus sind detaillierte Festsetzungen unter anderem zu Dächern, Solaranlagen, Abgrabungen und Aufschüttungen, Einfriedungen, Werbeanlagen, Stellplätzen, der Grünordnung, dem Immissions- und Erschütterungsschutz sowie dem Artenschutz getroffen.

### Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine direkt nördlich an den Vorhabenbereich befindliche Straßenverkehrsfläche. Diese Straße ist bereits hergestellt und mündet im Osten des Geltungsbereichs in eine bestehende Wendeanlage am Ende der Dornacher Straße.

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung kann das Gebiet mit angemessenem Aufwand an die in der nördlichen Verkehrsfläche vorliegende Leitungsinfrastruktur angebunden werden.

### C.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“ werden heute bereits bestehende Straßenflächen und für eine Bebauung vorbereitete, verdichtete Kiesflächen überplant.

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt ca. **4.584 m<sup>2</sup>**, wovon heute bereits ca. **487 m<sup>2</sup>** durch die nördlich und nordöstlich gelegenen Straßenverkehrsflächen überbaut sind. **Zusätzlich sind 11 m<sup>2</sup> der Fläche heute als Biotop kartiert.** Somit ergibt sich ein zusätzlicher Flächenbedarf auf heutigen verdichteten Kiesflächen von ca. 4.086 m<sup>2</sup>.

Diese Bereiche sind jedoch durch die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 74 Gewerbegebiet „Nordwestlich der Bahnlinie“ bereits als Gewerbegebiet überplant.

Aufgrund der anderweitigen Überplanung bereits planungsrechtlich für eine Bebauung vorgesehen und baulich vorbereiteten (Aufschüttung) Flächen an bestehender Erschließung, ist in Abwägung mit den örtlichen Gegebenheiten in Feldkirchen (anhaltend hohe Flächen und Wohnungsnachfrage) und der hohen, nun geplanten Bebauungsdichte ein möglichst sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des §1a Abs. 2 BauGB zu unterstellen.

Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen außerhalb dieses Geltungsbereichs, z.B. durch Ausgleichsflächen, sind nicht vorgesehen.

Landwirtschaftliche Flächen oder Wald sind durch die Planung somit nicht betroffen.

### C.1.3 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

#### Allgemeine rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (zuletzt geändert **2023**)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2021)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert **2022**)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (zuletzt geändert am 2021)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (zuletzt geändert **2023**)
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

#### Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, aus dem Jahr 1998, als „Gewerbefläche“ dargestellt. Entlang der südlich gelegenen Bahnlinie und der nördlich gelegenen Dornacher Straße ist hinweislich eine geplante Schutz- und Leitpflanzung dargestellt.

(Für einen Abdruck der Planzeichnung des Flächennutzungsplans siehe Ziffer A.5.3)

Da die Zielsetzungen des Bebauungsplans nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 BauGB geändert.

#### Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem nach ABSP für den Landkreis München ausgewiesenen Schwerpunktgebiet des Naturschutzes.

Für das Planungsgebiet sind keine Ziele besonders hervorzuheben.

### **Artenschutzkartierung**

Innerhalb des direkten Eingriffsgebiets sind in der Artenschutzkartierung keine relevanten Nachweise vorhanden. Im weiteren Umfeld befinden östlich und südlich Fledermausnachweise (330 – 1.000 m) aus den Jahren 2014 – 2017, nachweise geschützter Vogelarten (750 – 1.100 m) in allen Himmelsrichtungen (Saatkrähe, Flussregenpfeifer, Rebhuhn, Kuckuck, Schafstelze, Kiebitz und Bekassine) aus den Jahren 2005 – 2013.

### **Biotopschutzkartierung, FFH und Vogelschutzgebiete**

Im Südosten überlagert der Geltungsbereich in einer kleinen Teilfläche das Biotop Nr. 7836-0025-006. Außerhalb des Geltungsbereichs zieht sich dieses entlang der gesamten südlich gelegenen Bahnlinie nach Westen.

In der Biotopkartierung ist das Biotop wie folgt beschrieben: „Aufgelassene Bahntrasse nordwestlich von Feldkirchen, Hauptbiotoptyp: Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache, weitere Biotoptypen: Mesophiles Gebüsch, naturnah (20 %), Feldgehölz, naturnah (15 %), Magerrasen, basenreich (10 %), Initialvegetation, trocken (10 %), Ruderalflur (5 %)“.

Weitere Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete, etc.) sind im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

## **C.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung**

Die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“ bauplanungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in die Natur und das Landschaftsbild verbunden.

Im Folgenden werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Grundwasser und Oberflächenwasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm und Erholungseignung) und Fläche einzeln in ihrem Bestand beschrieben und bewertet. Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei wird eine vierstufige Bewertung zu Grunde gelegt: keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen, hohe Auswirkungen auf den Umweltzustand.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden sowohl bau- als auch anlagen- und betriebsbedingte Wirkungsfaktoren berücksichtigt. Aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung sind hier baubedingte Auswirkungen weniger stark zu gewichten, wie die dauerhaften anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

Es wird jeweils die Auswirkung gegenüber dem heutigen Zustand und der bisher planungsrechtlich möglichen beurteilt.



## C.2.1 Schutzgut Lebensräume und Arten

### Bestand

Beim Planungsgebiet handelt es sich weitgehend um eine verdichtete Kiesfläche (anthropogene Aufschüttung) mit lückiger Ruderalvegetation. Diese ist geprägt von Weiden- und Birkenaufwuchs (*Salix spec.*, *Betula pendula*) und kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*). Im Nordostteil des Gebietes befand sich zwischenzeitlich eine größere ephemere Lache.

Am Südrand des Geltungsbereichs befindet sich ein nährstoffreicher, verkrauteter Wall mit Arten wie Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Stumpflättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und Grasarten.

Insgesamt stellt das Gebiet durch seine Strukturarmut einen Lebensraum beschränkter Qualität und Diversität dar. Allerdings können aufgrund der Besonderheit der Bedingungen (offene Kiesfläche) für einige Arten besondere Lebensraumqualitäten entstehen.

Die folgenden Detailinformationen zu artenschutzrechtlich relevanten Arten sind der Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von Steil Landschaftsplanung entnommen, welches als Anlage beiliegt.

### Säugetiere

Für eine Reihe von Fledermausarten stellt das Plangebiet ein potentielles Jagdhabitat dar. Jedoch ist davon auszugehen, dass es sich bei dieser relativ kleinen Fläche nicht um ein essentielles Nahrungshabitat handelt. Angrenzende stehen auch bei Realisierung des Vorhabens weiterhin geeignete Flächen zur Nahrungssuche zur Verfügung.

### Artenschutzrechtlich relevante Arten – Vögel

Aufgrund der Lage und Größe des Planungsgebiet ist dieses kein geeignetes Bruthabitat für Wiesenbrüter. Auch freibrütende Vogelarten oder Höhlenbrüter können aufgrund fehlender, geeigneter Strukturen ausgeschlossen werden.

Der Bereich kann von verschiedenen Arten als Nahrungshabitat genutzt werden. Aufgrund der begrenzten Größe und der Strukturen in der Umgebung kann jedoch ausgeschlossen werden, dass es sich um ein essenzielles Nahrungshabitat handelt.

### Amphibien

Die lückig bewachsene Fläche mit der ephemeren Lache stellt ein potenzielles Fortpflanzungshabitat für die Wechselkröte dar. Auch ist der Erdwall ggf. als Winterquartier geeignet. Da es im Umfeld zahlreiche Nachweise der Wechselkröte gibt, ist ein Vorkommen der Art im Plangebiet nicht auszuschließen.

### Artenschutzrechtlich relevante Arten – Sonstige Arten

Für die übrigen artenschutzrechtlich prüfungsrelevanten Reptilien-, Schmetterlings-, und Pflanzenarten stellt das Planungsgebiet kein geeignetes Habitat dar.

Der Planungsbereich stellt jedoch ggf. einen geeigneten Lebensraum für die blauflügelige Ödlandschrecke dar.

## **Auswirkungen**

### **Baubedingte Auswirkungen**

Baubedingt kommt es zu Lärm- und Staubemissionen. Da jedoch auf den östlich und westlich angrenzenden Flächen bereits Gewerbebetriebe vorhanden sind, ist mit keinen größeren Scheuchwirkungen zu rechnen.

Ggf. könnten sich im Rahmen der Bauarbeiten weitere Lachen bilden. Daraus entstehende Auswirkungen (Einwandern von Wechselkröten) können jedoch durch eine Einzäunung der Baustelle wirksam verhindert werden.

Die baubedingten Auswirkungen unterscheiden sich nicht wesentlich von den Auswirkungen, welche eine Realisierung der heute zulässigen gewerblichen Nutzung bedingen würde.

Insgesamt sind baubedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Lebensräume und Arten zu erwarten.

### **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Durch die Umsetzung des Vorhabens gehen heute rudimentär bewachsene Kiesflächen und der Erdwall als Lebensraum und Nahrungshabitat verloren.

Aufgrund der geringen Größe der Fläche ist jedoch damit zu rechnen, dass die Fläche keinen essenziellen Teil von Nahrungshabitaten darstellt.

Artenschutzrechtlich bedenkliche Auswirkungen durch das Entfernen des südlichen Walles können durch eine entsprechende bauzeitliche Steuerung sicher vermieden werden.

Im Rahmen von Glasflächen an den neuen Gebäuden können Vogelschlaggefahren auftreten. Diese wurden jedoch durch entsprechende Maßnahmen, welche im Vorhabenplan verankert sind, weitestgehend reduziert.

Im Rahmen des Vorhabens sind, insbesondere im Osten und Westen umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Diese werden zu einer Aufwertung und Diversifizierung des Lebensraumangebots führen.

Gegenüber der Umsetzung des heute planungsrechtlich zulässigen Gewerbegebiets würden sich ebenfalls umfänglichere Eingrünung ergeben.

Insgesamt ist mit anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Lebensräume und Arten zu rechnen.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Durch den Betrieb kommt es zu Lärmemissionen aufgrund des zusätzlichen Verkehrs und der Haustechnik. Dies ist jedoch im Vergleich zur Vorbelastung durch die angrenzenden Gewerbebetriebe und insbesondere die südlich gelegene Bahnlinie als wesentlich untergeordnet und nicht von Belang zu betrachten.

Darüber hinaus ist mit Lichtemissionen zu rechnen. Im Rahmen der Vorbelastung durch die umgebenden Gewerbebauten werden diese jedoch relativiert. Darüber hinaus ist das Vorhaben von der südlich gelegenen Gehölzstruktur abgewandt.

Gegenüber einem Betrieb eines heute zulässigen Gewerbes ist mit dem Vorhaben auch mit geringeren Lärm- und Lichtemissionen zu rechnen.

Insgesamt ist mit betriebsbedingten Auswirkungen geringerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Lebensräume und Arten zu rechnen.

### Belange des besonderen Artenschutzes

Ergebnis der vorliegenden Relevanzprüfung ist, dass die Verwirklichung von Tötungs- und Störungsverboten nach §44 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BNatSchG, im Hinblick auf geschützte Arten, durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der festgesetzten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

### **Ergebnis**

Für das Schutzgut Lebensräume und Arten sind, aufgrund der im Verhältnis zu den umliegenden Flächen kleinen Eingriffsfläche und der festgesetzten Minimierungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Dies gilt sowohl gegenüber der heute zulässigen Gewerbenutzung als auch gegenüber der tatsächlichen heutigen Nutzung.

## **C.2.2 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser**

### **Bestand**

Im Planungsgebiet und dessen direkter Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Gebiet befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet, noch ist es als wasser-sensibler Bereich (LfU Bayern) ausgewiesen.

Heute steht, mit Ausnahme der bestehenden Straße, der gesamte Bereich zur direkten Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung.

Der Grundwasserflurabstand wurde im Rahmen eines Bodengutachtens (liegt dem Umweltbericht bei) bei 7,0 – 7,2 m erkundet. Der Höchstgrundwasserstand HW liegt ca. 5,0 m unter GOK.

### **Auswirkungen**

#### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt sind weder Auswirkungen auf Oberflächengewässer noch das Grundwasser zu erwarten. Aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes ist auch im Rahmen der Baugrube mit keinen Eingriffen in das Grundwasser zu rechnen.

Im Rahmen von Starkregenereignissen können kleinräumige Auswaschungen etc. nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse ist jedoch nicht von längeren Aufstauungen in der Baugrube auszugehen.

Diese Auswirkungen unterscheiden sich nicht von den im Rahmen einer Umsetzung der bisher zulässigen Gewerbenutzung möglichen Bebauung.

Insgesamt ist mit baubedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser zu rechnen.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Überbauung ist mit keinen Eingriffen in das Grundwasser zu rechnen.

Im Rahmen des Vorhabens entsteht eine „Versiegelung“ von bis zu ca. 3.130 m<sup>2</sup>. Die Erschließung besteht bereits. Hier entsteht somit keine zusätzliche Versiegelung. Insgesamt ist aufgrund der Bodenverhältnisse dennoch eine vollumfängliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück möglich. Es ist somit mit nur begrenzten Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und den lokalen Wasserkreislauf zu rechnen.

Aufgrund der weiträumig relativ ebenen Umgebung und den Bodenverhältnissen ist nicht mit wesentlichen Veränderungen des Abflussverhaltes von Niederschlagswasser durch das Vorhaben zu rechnen.

Im Rahmen der Umsetzung der bisher zulässigen Gewerbenutzung wäre eine geringfügig höhere Versiegelung von bis zu ca. 3.250 m<sup>2</sup> zulässig gewesen.

Insgesamt ist somit mit anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser zu rechnen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen des Betriebes ist nicht mit der regelmäßigen und mengenmäßig relevanten Handhabung von wassergefährdenden Stoffen zu rechnen. Im Rahmen der Umsetzung der bisher zulässigen Gewerbenutzung hätte dies nicht ausgeschlossen werden können.

Danach beiliegendem Bodengutachten, trotz der anthropogenen Auffüllung keine Altlasten vorliegen ist auch bei einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Planungsgebiet mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

Es sind betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Grundwasser und Oberflächen zu erwarten.

#### Ergebnis

Für das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **C.2.3 Schutzgut Fläche**

#### Bestand

487 m<sup>2</sup> des Planungsgebiets sind bereits heute als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und entsprechend hergestellt. Diese Flächen sind versiegelt.

11 m<sup>2</sup> sind heute als Biotop kartiert. Diese bleiben unverändert erhalten und können somit bei der Betrachtung außen vor bleiben. Die übrigen 4.086 m<sup>2</sup> sind heute im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 74 Gewerbegebiet „nordwestlich der Bahnlinie“ als Gewerbegebiet festgesetzt.

Hier wurde bisher jedoch lediglich eine 30 – 60 cm starke Auffüllung eingebracht und der Oberboden in einem Wall am Südrand zusammengeschoben.

Die Fläche ist heute als verdichtete Kiesfläche zu charakterisieren.

#### Auswirkungen

##### Baubedingte Auswirkungen

Die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereiteten Baumaßnahmen sind voraussichtlich ohne, über das Vorhaben und die Zufahrt hinausgehenden Flächenverbrauch (externe Baustraßen etc.), zu realisieren. Dies unterscheidet sich nicht von der Umsetzung der bisher zulässigen Gewerbenutzung.

Somit sind keine baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

### Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch das Vorhaben werden ca. 4.086 m<sup>2</sup> heute brachliegender, als Gewerbegebiet überplanter Flächen in Anspruch genommen. Hiervon würde bis zu 3.130 m<sup>2</sup> versiegelt.

Die Flächeninanspruchnahme deckt sich mit der im Rahmen der Umsetzung der heute zulässigen Gewerbenutzung. In diesem Fall wäre jedoch eine Versiegelung von ca. 3.250 m<sup>2</sup> zulässig.

Aufgrund der heutigen planungsrechtlichen Situation und der bereits erfolgten „Bauvorbereitung“ sowie der bestehenden Erschließung ist durch das Vorhaben mit anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb ist mit keinen über die Flächen des Bebauungsplans hinausgehenden Flächeninanspruchnahmen zu rechnen (externe Stellplätze, Straßenausbauten außerhalb des Geltungsbereichs etc.).

### Ergebnis

Für das Schutzgut Fläche sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## **C.2.4 Schutzgut Boden**

### Bestand

Gemäß digitaler geologischer Karte von Bayern, 1:25.000 liegt das Planungsgebiet im Bereich hochwürmeiszeitlicher Schmelzwasserschotter des Pleistozäns.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ein Bodengutachten erstellt (liegt als Anlage bei). Ausweislich der in diesem Zuge durchgeführten Bodenaufschlüsse liegt eine 0,3 – 0,6 m mächtige anthropogene Auffüllung aus Kies-Schluff- Gemischen mit geringem Sandanteil vor. Darunter wurden bis zur Endteufe der Ausschlüsse von ca. 10 m u. GOK quartäre Kiese angetroffen.

Nach Aussagen des Gutachtens liegen keine relevanten Bodenbelastungen (auch nicht in den Auffüllungen) vor.

Seltene Böden kommen nicht vor. Bodendenkmäler sind nicht bekannt **können jedoch aufgrund der nahegelegenen Bodendenkmäler nach Aussagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nicht ausgeschlossen bzw. sind wahrscheinlich**

Dem Boden im Planungsgebiet kommen vorrangig folgende Funktionen zu: Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe. Diese sind jedoch durch die bereits erfolgte Baufeldfreimachung heute nur eingeschränkt vorhanden.

### Auswirkungen

#### Baubedingte Auswirkungen

Der Mutterboden wurde bereits abgeschoben und im südlichen Bereich als Wall gelagert. Dieser Wall muss voraussichtlich im Rahmen des Bauvollzuges verlagert oder abgefahren werden.

Der weitere Baugrubenaushub wird voraussichtlich abgefahren. Da dieser nach aktueller Kenntnislage unbelastet ist, sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe gehen verloren.

Dies wird jedoch durch den eher geringen Umfang des Vorhabens, im Vergleich zu den umliegenden Ackerflächen relativiert. Insbesondere da die Fläche ja heute bereits für eine Bebauung vorbereitet und planungsrechtlich als Gewerbegebiet festgesetzt ist.

Da für jegliche Bodeneingriffe ein denkmalrechtliches Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig ist, können durch entsprechende Nebenbedingungen einer solchen Erlaubnis entsprechende wesentliche Auswirkungen auf Bodendenkmäler ausgeschlossen werden.

Gegenüber der Nutzung als Gewerbegebiet, wie sie heute festgesetzt ist, ergeben sich keine wesentlich abweichenden baubedingten Auswirkungen.

Insgesamt ergeben sich baubedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Umsetzung des Vorhabens werden bis zu ca. 3.130 m<sup>2</sup> versiegelt. Dies führt zu einer starken Einschränkung der Bodenfunktion. Etwas relativiert wird dies durch die Zulässigkeit von lediglich unterirdischen Anlagen auf ca. 200 m<sup>2</sup> (Tiefgaragen etc.).

Auch wird gegenüber dem heutigen Zustand eine westlich umfänglichere Eingrünung bzw. Begrünung entstehen. Somit wird die Bodenfunktion partiell auch wieder wesentlich verbessert.

Im Vergleich zur bisher zulässigen Gewerbenutzung ist mit Auswirkungen auf das Schutzgut Boden geringerer Erheblichkeit zu rechnen.

Für das Schutzgut Boden ist mit anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen des Betriebes ist nicht mit der regelmäßigen und mengenmäßig relevanten Handhabung von wassergefährdenden Stoffen zu rechnen. Im Rahmen der Umsetzung der bisher zulässigen Gewerbenutzung hätte dies nicht ausgeschlossen werden können.

Es sind betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Grundwasser und Oberflächen zu erwarten.

### Ergebnis

Für das Schutzgut Boden sind, aufgrund des räumlich begrenzten Eingriffs und der begrenzten Wertigkeit des Ausgangszustandes, Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## **C.2.5 Schutzgut Klima / Luft**

### Bestand

Für das Planungsgebiet beträgt das Niederschlagsmittel ca. 800 mm/Jahr. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 8°C – 9°C. (Quelle: Deutscher Wetterdienst)

Aufgrund des heutigen Zustands der Fläche weist diese nahezu keine Qualität als Frischluftentstehungsgebiet auf. Der Bereich liegt am Rande eines großräumigen Frischluftkorridors. Durch die angrenzenden Nutzungen im Osten und Westen (Gewerbe) ist die Fläche hier jedoch nur von untergeordneter Bedeutung.

Durch die offenen Kiesflächen weist die Flächen keine Funktion als Staubfilter auf. Vielmehr ist bei starken Winden und Trockenheit von Staubemissionen von der Fläche auszugehen.

### **Auswirkungen**

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Während der Bauphase wird es kurzfristig zu erhöhten Abgas- und Staubemissionen durch die Bautätigkeit kommen.

Diese werden sich nicht wesentlich von den im Rahmen der Verwirklichung der heute zulässigen Gewerbenutzung zu erwartenden Auswirkungen unterscheiden.

Insgesamt ist mit baugedungen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen.

#### **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Durch die Bebauung kommt es zu zusätzlicher Versiegelung von Flächen. Dies führt zu negativen Auswirkungen auf das Kleinklima. Dies wird jedoch durch den heute in dieser Hinsicht negativen Zustand der Fläche und die im Rahmen des Vorhabens zu erwartenden Anreicherung der Vegetationsbestände relativiert.

Bei Umsetzung der bisher zulässigen Gewerbenutzung wäre mit einer größeren Versiegelung bei gleichzeitig geringerer Begrünung mit negativeren Auswirkungen zu rechnen.

Insgesamt ist anlagenbedingt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit aus das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen.

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Es ist in geringem Umfang mit Emissionen, im Rahmen von zusätzlichem Verkehr zu rechnen. Aufgrund der moderaten Größe der zusätzlichen Bauflächen ist hier jedoch von einem relativ geringen Umfang auszugehen.

Im Rahmen der Umsetzung der bisherigen gewerblichen Nutzung wäre, je nach angesiedeltem Betrieb, von einer wesentlich umfänglicheren Emission von Abgasen zu rechnen gewesen.

Insgesamt ist mit betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft geringer Erheblichkeit zu rechnen.

### **Ergebnis**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind geringer Erheblichkeit.

## **C.2.6 Schutzgut Landschaftsbild**

### **Bestand**

Der Vorhabenbereich stellt den direkten nördlich Rand der Bebauung gegenüber einer weithin offenen Agrarlandschaft dar. Die westlich und östlich gelegenen Flächen sind heute jedoch bereits bebaut. Somit handelt es sich beim Vorhabenbereich nicht um einen in die freie Landschaft hineinragenden Sporn.

Nach Süden hat der Bereich durch das Vegetationsband und die Bahn keine Fernwirkung.

## **Auswirkungen**

### **Baubedingte Auswirkungen**

Baubedingt ist, wenn überhaupt durch Baukräne und eine Baugrube etc., mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Dies ist jedoch im Siedlungszusammenhang als gering erheblich einzustufen.

Auch im Rahmen einer Entwicklung als Gewerbegebiet wären diese Auswirkungen zu erwarten gewesen.

### **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Durch die Errichtung des Vorhabens wird von Norden aus gesehen die bauliche Lücke zwischen der westlich und östlich gelegenen Gewerbenutzung weitgehend geschlossen.

Die Wandhöhe wird dabei die der Gebäude im Osten etwas, die der Gebäude im Westen wesentlich überschreiten. Vor dem Hintergrund der zulässigen Höhenentwicklung auf den Nachbargrundstücken von 13 m Wandhöhe ist jedoch bei den jetzt zulässigen 13,80 m Wandhöhe mit keinen für das Gesamtgefüge wesentlichen Auswirkungen zu rechnen.

Insgesamt sind anlagenbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Dies ist im Wesentlichen ident mit den im Rahmen einer Gewerbebebauung entsprechend des heutigen Baurechts zu erwartenden Auswirkungen.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

## **Ergebnis**

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## **C.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **Bestand**

Im Planungsgebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Laut Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung keine Bau- oder Bodendenkmäler und keine geschützten Ensembles vorhanden. Das nächste Bodendenkmal befindet sich in ca. 110 m Entfernung (D-1-7836-0138). **Aufgrund der denkmalnähe können jedoch nach Aussagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden bzw. sind wahrscheinlich.**

### **Auswirkungen**

**Im Rahmen der notwendigen denkmalrechtlichen Erlaubnis können durch Nebenbestimmungen entsprechende Maßnahmen verankert werden, welche wesentliche Auswirkungen auf ggf. vorhandene Bodendenkmäler verhindern.**

Durch die Planung entstehen keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

### **Ergebnis**

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen zu erwarten.



## C.2.8 Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)

### **Bestand**

#### Lärm

Durch die unmittelbar südlich des Planungsgebiets verlaufende Bahnlinie 5600 (München – Mühldorf) kommt es zu erheblichen Verkehrslärmbelastungen von bis zu 70 dB(A) tags und nachts im Planungsgebiet. Die Verkehrslärmbelastungen der umliegenden Straßen sind dem gegenüber zu vernachlässigen.

Östlich und westlich des Planungsgebiets grenzen Gewerbegebietsflächen an. Durch diese (bzw. die im Rahmen der dort planungsrechtlich möglichen Nutzungen) sind bis zu 57 dB(A) tags und 32 dB(A) nachts von Osten sowie 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts an den übrigen Seiten zu erwarten.

Dies wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Gutachterlich untersucht. Die Untersuchung liegt den Unterlagen als Anlage bei.

#### Erschütterungen

Durch die südlich gelegene Bahnlinie kann es im Planungsgebiet zu Erschütterungen und somit sekundärem Luftschall in relevantem Ausmaß kommen. Dies wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans gutachterlich untersucht. Die Untersuchung liegt den Unterlagen als Anlage bei.

#### Immissionen aus der Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen in der Umgebung des Planungsgebietes, kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen.

#### Erholungseignung

Das Planungsgebiet weist heute keine Erholungseignung auf.

### **Auswirkungen**

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase wird es kurzfristig zu erhöhten Lärmemissionen durch die Bautätigkeit kommen. Insbesondere durch ggf. notwendige Spezialtiefbaumaßnahmen (Spundwände etc.) kann es zu Erschütterungen kommen.

Diese Auswirkungen unterscheiden sich jedoch nicht von den im Rahmen des Baus der heute zulässigen Gewerbenutzung zu erwartenden Emissionen.

Auch werden die Lärmbelastungen durch die hohe Vorbelastung durch den Bahnlärm und die relativ geringe Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Nutzungen relativiert.

Insgesamt ist somit mit baubedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

Anlagenbedingt ist mit keinen wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Um im Planungsgebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets sicherstellen zu können sind diverse Maßnahmen zum Immissionsschutz

erforderlich. Im Hinblick auf den Verkehrslärm sind folgende aktive und passive Maßnahmen notwendig und im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt:

- Eine 10,4 m hohe Schallschutzwand zwischen den beiden Teilbaukörpern.
- An der Südfassaden dürfen nur Fenster von Nebenräumen, nicht jedoch öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorgesehen werden. So diese dennoch vorgesehen werden sollen, sind sie mit Festverglasungen auszuführen.
- An den besonders geräusch-beaufschlagten, nicht abgeschirmten Ost- und Westfassaden sind vor Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.
- Durch die vorgenannten Schallschutzmaßnahmen muss gewährleistet werden, dass bezüglich der Verkehrsgeräusche die Lärmsanierungswerte in Höhe von 70 dB(A) tags und 60 dB (A= nachts und bezüglich der Gewerbe Geräusche die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Höhe von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vor den Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume eingehalten werden können.
- Im 3. OG sind an Teilen der östlichen und westlichen Fassaden für schutzbedürftige Aufenthaltsräume Schallschutzfenster mit ausreichend hoher Schalldämmung vorzusehen. Durch diese Fensterkonstruktionen müssen die Anforderung der DIN 4109-1:2018-1 innerhalb der geplanten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sichergestellt werden.

Bei Einhaltung dieser Maßnahmen zur Bewältigung der vorliegenden Verkehrslärmimmissionen, sind auch ausreichende Schallschutzmaßnahmen zur Bewältigung des Gewerbelärms gegeben.

Relevante Anlagenlärmemissionen des Vorhabens auf die Umgebung sind nicht zu erwarten.

Durch die nur sehr moderate Steigerung des Verkehrsaufkommens ist mit keiner relevanten Erhöhung des Verkehrslärms auf den angrenzenden Straßen zu rechnen.

Im Vergleich mit der bisher zulässigen Gewerbenutzung, ist mit wesentlich weniger Anlagenlärmemissionen zu rechnen. Der Lärmkonflikt mit dem Verkehrslärm der Bahn wird hingegen wesentlich verschärft, da die nun vorgesehene Wohnnutzung eines höhere Schutzwürdigkeit aufweist.

Insgesamt können aufgrund der festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Vorhabengebiet sichergestellt werden.

Aufgrund der Fülle der Maßnahmen und der insgesamt sehr hohen Immissionsbelastung ist betriebsbedingt jedoch mit Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

Im Rahmen von bestimmten Konstruktionsformen, welche im Bebauungsplan festgesetzt sind, können relevante negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Rahmen von Erschütterungen und sekundärem Luftschall ausgeschlossen werden.

**So sich die Immissionen aus der Landwirtschaft in den gesetzlichen Rahmenbedingungen bewegen ist nicht mit einer unzulässigen Beeinträchtigung des Gebietes zu rechnen.**

### **Ergebnis**

Für das Schutzgut Mensch sind hinsichtlich der Erholungseignung keine Auswirkungen zu erwarten. Im Hinblick auf die Immissionen sind jedoch aufgrund der hohen Verkehrslärmimmissionen trotz der Vermeidungsmaßnahmen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu unterstellen.

### **C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

#### **Wechselwirkung Boden -Fläche – Wasser**

Die Versiegelung von Flächen im Geltungsbereich führt neben dem Verlust von Boden und „Fläche“ auch mittelbar zu einem größeren Oberflächenabfluss. Die Versickerung wird auf eine kleinere Fläche konzentriert.

#### **Wechselwirkung Boden – Vegetation – Klima**

Durch den Verlust von Boden durch Versiegelung bzw. Bebauung bleibt weniger Raum für Vegetation. Dies führt zu einer negativen Veränderung des Mikroklimas (versiegelte Flächen heizen sich mehr auf, keine Verdunstung). Wobei dieser Effekt im Planungsbereich durch die ohnehin sehr spärliche Vegetation relativiert wird.

### **C.4 Weitere Belange des Umweltschutzes (gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

#### **C.4.1 Abfälle**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden seniorenrechtliche Wohnungen sowie eine Tagespflegeeinrichtung entstehen.

Im Rahmen des Betriebs dieser Einrichtungen ist mit keinen besonderen Abfällen zu rechnen. Es sind die „normalen“ auch bei Wohngebäuden üblichen Abfälle zu erwarten. Diese können durch die normale Kommunal-Müllabfuhr entsorgt werden.

Ausweislich des, den Unterlagen als Anlage beigefügten Bodengutachtetes ist im Rahmen des Baugrubenaushubs mit keinen kontaminierten Böden zu rechnen.

#### **C.4.2 Abwasser**

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens ist mit dem Auftreten normaler Siedlungsabwässer zu rechnen. Diese können über die in der nördlich gelegenen Straßenverkehrsfläche vorhandene Kanalisation entsorgt werden. Ein Anschluss kann mit angemessenem Aufwand hergestellt werden.

Das Niederschlagswasser kann direkt auf dem Grundstück versickert werden.

#### **C.4.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien**

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans und ausweislich des Vorhabenplans ist eine Solaranlage mit einer Modulfläche von mindestens 180 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Wärmeversorgung erfolgt voraussichtlich über das Fernwärmenetz der AFK. Entsprechende Leitungen liegen in der Dornacher Straße vor.

In der verbindlichen Vorhabenbeschreibung ist festgeschrieben, dass das Vorhaben im KfW-Energieeffizienzhausstandard EH40 realisiert wird.

#### **C.4.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen (Störfallschutz)**

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

#### **C.5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die vorgesehene Bebauung ist von folgender Entwicklung des Umweltzustandes auszugehen:

##### Schutzgut Lebensräume und Arten

Kurzfristig liegen die Flächen weiterhin brach. Es kommt zu keiner Intensivierung des Vegetationsbestandes.

Mittel- bis langfristig ist mit einer Bebauung als Gewerbegebiet entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 74 Gewerbegebiet „Nordwestlich der Bahnlinie“ (im weiteren BP 74) zu rechnen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Lebensräume und Arten sind weitgehend ident mit den Auswirkungen des hier gegenständlichen Vorhabens.

##### Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Kurzfristig würde der gesamte Bereich weiter zur Versickerung zur Verfügung stehen.

Mittel- bis langfristig ist eine gewerbliche Bebauung entsprechend des BP 74 zu erwarten. Diese würde mit einer geringfügig über die im Rahmen des Vorhabens hinaus gehenden Versiegelung einhergehen. Aufgrund der sehr guten Sickerhältnisse im Planungsgebiet wäre aber auch dann eine vollumfängliche Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet möglich.

##### Schutzgut Boden

Die Funktion des Bodens würde kurzfristig in ihrem heutigen Zustand (Kiesfläche und Erdwall) erhalten. Mittel- bis langfristig würde es im Zuge der Realisierung des BP 74 zu einer Versiegelung von bis zu 80% der Fläche kommen, was die Auswirkungen des hier gegenständlichen Vorhabens geringfügig übersteigt.

##### Schutzgut Fläche

Langfristig ist mit einer Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet zu rechnen. Aufgrund der Notwendigkeit altersgerechter Wohnungen in Feldkirchen ist mittelbar mit der Versiegelung heute landwirtschaftlicher Flächen an anderer Stelle zu rechnen.

##### Schutzgut Klima /Luft

Kurzfristig würde die Fläche in ihrem heutigen Zustand ohne wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima verbleiben.

Mittel- bis langfristig würde die Fläche entsprechend der Festsetzungen des BP 74 als Gewerbefläche genutzt. Im Hinblick auf das Schutzgut Klima und Luft hätte dies ähnliche Auswirkungen wie das hier gegenständliche Vorhaben.

##### Schutzgut Landschaftsbild

Kurzfristig würde die Fläche in ihrem heutigen Zustand verbleiben. Mittel- bis langfristig wäre eine Bebauung entsprechend der Festsetzungen des BP 74 mit Gewerbegebäuden zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild wären vergleichbar mit denen des hier gegenständlichen Vorhabens.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet bekannt. Die Auswirkungen auf ein evtl. vorhandenes Bodendenkmal wären ident derer einer Bebauung durch ein Allgemeines Wohngebiet.

### Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)

Kurzfristig würde es zu keiner Bebauung des Gebietes und somit zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch kommen. Mittel- und langfristig würde der Planungsbereich entsprechend den Festsetzungen des BP 74 mit einer Gewerbenutzung bebaut. Dies würde aufgrund des geringeren Schutzanspruches zu wendiger gravierenden Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Mensch (Lärm und Erschütterungen) führen. Ggf. wären höhere Emissionen insbesondere im Hinblick auf Anlagelärm zu erwarten. Diese wären jedoch voraussichtlich mit der Umgebung verträglich.

## **C.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **C.6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

#### Schutzgut Lebensräume und Arten

- Festsetzung von Zeiträumen für die Baufeldfreimachung und Gehölzfällungen
- Festsetzung der Einzäunung des Vorhabenbereichs während der Bauphase, um das Einwandern von Wechselkröten zu verhindern.
- Ökologische Baubegleitung
- Vogelschlagsensible Gebäudeplanung (teilweise bedruckte oder entspiegelte Glasflächen)

#### Schutzgut Klima und Landschaftsbild

- Schaffung einer umfänglichen Durchgrünung insbesondere zu den östlich und westlich gelegenen Flächen

#### Schutzgut Mensch

- Verglaste Loggien im Osten und Westen
- Lärmschutzwand zwischen den beiden Gebäudeteilen
- Festsetzung zur Einschränkung von Fenstern von Aufenthaltsräumen und deren Gestaltung

### **C.6.2 Eingriffsregelung**

Die im Rahmen der hier gegenständlichen Planung festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind bereits hergestellt. In diesen Bereichen kommt es somit nicht zu zusätzlichen Ausgleichserfordernissen.

Ausgangspunkt für die Eingriffsregelung ist das bestehende Baurecht im Planungsgebiet. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 74 Gewerbegebiet „Nordwestlich der Bahnlinie“ ist heute eine Versiegelung von bis zu 80 % zulässig.

Im nun gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“ ist eine Maximalversiegelung von 75% zulässig. Die insgesamt zulässige Versiegelung reduziert sich durch die Bauleitplanung. Somit kommt es zu keinem zusätzlichen Ausgleichserfordernis.

### C.6.3 CEF-Maßnahmen

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Um Eingriffe in Zusammenhang mit der Zielart Wechselkröte auszugleichen, sind bereits im Zuge des Bebauungsplans Nr. 74 Gewerbegebiet „Nordwestliche der Bahnlinie“ entsprechende Maßnahmen vorgesehen. Diese Maßnahmen liegen außerhalb des hier gegenständlichen Geltungsbereichs.

### C.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Folgende Maßnahmen dienen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen:

- Im Rahmen der Bauabnahme wird die Gemeinde die ordnungsgerechte Umsetzung der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen überprüfen. In einem fünf- bis zehnjährigen Turnus wird der ordnungsgemäße Zustand der Pflanzen überprüft (Pflege, Ersatzpflanzungen).
- Kontrolle der Einhaltung der Vorgaben zum Insektenschutz des §41a BNatSchG im Rahmen der Bauabnahme
- Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung ist die Aufstellung und der ordnungsgemäße Zustand der Einzäunung des Baugebiets kontinuierlich während der gesamten Bauphase zu kontrollieren.

### C.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativ hätte für die Deckung des Bedarfes an seniorengerechten Wohnungen, einer Tagespflegeeinrichtung, eines Seniorentreffs und Praxisräumen ein anderer Standort gefunden werden müssen. Aufgrund der starken Wohnungs- und somit Flächennachfrage stand für ein entsprechendes Konzept kein anderes Grundstück zur Verfügung.

Auf Ebene des Vorhabens wurden geringfügig andere Gebäudekonfigurationen insbesondere mit anderen Wohnungsgrößen untersucht. Aufgrund der von Süden kommenden Lärmimmissionen wurde sich für das nun vorliegende Planungskonzept entschieden.

Im Hinblick auf die Wohnungsgrößen kamen in Abwägung mit der möglichen Wohnungsanzahl und der zu erwartenden Nachfrage durch ältere Menschen die kleineren Wohnungsgrößen zur Ausführung.

Es wurde auch untersucht, um mehr Wohnraum zu schaffen, auf die Praxisräume und den Seniorentreff zu verzichten, bzw. sollte der Seniorentreff in einer ersten Planüberlegung ausschließlich den Bewohnern der Anlage als Gemeinschaftsraum zur Verfügung stehen. Dies wurde verworfen, um eine besseres und seniorengerechteres Gesamtkonzept zu erhalten. Auch kann so eine bessere Einbindung des Vorhabens in die örtlichen Strukturen sichergestellt werden.

### C.9 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der Flächennutzungsplan (Landschaftsplan), Luftbilder, die Artenschutzkartierung, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises München, mehrere Ortsbegehungen sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Auf Grundlage dieser erarbeiteten Nutzungs- und Strukturuntersuchung erfolgte die Beurteilung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Bewertung der Eingriffsregelung erfolgte gemäß Bayerischem Leitfaden.

Der Bestand im Hinblick auf geschützte Arten wurde im Rahmen einer Relevanzprüfung zur artenschutzrechtlichen Prüfung erfasst. Das Thema Vogelschlag wurde in einem eigenen Gutachten bearbeitet.

Darüber hinaus wurden Gutachten zu den Themen Boden und Altlasten, Schallschutz und Erschütterungsschutz sowie Verkehr erstellt und für die Umweltprüfung herangezogen.

Es bestanden keine wesentliche Kenntnislücken.

## C.10 Datengrundlage

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung bzw. für den hier vorliegenden Umweltbericht war ausreichend. Sowohl die Analyse als auch die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Es wurden folgende externe Gutachten erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden konnten:

- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 01.02.2022; Steil Landschaftsplanung; 21 Seiten
- Gutachten zur Einschätzung des Vogelschlagrisikos am geplanten Gebäude vom 25.04.2022; Steil Landschaftsplanung; 7 Seiten
- Erschütterungstechnische Untersuchung, Bericht Nr. M167169/01 vom 12.05.2022; Müller-BBM GmbH 23 Seiten + 3 Anlagen
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 220157 / 5n vom 17.02.2022; Ingenieurbüro Greiner, 17 Seiten + 2 Anhänge
- Verkehrsgutachten 28837.17 vom 29.04.2022; Obermeyer Infrastruktur; 13 Seiten
- Baugrund- und orientierende Altlastenerkundung 21MU00582-1 vom 24.01.2022; 15 Seiten + 6 Anlagen

## C.11 Zusammenfassung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“ erfolgt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer auf die Bedürfnisse von Senioren ausgerichteten Wohnanlage mit Tagespflegeeinrichtung zu schaffen.

Durch den Bebauungsplan werden ca. 4.086 m<sup>2</sup> heute als Gewerbegebiet festgesetzte jedoch unbebaute Flächen in Allgemeines Wohngebiet umgewandelt.

Im Hinblick auf artenschutzrechtlich relevante Arten wurde in der vorliegenden Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellt, dass im Plangebiet ein Vorkommen geschützter Vogelarten und Fledermausarten sowie der Wechselkröte und der blauflügeligen Ödlandschrecke nicht ausgeschlossen werden kann. Die Realisierung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatschG kann jedoch durch die Festsetzung bzw. Umsetzung im Vorhabenplan bestimmter Maßnahmen sicher ausgeschlossen werden.

Für das **Schutzgut Arten- und Lebensräume** sind aufgrund der im Verhältnis zu den umliegenden Flächen kleinen Eingriffsfläche und unter Berücksichtigung der festgesetzten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Aufgrund der moderaten Eingriffsgröße und fehlenden Gewässer etc. ist für das **Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser** mit Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** zu rechnen.

Für das **Schutzgut Fläche** sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Durch die begrenzte Eingriffsfläche und die begrenzte Wertigkeit des Ausgangszustandes kommt es im Hinblick auf das **Schutzgut Boden** zu Auswirkungen **geringer Erheblichkeit**.

Der gegenständliche Bereich hat nur eine begrenzte Bedeutung für das **Schutzgut Klima/Luft**. Somit sind hier Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das **Schutzgut Landschaftsbild** ist mit Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu rechnen.

Im Planungsgebiet befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Kultur- und Sachgüter. Für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** sind **keine Auswirkungen** zu erwarten.

Für das **Schutzgut Mensch** sind hinsichtlich der Erholungseignung keine Auswirkungen zu erwarten. Im Hinblick auf die Immissionen sind jedoch aufgrund der hohen Verkehrsimmissionen trotz Vermeidungsmaßnahmen Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Insgesamt werden die Auswirkungen des Eingriffes durch folgende Vermeidungsmaßnahmen minimiert:

- Festsetzung von Zeiträumen für die Baufeldfreimachung sowie Gehölzentfernung.
- Festsetzung der Einzäunung des Vorhabenbereichs während der Bauphase, um das Einwandern von Wechselkröten zu verhindern.
- Ökologische Baubegleitung
- Vogelschlagsensible Gebäudeplanung (teilweise bedruckte oder entspiegelte Glasflächen)

Im Vergleich zur bisherigen bauplanungsrechtlichen Situation ist nun eine geringere Versiegelung zulässig. Dem folgend entsteht durch den Bebauungsplan kein Ausgleichserfordernis im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit baubedingter Auswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit anlagenbedingter Auswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit betriebsbedingter Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	<b>gering</b>
Wasser	gering	gering	gering	<b>gering</b>
Fläche	keine	mittel	keine	<b>gering</b>
Boden	gering	gering	gering	<b>gering</b>
Klima / Luft	gering	gering	gering	<b>gering</b>
Landschaftsbild	gering	gering	keine	<b>gering</b>
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	<b>keine</b>
Mensch (Lärm / Erschütterung/ Erholungseignung)	gering	keine	mittel	<b>mittel</b>



## C.12 Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (zuletzt geändert 2023)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2021)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 2022)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal, Stand: Oktober 2023
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung, Stand: Oktober 2023
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern, Stand: Oktober 2023
- Bayerische Vermessungsverwaltung / Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayernatlas/Naturgefahren: Stand Oktober 2023
- Deutscher Wetterdienst, Klimadaten: Stand Oktober 2023
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023
- Regierung von Oberbayern: Regionalplan München (14), Stand: Oktober 2023
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen aus dem Jahr 1998
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“, München 2007
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“, München 2021
- Relevanzprüfung zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 01.02.2022; Steil Landschaftsplanung; 21 Seiten
- Gutachten zur Einschätzung des Vogelschlagrisikos am geplanten Gebäude vom 25.04.2022; Steil Landschaftsplanung; 7 Seiten
- Erschütterungstechnische Untersuchung, Bericht Nr. M167169/01 vom 12.05.2022; Müller-BBM GmbH 23 Seiten + 3 Anhänge
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 220157 / 5n vom 17.02.2022; Ingenieurbüro Greiner; 17 Seiten + 2 Anhänge
- Verkehrsgutachten 28837.17 vom 29.04.2022; Obermeyer Infrastruktur; 13 Seiten
- Baugrund- und orientierende Altlastenerkundung 21MU00582-1 vom 24.01.2022; Sakosta; 15 Seiten + 6 Anlagen

## **D Zusammenfassende Erklärung**

---

*Die zusammenfassende Erklärung nach §10a Abs. 1 BauGB wird nach Abschluss der Beteiligungsverfahren ergänzt.*