

Gemeinde	Feldkirchen Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 32 Südlich der Münchner Straße und westlich der Jakob-Wagner Straße 4. Änderung
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Aktenzeichen	FEK 2-64 Bearbeiter: Bec
Plandatum	07.02.2024 (Entwurf II) 27.07.2023 (Entwurf I) 01.12.2022 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm	4
2.2	Regionalplan	6
2.3	Flächennutzungsplan	8
2.4	Bebauungspläne und Satzungen.....	9
2.5	Auslegungsfrist.....	10
2.6	Gemeinderatsbeschluss	11
2.7	Bodenschutz	11
3.	Plangebiet	11
3.1	Lage.....	11
3.2	Nutzungen.....	12
3.3	Eigentumsverhältnisse	12
3.4	Erschließung und Verkehr	13
3.5	Emissionen/Immissionen.....	13
3.6	Boden.....	14
3.7	Denkmäler.....	15
3.8	Wasser.....	16
4.	Planinhalte	16
4.1	Art der baulichen Nutzung	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung	17
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	18
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	18
4.5	Bauliche Gestaltung	19
4.6	Verkehr und Erschließung	20
4.7	Grünordnung	22
4.8	Immissionsschutz	24
4.9	Sonstige Hinweise und Kennzeichnungen.....	26
4.10	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	27
4.11	Altlasten, Bodenschutz.....	28
4.12	Flächenbilanz	28

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Feldkirchen hat in ihrer Sitzung am 02.11.2017 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 Südlich der Münchner Straße und westlich der Jakob-Wagner Straße beschlossen und die Ausarbeitung dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

Die Gemeinde zielt darauf ab, die städtebauliche Ordnung in dem Plangebiet unter dem Aspekt einer verträglichen Nachverdichtung nachhaltig zu sichern.

Für den Bereich südlich der Münchner Straße und westlich der Jakob-Wagner Straße besteht der rechtskräftige Baulinien- und Bebauungsplan Nr. 32, der am 25.06.1957 in Kraft getreten ist und keine zeitgemäßen Festsetzungen mehr enthält. Für den Baulinien- und Bebauungsplan wurden bisher drei Änderungsverfahren durchgeführt. Weiterhin werden zwei Grundstücke im südöstlichen Bereich aufgenommen, die bisher durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41 von-Tucher-Straße, der am 28.10.1996 in Kraft getreten ist, städtebaulich geordnet wurden. Dies ist darin begründet, dass die Gemeinde langfristig eine Entwicklung der Fläche südlich des Plangebiets anstrebt.

Der Gemeinderat hat beschlossen, den veränderten Anforderungen an zeitgemäße Wohn- und Bauformen bei optimaler Ausnutzung der Grundstücke bzw. der Gebäude im Sinne der Innenentwicklung und des Nachverdichtungskonzepts gerecht zu werden und folglich die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 durchzuführen.

Durch die vorliegende Planung sollen die bestehenden und künftigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung des Plangebiets geschaffen werden und gleichzeitig die bestehenden Nutzungen entlang der Münchner Straße gesichert werden.

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel der Ordnung und verträglichen Nachverdichtung des Bereichs. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von natura 2000-Gebieten zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von einem Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 abgesehen. Der mit der BauGB-Novelle 2007 eingeführte § 13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – dient der zügigen und kostengünstigen Durchführung von Bebauungsplanverfahren, die eine Nachverdichtung zum Ziel haben. Das beschleunigte Verfahren ist in diesem Fall anwendbar, da es sich um eine innerörtliche Maßnahme zum Schutz und zur behutsamen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur handelt.

Die Gemeinde zielt darauf ab, Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie über die örtlichen Verkehrsflächen zu treffen. Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich gem. § 30 Abs. 1 BauGB um einen qualifizierten Bebauungsplan.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Feldkirchen ist dem Verdichtungsraum der Metropole München zuzuordnen und grenzt direkt an diese an.

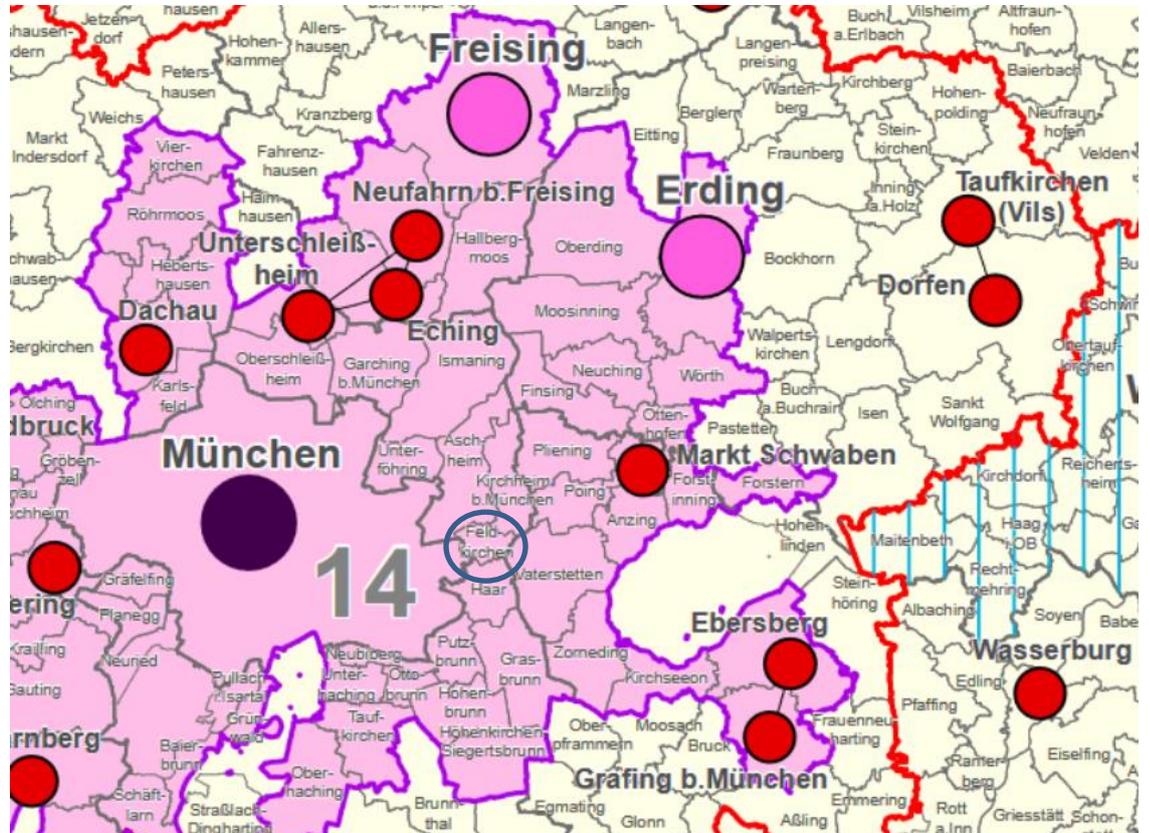


Abb. 1 Ausschnitt aus der LEP-Strukturkarte (Stand: 01.06.2023), unmaßstäbliche Darstellung

Zur Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen nennt das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben (Stand 01.06.2023):

1	Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
1.3	Klimawandel
1.3.1	Klimaschutz
(G)	Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch <ul style="list-style-type: none"> • die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und • die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen
1.3.2	Anpassung an den Klimawandel
(G)	Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderung und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und

	Maßnahmen berücksichtigt werden.
(G)	In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und luft-hygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

2	Raumstruktur
2.2	Gebietskategorien
2.2.7	Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume
(G)	Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass <ul style="list-style-type: none"> • sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, • sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktion eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, • Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird, • auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird, • sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen, • sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und • ausreichend Gebiete für land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

3	Siedlungsstruktur
3.1	Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen
3.1.1	Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot
(G)	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
(G)	Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
3.2	Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z)	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

6	Energieversorgung
6.1	Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur
(G)	Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.
6.2	Erneuerbare Energien
6.2.1	Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien
(Z)	Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen

G 1.6	Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.
2	Siedlungsentwicklung (allgemein)
Z 2.2	Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.
Z 2.3	In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.
4	Siedlungsentwicklung und Freiraum
Z 4.1	Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.
Z 4.5	Für die Erholung und für das Mikroklima bedeutende innerörtliche Freiflächen sind zu sichern und mit der freien Landschaft zu vernetzen.
Z 4.6.1	Regionale Grünzüge dienen <ul style="list-style-type: none"> • der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches • der Gliederung der Siedlungsräume • der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebieten hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. [...] Als regionale Grünzüge werden festgelegt: [...] Grüngürtel München-Ost: Luftaustauschbahn südlich der Grundzentren Kirchheim b. München und Poing und nordöstlich der Messestadt Riem (13)
Z 4.6.2	Trenngrün vermeidet das Entstehen großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen und erhält und sichert die Freiflächen zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten. Planungen und Maßnahmen im Trenngrün sind im Einzelfall möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Satz 1 nicht entgegensteht. Als Trenngrün werden Freiräume zwischen folgenden Siedlungseinheiten festgelegt: [...] Aschheim und Feldkirchen/Heimstetten (17)
III	Verkehr und Nachrichtenwesen
1	Leitbild
G 1.1	Der Infrastruktur-Ausbau soll grundsätzlich in Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung erfolgen. Darüber hinaus ist auch ein aktiver Infrastrukturausbau als Angebotsplanung erforderlich. Beim Infrastrukturausbau sollen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die des vorbeugenden Lärmschutzes, beachtet werden.
2	Öffentlicher Verkehr
2.2	Schienegebundener Regional- und Fernverkehr
Z 2.2.1	Die Magistrale Paris, München, Salzburg, Wien, Budapest muss leistungsfähig ausgebaut werden, insbesondere im Abschnitt München –

	Mühdorf – Freilassing.
2.3	S-Bahn-Verkehr
Z 2.3.2	Das gesamte S-Bahn-Netz ist darüber hinaus so zu ertüchtigen, dass alle S-Bahn-Stationen zusammen mit möglichen Express-S-Bahnen mindestens sechs Fahrten je Richtung und Stunde aufweisen. Der S-Bahn-Betrieb hat überall auf eigenen Gleisen zu erfolgen.

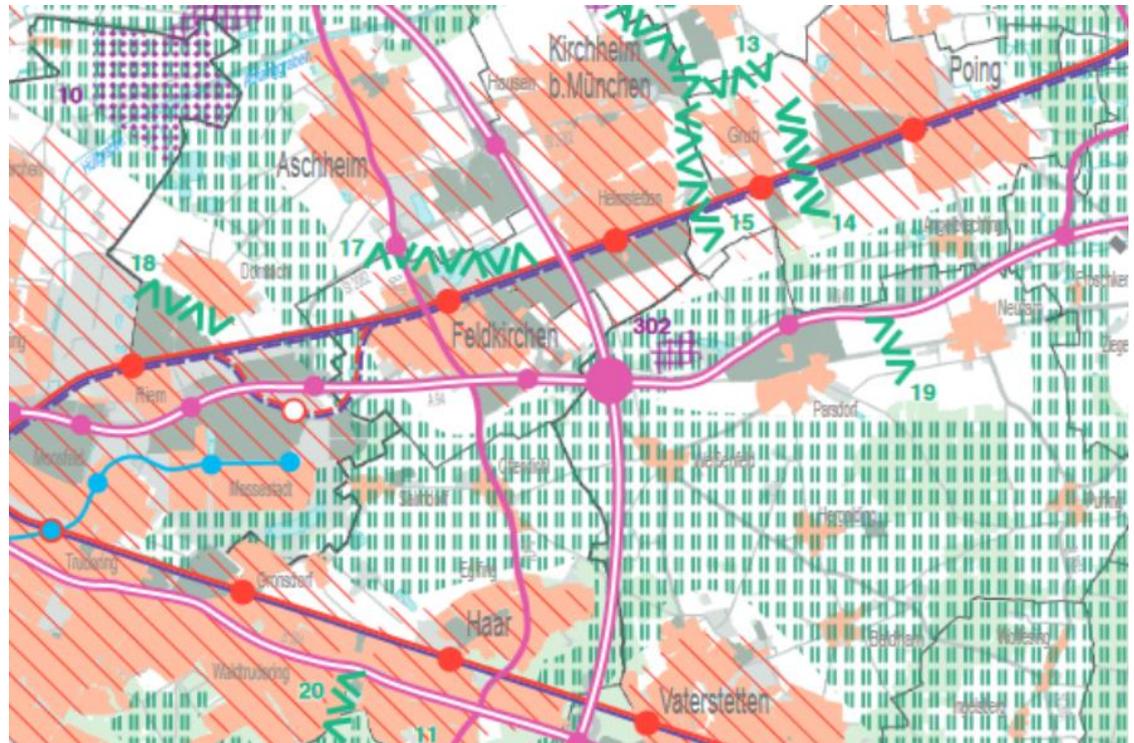


Abb. 3 Ausschnitt aus der Karte Siedlung und Versorgung – Regionalplan München (Gesamtfortschreibung, Stand 01.04.2019), unmaßstäbliche Darstellung

2.3 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen im südlichen Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) und im nördlichen Teilbereich, entlang der Münchner Straße, als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 94, 95 und 96 sind als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt, hier befindet sich die örtliche Feuerwehr.

Westlich des Plangebiets ist ein Dorfgebiet dargestellt, hier liegt eine aktive landwirtschaftliche Nutzung. Südwestlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Südlich des Umgriffs ist eine Grünfläche dargestellt, hier befindet sich ein Landschaftsbaubetrieb.

Entlang der Münchner Straße und am westlichen sowie am südlichen Rand des Plangebiets ist eine wichtige Fuß- und Radwegverbindung dargestellt. Diese verläuft jedoch außerhalb des Plangebiets.

Südlich des Plangebiets verläuft die Bundesautobahn A 94. Um Lärmimmissionen zu der nördlichen Wohnbebauung zu vermeiden, sind Lärmschutzmaßnahmen im FNP dargestellt.

Für die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 90/20, 90/2, 90/21 und 90/30 ist im Flächennutzungsplan ein Mischgebiet dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt an dieser Stelle ein Allgemeines Wohngebiet fest, da hier ausschließlich eine Wohnnutzung im Bestand besteht und auch schallschutztechnisch der entsprechende Schutzanspruch gelten soll.

Damit entwickelt sich der vorliegende Bebauungsplan nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser wird folglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst. Auch der dargestellte vorhandene Baumbestand wird im Zuge der Berichtigung überarbeitet.



Abb. 4 Ausschnitt aus der digitalen Fassung des rechtswirksamen FNP, unmaßstäbliche Darstellung

2.4 Bebauungspläne und Satzungen

Für das Gebiet südlich der Münchner Straße und westlich der Jakob-Wagnerstraße besteht der Baulinien- und Bebauungsplan Nr. 32, der am 25.06.1957 in Kraft getreten ist. Es handelt sich hierbei um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. In diesem sind die Baulinien und Baugrenzen, eine Gebäudehöhe von 10 m über dem Erdboden, die Firstrichtung, die Straßenbreite und Straßenführung, das Satteldach als Dachform, eine Dachneigung von 25-28°, ein Dachüberstand von max. 20 cm, eine Traufhöhe von 5,80 m, Einfriedungen und eine Einwohnerdichte von 120 E/ha geregelt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 32 trifft keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zu der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen oder einer Grundflächenzahl. Daher richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben, neben den Festsetzungen des Bebauungsplans aktuell nach § 34 BauGB.

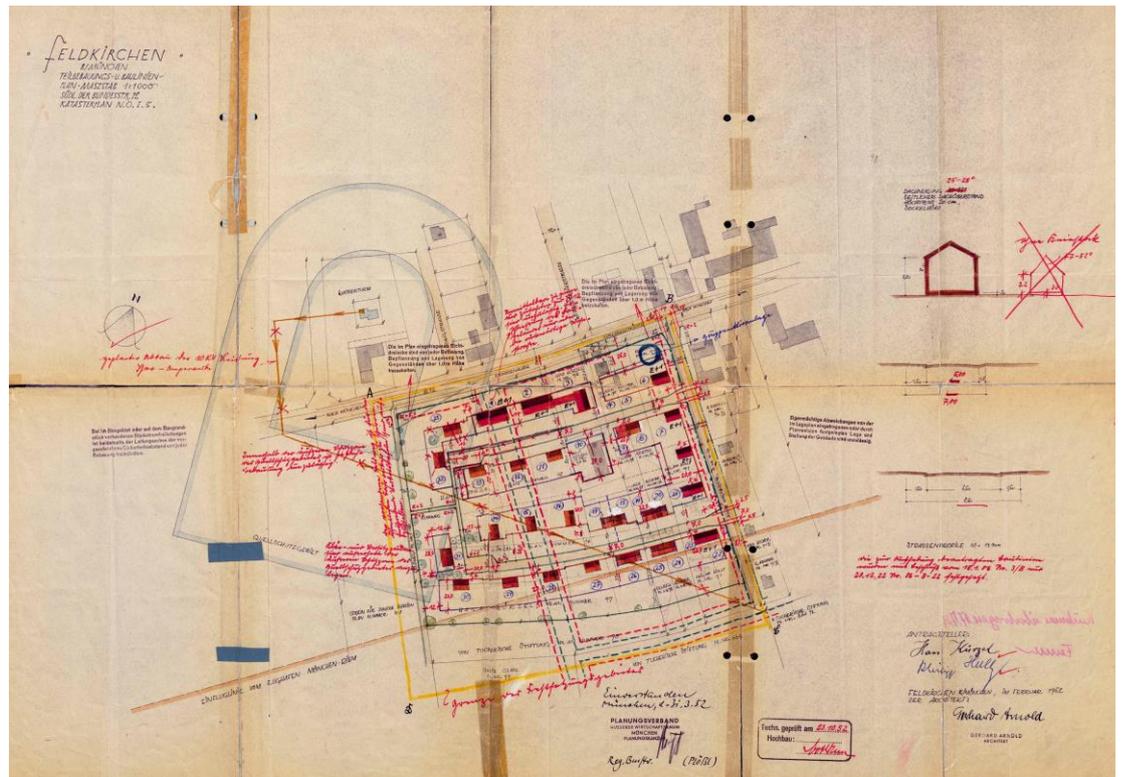


Abb. 5 Ausschnitt aus dem Baulinien- und Bebauungsplan Nr. 32, rechtskräftig seit 25.06.1957

Zudem bestehen 3 Teiländerungen des Bebauungsplans Nr. 32, die am 27.04.2009, am 02.11.2010 und am 27.02.2017 in Kraft getreten sind. Diese beinhalten im Wesentlichen jeweils eine Verschiebung der Baulinie.

Für die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 91/15 und 91/6 besteht der Bebauungsplan Nr. 41 für den Bereich Von-Tucher-Straße, der am 28.10.1996 in Kraft getreten ist. Der qualifizierte Bebauungsplan regelt die Art und das Maß (GRZ, Vollgeschosse, Wandhöhe) der baulichen Nutzung, die Bauweise, die bauliche Gestaltung, die Unterbringung von Garagen und Stellplätzen, die Ausbildung von befestigten Flächen, den zu erhaltenden und zu pflanzenden Baumbestand sowie die öffentlichen Verkehrsflächen mit Fuß- und Radwegen. Weiterhin werden Festsetzungen zum Immissionschutz getroffen.

Zudem wurden die Grundstücke zwischen der Jakob-Wagner-Straße und dem Eschenweg in den Umgriff aufgenommen, die in keinem rechtskräftigen Bebauungsplan liegen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtete sich hier bisher nach § 34 BauGB.

2.5 Auslegungsfrist

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wurde im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen.

Nach der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessene längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Das Planvorhaben beinhaltet keine außergewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, auch von Seiten der Öffentlichkeit lagen keine Stellungnahmen vor, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen.

Auf Grundlage der bisherigen Bewertung wird der Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

Zudem führt die Gemeinde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch.

2.6 Gemeinderatsbeschluss

Die Gemeinde Feldkirchen hat die Aufstellung der 4. Änderung des Baulinien- und Bebauungsplans Nr. 32 am 02.11.2017 beschlossen und die Ausarbeitung dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

Da der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung und Nachverdichtung dient und in ihm eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird, kann das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

2.7 Bodenschutz

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Nachverdichtung eines innerörtlichen Bereichs in der Gemeinde Feldkirchen. Dadurch wird eine weitere Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen für eine bauliche Nutzung vermieden. Eine zusätzliche Bodenversiegelung wird folglich gemindert. Die im Rahmen der Nachverdichtung auftretende Bodenversiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das ca. 5,7 ha große Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Feldkirchen und befindet sich südlich der Kreisstraße M 18 (Münchner Straße) sowie nördlich der Bundesautobahn A 94.

Der Umgriff beinhaltet die Grundstücke entlang der Münchner Straße von der Parkplatznutzung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 90/23 bis zur Hausnummer 23 (Fl.-Nr. 97), die Grundstücke entlang der Zugspitzstraße und der Wendelsteinstraße sowie die Grundstücke entlang der Jakob-Wagner-Straße von der Hausnummer 1a (Fl.-Nr. 90/20) bis zur Hausnummer 5 (Fl.-Nr. 91/2) und die Grundstücke entlang des Eschenwegs von der Hausnummer 2 (Fl.-Nr. 90/2) bis zur Hausnummer 10 (Fl.-Nr. 90/14).

Weiterhin wird das Grundstück mit der Fl.-Nr. 91/15 in den Geltungsbereich aufgenommen.

Zudem befinden sich die Straßengrundstücke der Münchner Straße mit den Fl.-Nr. 120 (T) 94/24, 94/21, 120/3, 94,23, 91/17, 91/5, 91/18, 90/18, 90/9, 90/16, 90/15, 90/17, 90/27 und 90/28 im Umgriff des Geltungsbereichs.

Die Topographie des Plangebiets ist augenscheinlich als weitgehend eben zu beschreiben.

Die Ortsmitte von Feldkirchen (Rathaus) ist in weniger als 10 Minuten fußläufig erreichbar (Distanz = 400 m). Zu Fuß ist der S-Bahn-Haltepunkt in weniger als 15 Minuten und mit dem Fahrrad in weniger als 5 Minuten erreichbar.

Entlang der Münchner Straße führt ein Radwanderweg, der Anbindungen an die Ortsmitte sowie den Bahnhof schafft. Über den Radwanderweg können Aschheim, Kirchheim bei München, Heimstetten, Haar sowie die Landeshauptstadt erreicht werden.



Abb. 6 Plangebiet, unmaßstäbliche Darstellung (Bayerische Vermessungsverwaltung 2023)

3.2 Nutzungen

Entlang der Münchner Straße bestehen gewerbliche Nutzungen mit zwei Tankstellen und einer Pension und eine Gemeinbedarfsnutzung mit der gemeindlichen Feuerwehr. Zudem ist hier eine Parkplatznutzung zu verorten, die der nicht im Plangebiet befindlichen VR-Bank dient.

Im restlichen Plangebiet dominiert Wohnnutzung. Zwei Grundstücke sind zum Zeitpunkt der Planung unbebaut.

Südlich des Plangebiets verläuft die Bundesautobahn A 94 und nördlich die Kreisstraße M18 (Münchner Straße). Westlich des Umgriffs bestehen eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Süden grenzt ein Gartenbaubetrieb an.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Straßenverkehrsflächen sind im Besitz der Gemeinde. Das Grundstück mit der

Fl.-Nr. 90/3 wurde entwidmet und ist Privatgrund (angrenzend an Eschenweg). Die umliegenden Grundstücke befinden sich im privaten Besitz. Die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 94, 95 und 96, auf welchen die Feuerwehr untergebracht ist, sind im Besitz der Gemeinde.

3.4 Erschließung und Verkehr

Die Grundstücke entlang der Münchner Straße (Kreisstraße M18) werden über diese erschlossen. Das Plangebiet wird weiterhin durch den Eschenweg und die Jakob-Wagner-Straße, die von der Münchner Straße abzweigen, von Nord nach Süd erschlossen. Von der Jakob-Wagner-Straße ausgehend erschließen die Zugspitzstraße und die Wendelsteinstraße den westlichen Teilbereich.

Eine fußläufige Erschließung zweigt von der westlich liegenden Wegeverbindung ab und schafft weiterführend eine fußläufige Verbindung zwischen der Wendelsteinstraße und der Zugspitzstraße.

Eine weitere fußläufige Verbindung besteht im südlichen Teilbereich zwischen der Jakob-Wagner-Straße und dem Eschenweg, diese ist allerdings kein Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine ÖPNV-Haltestellen. Der nächste S-Bahn-Haltepunkt, der durchaus fußläufig oder mit dem Rad problemlos erreichbar ist, ist Feldkirchen. Hier verkehren auch die Buslinien 234 (Messestadt West – Unterföhring), 263 (Feldkirchen – Messestadt West) und 285 (Haar – Ismaning).

Die nächstgelegene Bushaltestelle Münchner Straße, an der die Buslinien 234 und 262 verkehren, befindet sich nördlich des Plangebiets entlang der Münchener Straße. Die Haltestelle ist vom südlichen Teilbereich des Plangebiets fußläufig in weniger als 5 Minuten erreichbar.

Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind vorhanden.

Auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 91/15 befindet sich eine Trafostation. Die Netztrafostation befindet sich aktuell in Betrieb und ist im Eigentum der RegioNetzMünchen GmbH & Co. KG.

3.5 Emissionen/Immissionen

Für den Bebauungsplan wurde durch das Ingenieurbüro Greiner eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche, Bericht Nr. 218071 vom 07.10.2022) durchgeführt, die in die Planunterlagen eingearbeitet wurde.

Verkehrsgeräusche:

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Verkehrsgeräusche der Bundesautobahn A 94, der Münchner Straße (Kreisstraße M18) und der B 471.

Die höchste Geräuschbelastung tritt im Bereich des MI-Gebietes entlang der Münchner Straße auf. Hier ist an der nördlichen Baugrenze mit Beurteilungspegeln von bis zu 66 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts zu rechnen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) werden um maximal etwa 6 dB(A) tags und 8 dB(A) nachts überschritten.

Im WA-Gebiet liegen die Beurteilungspegel auch in den Bereichen mit der höchsten Belastung im Wesentlichen unter 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden um bis zu etwa 5 dB(A) tags und nachts überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für MI-Gebiete (64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts) sowie für WA-Gebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden im gesamten Plangebiet im Wesentlichen nur nachts überschritten. Diese Überschreitungen betragen etwa 1 bis 4 dB(A).

Gewerbegeräusche

Südlicher Bereich:

Im Einwirkungsbereich der Fa. May Landschaftsbau treten an der nächstgelegenen bestehenden Wohnbebauung im WA-Gebiet Beurteilungspegel von maximal ca. 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) werden eingehalten.

Nordwestlicher Bereich

Im Einwirkungsbereich der landwirtschaftlichen Hofstelle, der JET Tankstelle sowie der Feuerwehr treten an der nächstgelegenen bestehenden Wohnbebauung im WA-Gebiet Beurteilungspegel von maximal ca. 51 dB(A) tags und 36 dB(A) nachts auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) werden an der bestehenden Wohnbebauung eingehalten.

Nordöstlicher Bereich

Im Einwirkungsbereich der Pension Seitz, der Shell Tankstelle sowie der VR Bank treten an der nächstgelegenen bestehenden Wohnbebauung im WA-Gebiet Beurteilungspegel von maximal ca. 51 dB(A) tags und 37 dB(A) nachts auf. An dem bestehenden Wohngebäude im MI-Gebiet (Münchner Str. 9, Fl.Nr. 90/4) erreichen die Beurteilungspegel Werte von 54 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) bzw. für MI-Gebiete (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden an der bestehenden Wohnbebauung eingehalten.

Landwirtschaftliche Immissionen

Von der benachbarten, westlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche ist mit unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu rechnen.

3.6 Boden

3.6.1 Bodenaufbau

Nach der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamt für Umwelt 1:25.000 (aufgerufen am 25.11.2022) befindet sich im Plangebiet fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis –schluffkies (Schotter).

3.6.2 Altlasten

Auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 91,92 und 97 befinden sich Altlastenverdachtsflächen. Um das bestehende Gefährdungspotenzial der Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser abschätzen zu können wird nachgelagert, im Rahmen der Ausführungsplanung, eine orientierende Untersuchung gem. § Abs. 13 BBodSchV veranlasst.

3.7 Denkmäler

3.7.1 Bodendenkmäler

Im südwestlichen Teilbereich befindet sich das Bodendenkmal „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ mit der Aktennummer D-1-7836-0135, für das das Benehmen hergestellt ist.



Abb. 7 Lage Bodendenkmal, unmaßstäbliche Darstellung (Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayern Atlas, Stand 25.11.2022)

Im Umfeld der Siedlung sind weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird in der Satzung hingewiesen.

3.7.2 *Baudenkmäler*

Im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden.

3.8 **Wasser**

3.8.1 *Grundwasser*

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 25.11.2022) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Nach dem Wasserwirtschaftsamt München liegt der höchste Grundwasserstand bei 518 m + NN.

3.8.2 *Hochwasserschutz*

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer, wassersensiblen Bereiche, Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete.

4. **Planinhalte**

4.1 **Art der baulichen Nutzung**

Auf den Grundstücken entlang der Münchner Straße bestehen bereits zwei Tankstellen, eine Pension sowie wohnbauliche Nutzungen. Auch zukünftig zielt die Gemeinde darauf ab, entlang der Münchner Straße eine Nutzungsdurchmischung zu etablieren. Daher wird für die erste Grundstücksreihe entlang der Münchner Straße ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

Es wird vorweggenommen, dass für die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 94, 95, 96 und 97 eine Gemeinbedarfsnutzung mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt wird. Auf den Fl.-Nrn. 94, 95 und 96 besteht bereits die Freiwillige Feuerwehr Feldkirchen. Langfristig soll auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 97 eine Erweiterungsfläche für die gemeindliche Feuerwehr bereitgestellt werden.

Für das restliche Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gemäß § 4 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wie beispielsweise nicht störende Gewerbebetriebe oder Tankstellen, sollen nicht zugelassen werden, um eine unverhältnismäßige Verkehrs- und Lärmbelastung in dem südlichen Teilbereich zu vermeiden.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets kommt die Gemeinde dem Grundsatz des Regionalplans nach, eine kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Siedlungsstruktur zu schaffen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die einzelnen Grundstücke wird eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt, die sich aus einer städtebaulich vertretbaren Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) und 0,4 im festgesetzten Mischgebiet (MI) ergibt.

Die durchschnittliche GRZ liegt in dem Plangebiet bei ca. 0,20. Die GRZ-Rechengrößen von 0,25 im WA bzw. 0,40 im MI ermöglichen damit eine verträgliche Nachverdichtung ohne eine zu starke Flächenversiegelung zu erzeugen.

Für die Grundstücke, die bereits im Bestand eine höhere GRZ aufweisen, wird die derzeit bestehende Grundfläche der Hauptgebäude festgesetzt.

Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Außentreppen, Vordächer, Terrassen und Balkone insgesamt um max. 15 % überschritten werden. Auch darf die höchstzulässige Grundfläche durch Wintergärten um maximal 10% je Gebäude zusätzlich überschritten werden.

Dies ermöglicht eine flexiblere Bebauung, gleichermaßen wird durch die Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und 0,8 im Mischgebiet (MI) sowie innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf eine zu starke Versiegelung, die nicht dem Gebietscharakter entspricht, vermieden.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die höchstzulässige Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO, durch Nebenanlagen, Wintergärten, Balkone und Terrassen bis zu einer Gesamt-GRZ von maximal 0,6 je Baugrundstück überschritten werden. Ausnahmsweise darf die festgesetzte höchstzulässige Grundfläche gem. A 3.1 durch die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Hierdurch soll bei der entsprechenden Anzahl an erforderlichen Stellplätzen die Unterbringung des Stellplatzbedarfs in der Tiefgarage attraktiver werden.

Im Mischgebiet (MI) darf die höchstzulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die für die Kubatur des Gebäudes maßgebliche Wandhöhe wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit 6,70 m festgesetzt. Im Mischgebiet sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine maximale Wandhöhe von 8,50 m zulässig, um hier zukünftig auch eine verträgliche dreigeschossige Bebauung zuzulassen. Die höchste Wandhöhe in diesem Bereich besteht beim Gebäude für die Feuerwehr und weist im Bestand bereits eine Wandhöhe von 8,20 m auf.

Bei der Bemessung der Wandhöhe wird als unterer Bezugspunkt jeweils die Höhe der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden herangezogen.

Der obere Bezugspunkt bei geneigten Dächern ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika als oberer Bezugspunkt heranzuziehen. Bei Pultdächern wird die Wandhöhe bis zum hochseitigen Dachabschluss (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) gemessen.

Durch eine Wandhöhe von 6,70 m können ausreichend Aufstockungs- bzw. Dachausbaumöglichkeiten geschaffen werden, so dass eine Nachverdichtung in der Höhe stattfinden kann. Die Sockelhöhe darf max. 0,30 m betragen. Diese wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Da das Feuerwehrgebäude bereits im Bestand eine Länge von 70 m aufweist, wird für Grundstücke mit einer Gemeinbedarfsnutzung eine abweichende Bauweise dergestalt festgesetzt, dass Gebäudelängen von mehr als 50 m zugelassen sind.

Es handelt sich um einen Bestandsbebauungsplan der Innenentwicklung, der versucht unter Wahrung der gebietstypischen Strukturen eine bauliche Nachverdichtung im verträglichen Umfang zu ermöglichen. Um diese Verdichtungsmöglichkeiten zu ordnen sowie die gebietstypische Ortsstruktur zu erhalten, werden für Bereiche, die im Bestand eine ähnliche städtebauliche Struktur aufweisen, grundstücksübergreifende Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen orientieren sich im Wesentlichen am baulichen Bestand und lassen dennoch Raum für eine verträgliche Nachverdichtung zu.

Die Festsetzung der Baugrenzen verfolgt vor allem auch das Ziel, eine ausreichende Durchgrünung bzw. Eingrünung zu sichern.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone ausnahmsweise um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Metern überschritten werden, da die genannten Elemente die wohnbauliche Attraktivität steigern sollen und hierfür eine gewisse Flexibilität eingeräumt werden soll.

Im Mischgebiet dürfen die Baugrenzen durch Überdachungen um bis zu 5 Metern überschritten werden. Hierdurch werden die Tankstellennutzungen gesichert.

Die Abstandsflächen richten sich nach dem jeweils gültigen Recht der Bayerischen Bauordnung.

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke muss 300 qm betragen. Durch das Festsetzen einer Mindestgrundstücksgröße soll einer zu kleinteiligen Siedlungsstruktur, die nicht der gewachsenen Ortsstruktur entspricht entgegengewirkt werden. Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße ergibt sich aus der Gesamtbetrachtung der einzelnen Grundstückssituationen.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen, wobei pro Einzelhaus **und pro Doppelhaushälfte** maximal eine Doppelgarage/-carport **und pro Doppelhaushälfte maximal eine Einzelgarage/Carport** zulässig ist. **Eine Kombination von Carport und Garage ist dabei zulässig.** Weitere erforderliche Stellplätze sind als offene Stellplätze auszubilden.

Der für dieselbe Wohneinheit erforderliche zweite notwendige Stellplatz kann im Stauraum der Garage oder des Carports untergebracht werden.

Auch aus diesem Grund müssen Garagen/Carports mit ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Durch diese Regelung wird trotz der Nachverdichtungsmöglichkeiten einer zu starken Flächenversiegelung entgegengewirkt.

Garagen/Carports sind innerhalb der Baugrenzen oder an der Grundstücksgrenze

zulässig. Soweit Garagen/Carports an der Grundstücksgrenze vorgesehen werden ist Grenzbebauung vorgeschrieben.

Ebenfalls im Sinne der Reduzierung versiegelter Flächen wird festgesetzt, dass die Flächen für oberirdische Stellplätze und Grundstückszufahrten nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. wassergebundene Decke oder weitfugig verlegtes Pflaster anzulegen sind.

Ab **8 dem achten** nachzuweisenden **Stellplätzen** **Stellplatz** ist eine Tiefgarage notwendig. Diese Festsetzung zielt darauf ab, großflächige Stellplatzbereiche, die sowohl eine hohe Flächenversiegelung, als auch negative Auswirkungen auf das Ortsbild mit sich bringen, zu vermeiden. Um die durch Tiefgaragen unterbauten Flächen auch sinnvoll gärtnerisch zu gestalten, sind Tiefgaragen mit mind. 0,80 m Humus zu überdecken. Hiervon ausgenommen sind befestigte Flächen wie z.B. Zuwegungen. An Baumstandorten muss die durchwurzelbare Pflanzensubstratschicht für Bäume 3. Ordnung mind. 100 cm und für Bäume 2. Ordnung mind. 120 cm betragen.

Zudem sind Tiefgaragenrampen einzuhausen. Im Sinne einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung werden für Tiefgaragenzufahrten Flachdächer mit extensiver Begrünung aus einer wildbienen- und insektenfreundlichen Gräser-Sedum-Schicht, durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke (einschließlich Dränschicht) 10 cm, festgesetzt.

Die Grundfläche einer Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von 10 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Der höchst gemessene Punkt der Nebenanlage darf dabei max. 2,50 m betragen, als unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände heranzuziehen. Durch diese Beschränkung soll die städtebauliche Gestalt des Gebiets gesichert werden.

4.5 Bauliche Gestaltung

Zur baulichen Gestaltung wird ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen, die einerseits eine angemessene Gestaltqualität sichern und andererseits eine gewisse Flexibilität der baulichen Gestaltung gewährleisten.

Entsprechend dem baulichen Bestand sind als Dachformen für Hauptgebäude symmetrische Sattel- und Walmdächer sowie Flach- und Pultdächer zulässig.

Bei symmetrischen Sattel- und Walmdächern handelt es sich um eine winkelgleiche Ausführung der Dächer.

Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

Die Dachneigung beträgt bei Sattel- und Walmdächern 20°-45°, was dem baulichen Bestand entspricht. Flachdächer sind bis 7° und Pultdächer sind von 7° bis 15° zulässig. Flachdächer sowie Pultdächer sind zugunsten einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung als extensive Gründächer auszubilden.

Dachaufbauten sind nur bei Sattel- und Walmdächern ab einer Dachneigung von 28° zulässig. Bei geringeren Dachneigungen würde das Dach durch Gauben oder sonstigen Dachaufbauten zu sehr aufgerissen werden was gestalterisch unbefriedigend ist und nicht den anerkannten Regeln der Baukunst entspricht. Dachaufbauten sind als Gauben (Schleppgauen/Giebelgauen) oder Quergiebel zulässig.

Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mind. 1,50 m, der Abstand der Quergiebel zum Ortgang muss mind. 3,00 m betragen. In der Summe dürfen die Dachaufbauten (Gauben, Quergiebel) pro Hausseite ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten bei Flach- und Pultdächern sind unzulässig.

Dacheinschnitte sind bei allen Dachformen unzulässig, da diese kein typisches gestalterisches Element innerhalb des Plangebiets darstellen.

Eine energetische Bauweise sowie die Nutzung von erneuerbaren Energien werden ausdrücklich begrüßt, daher sind auch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie allgemein zulässig. Diese sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig. Bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 15° sind aufgeständerte Solaranlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig. Der Abstand der aufgeständerten Solaranlage zum Dachrand muss mindestens 1,5 m betragen um weiterhin eine harmonische Dachlandschaft zu sichern.

Weiterhin gilt, dass Doppelhäuser profilgleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen sind.

4.6 Verkehr und Erschließung

4.6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die Münchner Straße, den Eschenweg, die Jakob-Wagner-Straße sowie die davon abzweigenden Zugspitz- und Wendelsteinstraße.

Die entsprechenden Straßen werden als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Weiterhin besteht eine fußläufige Erschließung, die von der westlich liegenden Wegeverbindung abzweigt und eine fußläufige Verbindung zwischen der Wendelsteinstraße und der Zugspitzstraße schafft. Diese wird als Fuß- und Radweg festgesetzt und ist bedeutend für die fußläufige Wegevernetzung des Plangebiets.

Auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 90/23 besteht eine Parkplatznutzung, die der benachbarten VR-Bank dient. Diese soll auch künftig gesichert werden, daher wird die entsprechende Fläche als Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ für die Nutzung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 87 festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt und es entstehen nur zweigeschossige Gebäude daher sind besondere Festsetzungen für den Brandschutz nicht erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass Feuerwehr Zu- bzw. Umfahrten gemäß der DIN 14090 „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“ zu errichten sind. Öffentliche Verkehrswege sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Krümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10t) ausgelegt sein. Werden Tiefgaragen errichtet, so ist im Einzelfall zu prüfen, ob diese im Bereich einer Feuerwehrezufahrt- oder Aufstellfläche liegen. In jenem Fall müssen diese entsprechend der „Richtlinie für die Flächen der Feuerwehr“ mit einer Achslast von 10t und einer Gesamtlast von 16t befahrbar sein.

Dabei wird darauf hingewiesen, dass der Gemeinde Feldkirchen als Hubrettungsfahrzeug abweichend von den gesetzlichen Anforderungen ausschließlich ein Hubsteiger mit Teleskopmast mit einem Gesamtgewicht von 18t zur Verfügung steht. Die Ausführung von Feuerwehruz- und umfahrten haben im Rahmen der Ausführungsplanung in Abstimmung mit den Behörden zu erfolgen.

Die Standorte von zusätzlichen Hydranten sind so zu wählen, dass zwischen Wasserentnahmestelle und den Hauseingängen und den Tiefgaragenzufahrten eine Laufweglänge von 80 Metern nicht überschritten wird. Es sind mindestens ein Drittel der Hydranten als Überfluthydrant auszuführen.

Auf die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über tragbare Leitern der Feuerwehr muss geachtet werden. Vor Ausführung einer Baumaßnahme ist die bestehende Rettungswegsituation zu betrachten.

Es wird auf das Kompendium für den Brandschutz im Bebauungsplanverfahren, herausgegeben vom Landratsamt München Sachgebiet 4.1.3 - Brandschutzdienststelle (Stand 07/2020) hingewiesen.

Um die Erschließung der rückliegenden Grundstücke 94/34, 94/33, 94/26 und 94/31 planungsrechtlich sicherzustellen, wird auf den Grundstücken mit den Fl.-Nr. 94/35 sowie 94/33 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Weiterhin wird auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 94/11 ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht festgesetzt, um die Erschließung des rückliegenden Grundstücks mit der Fl.-Nr. 94/40 planungsrechtlich zu sichern.

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 90/3 entlang des Eschenwegs wurde entwidmet und ist nun Privatgrund. Um die Erschließung planungsrechtlich zu sichern, wird auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 90/3 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 91/15 befindet sich eine Trafostation. Um den Zugang zu dieser zu gewährleisten wird hier ebenfalls eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt.

4.6.2 Lage an der Kreisstraße M18

Das Plangebiet befindet sich südlich der Kreisstraße M18 (Münchner Straße). Anpflanzungen entlang der Kreisstraße sind im Einvernehmen mit dem Bauamt vorzunehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung oder Beschädigung von Baumbeständen auf Straßengrund der M18 mit dem Bauamt abzustimmen sind und diese zu entschädigen sind.

In die Planunterlagen wurden die entsprechenden freizuhaltenen Sichtflächen nachrichtlich übernommen. Innerhalb der gekennzeichneten Sichtfelder dürfen, auch innerhalb der Bauzeit, keine neuen Hochbauten errichtet sowie Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel und Haufen angelegt werden. Auch dürfen keine genehmigungs- und anzeigefreien Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Zudem sind einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

4.6.3 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt, sind Anschlüsse an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) gegeben. Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung

der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu überprüfen und ggf. neu zu planen.

4.6.4 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem. Nach diesem darf den Kanälen nur Schmutzwasser aber kein Niederschlags- oder Grundwasser zugeleitet 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 zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen. Grundsätzlich ist der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss.

4.6.5 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Anschluss an die leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur ist gegeben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störung) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien darf durch Baumpflanzungen nicht behindert werden.

Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden.

Die erforderlichen Mindestabstände von 2,5 m Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Die Abstände werden zwischen der Baumachse und der Anlagenaußenkante gemessen. Bei Unterschreitung dieser Abstände sind im Abstandsbereich zwischen 1,5 und 2,5 m Schutzmaßnahmen zu prüfen und schriftlich zu vereinbaren. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.

Vorhandene Überdeckungen der Versorgungsanlagen dürfen nicht durch bauliche Maßnahmen sowie durch Geländemodellierungen verändert werden.

4.7 **Grünordnung**

Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde die bestehenden Gartenbereiche und Grünstrukturen zwischen der bestehenden Bebauung und zum Ortsrand hin zu erhalten und zu sichern. Durchgängige Freiräume steigern nicht nur die Attraktivität des Plangebiets und die Lebensqualität, sondern sind auch überaus bedeutend für den Luftaustausch und ein günstiges Kleinklima.

Um die Durchgrünung des Gebiets zu gewährleisten, ist auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche je vollendete 250 qm Baugrundstücksgröße mindestens ein standortgerechter, heimischer bzw. klimaresilienter Laubbaum 1.-2. Wuchsordnung als Hochstamm 3 – 4x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu

erhalten und im Wuchs zu fördern sowie zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsordnung nach zu pflanzen. Bestehende Bäume, die den im Pflanzgebot festgesetzten Kriterien entsprechen, können hierauf angerechnet werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der bestehende, zu erhaltender Baumbestand, der bei Ausfall durch einen standortgerechten heimischen Baum, Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm ersetzt werden muss, festgesetzt. Laubbäume werden hellgrün und Nadelbäume dunkelgrün in der Planzeichnung dargestellt. Dieser basiert auf dem Baumgutachten für den erhaltenswerten Baumbestand vom 31.07.2018, durchgeführt von Steil Landschaftsplanung Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Haugg.

Es wurden die Bäume als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt, deren Stämme sich außerhalb des Bauraums befinden. Die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche würde dem Erhalt von Bäumen entgegenstehen. Zudem wurden Bäume mit der Kronenzustandsstufe 2 oder 3, die gemäß dem Baumgutachten bedingt erhaltenswert oder nicht erhaltenswert sind, nicht als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt.

Weiterhin wird festgesetzt, dass unbebaute Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten sind. Hierdurch sollen Stein- und Schottergärten zur Gartengestaltung vermieden werden, um eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets zu unterstützen.

Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,1 m auszuführen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere und Amphibien zu sichern.

Zudem sind entlang der Erschließungsstraße als Gehölzpflanzungen ausschließlich freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen zulässig. So soll ein Beitrag zur Biodiversität geleistet werden.

Einfriedungen auf den Grundstücken entlang der Münchner Straße (Mischgebiet) sind zur südlichen Grundstücksgrenze hin mit Bäumen oder Sträuchern **in der entsprechenden Pflanzqualität** gemäß der Pflanzliste zu hinterpflanzen oder mit geeigneten **Klettergehölzen** Schling- und Kletterpflanzen **in der entsprechenden Pflanzqualität** zu begrünen. **Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleich- oder höherwertigen Baumart derselben Wuchsordnung nach zu pflanzen.** Gerade in diesem Bereich bestehen zum Teil schon Sichtschutz- bzw. Lärmschutzwände, die die gewerblichen Nutzungen von der südlich abgrenzenden Wohnbebauung abschirmen. Die Höhe der Einfriedungen wird daher bewusst nicht geregelt. Aus optischen Gründen sollen aber diese Einfriedungen gemäß der Festsetzung eingegrünt werden.

Unter dem Hinweis 6.3. werden heimische standortgerechte Baum- und Straucharten sowie klimaresiliente Baumarten zur Bepflanzung empfohlen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Grenzabstände von Gehölzen zu Nachbargrundstücken und Versorgungsleitungen zu beachten sind.

Abgrabungen oder Aufschüttungen an Gebäuden über 0,3 m Höhe bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, sind unzulässig.

Hierdurch wird ein zu starker Eingriff in die natürliche Topographie vermieden, gleichzeitig aber ein gewisser Spielraum bei der Höhenfestlegung der Gebäude eingeräumt. Lichtgräben sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m auf 3,0 m der Gebäudelänge zulässig, damit eine ausreichende Belichtung des Kellergeschosses erfolgen kann.

4.8 Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde durch das Ingenieurbüro Greiner eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche (Bericht Nr. 218071 / 4 vom 07.10.2022) durchgeführt.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Zudem erfolgte in der Vorentwurfsfassung auf Basis dieser Untersuchung eine Anpassung der Baugrenzen. Damit entsprechen die Baugrenzen in der vorliegenden Vorentwurfsfassung nicht den Baugrenzen auf den Gebäudelärmkarten in der schalltechnischen Untersuchung.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Verkehrsgeräusche der Bundesautobahn A 94, der Münchner Straße (M18) sowie der Bundesstraße B 471.

Westlich des Plangebiets besteht eine landwirtschaftliche Hofstelle und südlich das Betriebsgelände der Fa. May Landschaftsbau.

Im Rahmen der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren wurde die Verkehrs- und Gewerbegeräuschsituation untersucht und erforderliche Schallschutzmaßnahmen festgelegt.

Untersuchungsergebnisse Verkehrsgeräusche

Die höchste Geräuschbelastung tritt im Bereich des MI-Gebietes entlang der Münchner Straße auf. Hier ist an der nördlichen Baugrenze mit Beurteilungspegeln von bis zu 66 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts zu rechnen. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) werden um maximal etwa 6 dB(A) tags und 8 dB(A) nachts überschritten.

Im WA-Gebiet liegen die Beurteilungspegel auch in den Bereichen mit der höchsten Belastung im Wesentlichen unter 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden um bis zu etwa 5 dB(A) tags und nachts überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für MI-Gebiete (64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts) sowie für WA-Gebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden im gesamten Plangebiet im Wesentlichen nur nachts überschritten. Diese Überschreitungen betragen etwa 1 bis 4 dB(A).

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung ergeben sich im gesamten Bebauungsplangebiet erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz nach DIN 4109.

Innerhalb der Bauräume des MI-Gebietes wird für Wohnnutzungen die Umsetzung von Grundrissorientierungen empfohlen. So sollten an den schallzugewandten Nordfassaden nach Möglichkeit keine zum Lüften notwendigen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) situiert werden.

Alternativ sind Schallschutzkonzepte (z.B. verglaste Vorbauten bzw. Loggien) für die betroffenen Aufenthaltsräume in Betracht zu ziehen.

Die unter Punkt 3.5 in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung erläuterten Schallschutzmaßnahmen sowie der Hinweis D 8 in dem vorliegenden Bebauungsplan sind entsprechend zu beachten.

Auf die von der Kreisstraße M18 (Kreisstraße) ausgehenden Emissionen soll an dieser Stelle nochmals hingewiesen werden.

Untersuchungsergebnisse Gewerbegeräusche

Südlicher Bereich

Im Einwirkungsbereich der Fa. May Landschaftsbau treten an der nächstgelegenen bestehenden Wohnbebauung im WA-Gebiet Beurteilungspegel von maximal ca. 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) werden eingehalten.

An den ursprünglich geplanten erweiterten Baugrenzen des WA-Gebietes werden Beurteilungspegel von bis zu ca. 53 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts erreicht.

Die Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete werden tags eingehalten und nachts um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Die Baugrenzen wurden in dem gesamten Bereich reduziert, so dass der „kritische“ Bereich überwiegend ausgespart wird.

Die von den nächtlichen Richtwertüberschreitungen betroffenen Bauraumbereiche sind in der Planzeichnung **rot gemäß dem Planzeichen A 10.1 (schwarze Zickzacklinie)** gekennzeichnet. Gemäß der Festsetzung A 10.1 sind hier im Zuge von Neu-, Erweiterungs- und Umbauten innerhalb und entlang der **rot markierten gemäß Festsetzung A 10.1 gekennzeichneten** Bauraumbereiche die festgesetzten Anforderungen einzuhalten.

Nordwestlicher Bereich

Im Einwirkungsbereich der landwirtschaftlichen Hofstelle, der JET Tankstelle sowie der Feuerwehr treten an der nächstgelegenen bestehenden Wohnbebauung im WA-Gebiet Beurteilungspegel von maximal ca. 51 dB(A) tags und 36 dB(A) nachts auf.

An den geplanten erweiterten Baugrenzen des WA-Gebietes werden Beurteilungspegel von bis zu ca. 53 dB(A) tags und 36 dB(A) nachts erreicht.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) werden sowohl an der bestehenden Wohnbebauung als auch den geplanten Baugrenzen eingehalten.

Nordöstlicher Bereich

Im Einwirkungsbereich der Pension Seitz, der Shell Tankstelle sowie der VR Bank treten an der nächstgelegenen bestehenden Wohnbebauung im WA-Gebiet Beurteilungspegel von maximal ca. 51 dB(A) tags und 37 dB(A) nachts auf. An dem bestehenden Wohngebäude im MI-Gebiet (Münchner Str. 9, Fl.Nr. 90/4) erreichen die Beurteilungspegel Werte von 54 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts.

An den geplanten Baugrenzen des WA-Gebietes werden Beurteilungspegel von bis zu ca. 53 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts und im MI-Gebiet (Münchner Str. 9, Fl.Nr. 90/4) bis zu ca. 55 dB(A) tags und 31 dB(A) nachts erreicht.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) bzw. für MI-Gebiete (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden sowohl an der bestehenden Wohnbebauung als auch den geplanten Baugrenzen eingehalten.

Zusammengefasst bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die

vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans sofern die Auflagen zum Immissionschutz (vgl. Festsetzung A 10.1 sowie Hinweis C 8) eingehalten werden.

Weiterhin wird auf die von den benachbarten, westlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftliche genutzten Flächen ausgehenden Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen hingewiesen. Diese können auch zur üblichen Ruhezeit (22:00-06:00 Uhr), am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten und sind im ortsüblichen Umfang zu dulden.

4.9 Sonstige Hinweise und Kennzeichnungen

4.9.1 *BAB A94*

Südlich des Plangebiets verläuft die Bundesautobahn A94. Der gegenständliche Bebauungsplan weist einen Abstand von ca. 115 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand zur BAB A 94 auf und befindet sich somit nicht in der Baubeschränkungszone, allerdings befindet sich das Plangebiet im hinsichtlich Lärmschutz abwägungsrelevanten Einzugsbereich des im Bundesverkehrswegeplan und im Fernstraßenausbaugesetz enthaltenden 8-streifigen Ausbaus der A 99 in dessen Zuge auch ein Umbau des Autobahnkreuzes München – Ost erfolgt.

Um negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A94 zu vermeiden wird ein Hinweis aufgenommen, dass bei Anlagen der Außenwerbung gemäß §§ 33, 46 StVO über den Bereich der Anbaubeschränkungszone – also auch über den hundertsten Meter hinaus – eine Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamts im Genehmigungsverfahren notwendig ist.

4.9.2 *Altlastenverdachtsflächen*

Auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 91, 92 und 97 befinden sich Altlastenverdachtsflächen. Diese werden als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. **Es wird darauf hingewiesen, dass nachgelagert, im Rahmen der Ausführungsplanung, eine orientierende Untersuchung gem. § 13 BBodSchV veranlasst wird, um das bestehende Gefährdungspotenzial der Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser abschätzen zu können.**

4.9.3 *Starkregenereignisse und Niederschlagswasserbeseitigung*

Zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers sowie zum Schutz im Falle von Starkregenereignisse werden entsprechende Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen.

4.9.4 *Artenschutz*

Es werden entsprechende Hinweise zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG aufgenommen. Weiterhin werden Hinweise zur Minimierung des Kollisionsrisikos sowie zum Insektenschutz aufgenommen.

4.9.5 Brandschutz

Es wird auf das Kompendium für den Brandschutz im Bebauungsplanverfahren mit Stand vom 07/2020 hingewiesen.

4.10 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>Reduzierung der versiegelten Fläche durch Begrenzung der höchstzulässigen Grundfläche. Erhalt von vorhandenen Gehölzen und Forderung von Ersatzbaumpflanzungen bei Ausfall, zudem Gebot die nicht überbaubare Grundstücksfläche zu begrünen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit. Generell Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch die Möglichkeit Tiefgaragen zu errichten und den zweiten notwendigen Stellplatz im Stauraum der Garage/Carport unterzubringen.</p>
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>Begrenzung der höchstzulässigen Grundfläche. Sicherung der Ein- und Durchgrünung des Gebiets durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet</p>
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung

<p>Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>Kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, ressourcenschonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen. Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle/S-Bahnhaltstelle und mit Nähe zum Ortszentrum. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind allgemein zulässig und erwünscht.</p>
<p>Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO₂-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen. Nachverdichtung von einem innerörtlichen Bereich. Fußläufige Erreichbarkeit von ÖPNV-Haltestellen ist gegeben.</p>

4.11 Altlasten, Bodenschutz

Das Landratsamt ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), sobald bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten.

4.12 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche ca. (ha)	Anteil ca. (%)
Verkehrsfläche	0,79	15
Bauland	4,97	85
Gesamt	5,76	100

Gemeinde

Feldkirchen, den

.....
Andreas Janson, Erster Bürgermeister