

TEIL C: BEGRÜNDUNG

GEMEINDE FELDKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 113 „SÜDLICH DER HOHENLINDNER STRASSE BIS ZUR JAHNSTRASSE“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

ENTWURF

Feldkirchen, den 20.02.2025
geändert am 02.10.2025 und 26.02.2026

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen, Hinweise [und nachrichtliche Übernahmen](#) durch Planzeichen,
Verfahrensvermerke
- Teil B - Textlichen Festsetzungen, [Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text](#)

Beigefügt ist:

Teil C - Begründung

- Anlage 1 – Geotechnischer Bericht, 25.05.2023
- Anlage 2 – Ergänzung – Ermittlung HGW, 13.03.2024
- Anlage 3 – Niederschlagswasserbeseitigungskonzept, 10.01.2025
- Anlage 4 – Verkehrsgutachten, 10.02.2025
- Anlage 5 – Vereinfachte artenschutzrechtliche Prüfung, 05.07.2024
- Anlage 6 – Schutzgutbezogene Betrachtung, 21.01.2025
- Anlage 7 – Schallimmissionstechnische Stellungnahme, 05.02.2025
- [Anlage 8 – Schallimmissionstechnische Stellungnahme, 01.08.2025](#)
- [Anlage 9 – Mobilitätskonzept, 27.11.2025](#)

Begründung
Bebauungsplan Nr. 113
“Südlich der Hohenlindner Straße bis zur Jahnstraße“
der Gemeinde Feldkirchen

AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b D-82110 Germering
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de



Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-98928-0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Feldkirchen bei München versucht aufgrund des starken Siedlungswachstums in der Region und der damit verbundenen Nachfrage nach Wohnraum, Wohngebiete zu entwickeln bzw. deren Entwicklung zu fördern. Dabei wird der Innenentwicklung und Nachverdichtung von Flächen der Vorrang gegeben.

Das ortskernnahe Bebauungsplangebiet umfasst landwirtschaftliches Grünland sowie zwei kleinere Grundstücke mit je einem Bestandsgebäude. Die Grundstücke im Geltungsbereich wurden von der Green Village Feldkirchen GmbH überwiegend im Dezember 2021 und August 2022 erworben, die beiden kleineren Grundstücke im Oktober 2024.

Ziel ist die Schaffung dringend benötigten Wohnraums in Feldkirchen. Angestrebt ist ein ausgewogenes Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen. Etwa 20-30 % der Gebäude werden als Mietwohnungen errichtet, andere Gebäude als Eigentumswohnungen. Durch die zusätzliche Vermietung vieler Eigentumswohnungen wird sich insgesamt voraussichtlich ein annähernd gleichmäßiger Anteil von Miet- und Eigentumswohnungen ergeben.

Ein besonderer Fokus liegt auf der Schaffung altengerechten und barrierefreien Wohnraums. Zwei Gebäude werden speziell für altengerechtes Wohnen konzipiert. Darüber hinaus werden zahlreiche weitere Wohneinheiten gemäß den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung barrierefrei gestaltet, um die Bedürfnisse unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen.



Luftbild, o.M., im Ortskern das Planungsgebiet (@ Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Gemeinderat stimmte in seiner Sitzung am 21.11.2024 dem Städtebaulichen Konzept Green Village Feldkirchen GmbH als Grundlage für den Bebauungsplan zu. Der Bebauungsplan Nr. 113 „Südlich der Hohenlindner Straße bis zur Jahnstraße“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

In der Sitzung vom 02.10.2025 wurde der Großteil der Stellungnahmen im Gemeinderat behandelt und in der Sitzung vom 26.02.2026 billigte der Gemeinderat den geänderten Entwurf des Bebauungsplans.

Die Erforderlichkeit des zunächst geplanten 2-gruppigen Kindergartens wurde von der Gemeinde zwischenzeitlich überprüft. Auch unter Berücksichtigung der im

Plangebiet neu entstehenden Wohnnutzung besteht kein Bedarf, so dass das Bau-recht um die soziale Nutzung und einen Anteil Wohnnutzung reduziert wurde. Zudem kam es durch die Weiterentwicklung des dem Bebauungsplan zugrunde lie-genden Hochbautentwurfs mit Freianlagen zu Änderungen wie die Reduzierung der Wandhöhen, Konkretisierungen der internen Erschließungsflächen oder Balkonen, der Ergänzung einer Wertstoffsammelstelle oder schalltechnischen Ergänzungen zu Stellplätzen.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen als Allgemeines Wohngebiet sowie im Nordwesten als öffentliche Grünfläche mit Fußwegverbindung dargestellt. Im Westen grenzen als öffentliche Grünfläche dargestellte Freizeitanlagen und eine Kinderbetreuungsein-richtung an, im Osten und Norden Allgemeine Wohngebiete.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 113 „Südlich der Hohenlindner Straße bis zur Jahnstraße“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, in dem weniger als 20.000 qm Grundfläche festgesetzt werden und der einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung trägt. Er wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.



Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans, o.M.

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB:

§ 13 a Abs. 1 BauGB eröffnet für die Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung die Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens. Als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ wird z. B. die Änderung der Nutzung einer vormaligen (öffentlichen) Grünfläche in eine Bau- und Verkehrsfläche angesehen (Komm. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Rd.-Nr. 30 zu § 13 a). Aufgrund dessen erachtet es die Gemeinde Feldkirchen hier für möglich den § 13 a BauGB anzuwenden. Zu einer vom Landratsamt angesprochene Möglichkeit der Außenbereichsinsel stellt die Gemeinde folgendes fest: Die bislang unbebaute Fläche zwischen Jahnstraße, Pfarrer-Axenböck-Straße und Hohenlindner Straße mit einer Fläche von ca. 3,3 ha hat durchaus das Potential als Außenbereichsinsel angesehen zu werden. Gleichzeitig ist festzustellen, dass der Begriff „Außenbereich im Innenbereich“ kein eigenständiger Rechtsbegriff ist (Komm. Ernst/Zinkahn

/Bielenberg/Krautzberger, Rd.Nr. 27 zu § 13 a, S. 23, Fassung 2019). Das Bundesverwaltungsgericht hat in diesem Zusammenhang die Ungenauigkeit des Begriffs herausgestellt. Nach Ansicht des Gerichts ist vielmehr entscheidend, ob nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist. Die Gemeinde Feldkirchen sieht diesen Ansatz hier als erfüllt an. Die Fläche liegt in einem wohnungsbaulich geprägten Siedlungsgefüge der Gemeinde. Es ist im Norden, im Osten und im Süden von Wohnbebauung umgeben. Auch im Westen ist das Plangebiet im weiteren Umgriff durch die Wohnbebauung an der Pfarrer- Axenböck-Str. umgeben. Der Bereich ist in einer Gesamtbetrachtung in der örtlichen Verkehrsauffassung und der Auffassung der Kommune, expliziter Bestandteil der umgebenden Siedlungsstruktur. Sie ist eingebettet in die umgebende Siedlungsstruktur mitten im Ort. Die Luftaufnahme bestätigt dies eindrucksvoll. Der planerische Wille der Kommune ist die Realisierung von Wohnungsbau und keine andere Nutzung.

Der Bebauungsplanentwurf ist daher die konsequente Weiterführung der umgebenden Siedlungsstruktur. In der Gemeinde wird die Fläche daher dem Siedlungsbereich angehörend wahrgenommen und bewertet. Die Einbeziehung ist daher folgerichtig und in keiner Weise willkürlich.

Für diese Bewertung spricht auch, dass das Gebiet schon im Baulinienplan von 1948 als Bauland vorgesehen ist. Schon damals war die städtebauliche Idee eine Bebauung der Fläche. Daher spricht auch die bauplanerische Historie für die Annahme, dass der Bereich dem Siedlungsbereich angehört.

Der Flächennutzungsplan, der den Baulinienplan von 1948 fortführt, sieht für das Gebiet weitgehend WA und daneben etwas Grün vor. Auch dadurch wird planerisch dargestellt, dass die Gemeinde die Fläche als Wohnbaugebiet vorsieht und nicht etwa als Außenbereich bzw. „Außenbereichsinsel“ bewertet.

Die Fläche des Bebauungsplanentwurfs ist zudem wegen der dortigen Darstellung im Flächennutzungsplan gesondert vom Grundstück im Westen zu bewerten (Wohnbaufläche vs. Grünfläche mit Zweckbestimmung Bolzplatz).

Die Möglichkeit der Bewertung als zum Siedlungsbereich gehörend und die Durchführung eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens ist ein Instrument, das das allseits geforderte Ziel ermöglicht, das Baugeschehen zu beschleunigen und zugleich den „klassischen“ Außenbereich zu schonen. Die diesbezügliche Novelle des Bundesbaugesetzes durch die Bundesregierung sieht sogar vor, dass die Gemeinde die Möglichkeit hat, im Einzelfall auf ein Bebauungsplanverfahren vollständig zu verzichten.

Zusammengefasst handelt es sich somit bei der zu beplanenden Fläche um einen Bereich, in dem ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB vorgesehen und zulässig ist. Im Übrigen wird festgestellt, dass die Regierung von Oberbayern den Planentwurf ausdrücklich billigt und keine Verstöße gegen die Raumordnung sieht. Auch dies erachtet die Gemeinde als wichtigen Hinweis für die Zulässigkeit des § 13 a BauGB. Diese Einordnung ändert sich aber auch nicht, wenn man das benachbarte Grundstück im Westen in die Betrachtung miteinbezieht. Das Grundstück ist im Norden und Osten (Bebauung an der Pfarrer- Axenböck-Str.) und südlich des öffentlichen Parks von Bebauung in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil umgeben. Auch der Park gehört zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Auf dem Grundstück befindet sich, wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, eine Spielanlage (Bolzplatz), der nutzungsmäßig ebenfalls dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzurechnen ist. Auch die Festsetzung LB (geschützter Landschaftsbestandteil) im Flächennutzungsplan für das Grundstück ändert nichts an der Zuordnung zum Siedlungsbereich. Selbst im Innenbereich kann es die Festsetzung einer Grünfläche geben. Die Zuordnung zum Innenbereich hat nicht automatisch auch eine Bebauung zur Folge. Dies hängt von der gemeindlichen Planung ab. Die

Zuordnung ermöglicht lediglich das Verfahren nach §13a BauGB. Selbst wenn man das Grundstück als „Außenbereichinsel“ ansehen würde, ist es dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Flächennutzungsplan:

Gemäß § 13a Abs. 2 Z. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, wie vorliegend, auch dann aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen im Flächennutzungsplan abweicht, was vorliegend bezüglich der Festsetzung Grün in geringem Umfang der Fall ist. Er muss nicht erst aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es genügt eine Berichtigung zur Anpassung. Die städtebauliche Entwicklung wird durch den Bebauungsplanentwurf nicht nur nicht beeinträchtigt, sondern konsequent weitergeführt.

Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVG): Die geplante Wohnbebauung ist kein Vorhaben für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist (vgl. § 13 Abs. 3 S.4). Die Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgesehen ist, sind in der Anl. 1 zum UVG aufgeführt. Dort ist der Wohnungsbau nicht genannt.

Natura 2000 Gebiet, § 13 Absatz 3 S.5 1. HS BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB:

Im Planungsgebiet befindet sich kein Natura 2000 Gebiet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung findet nicht statt (§ 13a Abs. 2 Z. 1 und Abs. 3 Z. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB).

Unfälle und Schäden, § 13a Abs. 3s.5 2. HS i.V.m. § 50 BImSchG:

Es werden keine raumbedeutsamen Planungen oder Maßnahmen verwirklicht, die schädliche Umweltauswirkungen oder schwere Unfälle verursachen könnten. Es handelt sich lediglich um eine Wohnbebauung.

3. Angaben zum Planungsgebiet

3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt zentrumsnah in der Gemeinde Feldkirchen und wird im Norden von der Hohenlindner Straße und im Süden von der Jahnstraße erschlossen. Im Osten schließen Wohngebäude und weiter die Friedensstraße an. Im Süden an der Jahnstraße befindet sich der 4-gruppige Kindergarten Arche Noah, westlich schließen öffentliche Grünflächen mit Spielplatz und Bolzplatz an.

Das Planungsgebiet ist weitestgehend eben und steigt von der Hohenlindner Straße bis zu Jahnstraße um 1 m auf ca. 525,80 m ü.NHN an. Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 1,86 ha und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 69, 69/3, 69/9, 69/10, 69/11, 69/12, 69/13, 71/7.

Das Planungsgebiet ist im Norden auf den Fl.Nrn. 69 und 69/3 bebaut und wird darüber hinaus als landwirtschaftliches Grünland genutzt.



Luftbild mit dem Planungsgebiet, o-M-

3.2 Verkehr

Das Bebauungsplangebiet wird im Norden von der Hohenlindner Straße und im Süden von der Jahnstraße erschlossen.

Die fußläufige Entfernung des Planungsgebietes von der Hohenlindner Straße nach Westen zum Rathausplatz beträgt ca. 200 m, von der Jahnstraße nach Osten zum Friedhof ca. 100 m.

Von der Jahnstraße führt ein Fußweg entlang der südwestlichen Grenze des Bebauungsplangebietes zu den Freizeitanlagen „Pfarrer-Axenböck-Straße“ in der Ortsmitte. Zukünftig soll die bestehende Fußwegverbindung über das Planungsgebiet bis zur Hohenlindner Straße weitergeführt werden.

Eine weitere Fußwegverbindung ist durch das Plangebiet von der Jahnstraße zur Hohenlindner Straße geplant.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung der Gemeinde Feldkirchen und für das Planungsgebiet erfolgt über zwei Grundwasserbrunnen südlich von Zorneding über die VEMO (Ver- und Entsorgung München Ost).

Auch für die Abwasserentsorgung ist die VEMO zuständig. Die Gemeinde unterhält ihre Abwasserentsorgung im Trennsystem. Hierfür sind getrennte Leitungs- und Kanalsysteme für die Ableitung von Schmutzwasser angelegt. Das Schmutzwasser wird über eine zentrale Kanalisation in die Kläranlage in Neufinsing geleitet.

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll vor Ort im Planungsgebiet erfolgen. Gem. geotechnischem Kurzbericht der KDGeo, München, vom 25.02.2023 ist die möglich und für die Dimensionierung von Versickerungseinrichtungen ein Bemessungs- k_f -Wert von $k = 1 \times 10^{-3} \text{ m/s}$ anzusetzen. Werden im Bereich der geplanten Versickerungseinrichtungen verlehmt Kiessande angetroffen, müssen diese aus dem Einflussbereich der Versickerungsanlagen entfernt und gegen gut

versickerungsfähige Kiessande ersetzt werden oder die Versickerungsanlagen müssen in anderen Bereichen positioniert werden.

Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der decon, Deutsche Energie-Consult GmbH, Dresden, vom 10.01.2025, kommt zu dem Ergebnis, dass das anfallende Niederschlagswasser von begrünten Dachflächen und dem Innenhof über der Tiefgarage mittels Speicherrigolen als Sickerflächen z.B. als Durchstanzflächen im Bereich der Tiefgarage versickert werden kann. Anfallendes Niederschlagswasser der wassergebundenen Wagendecken versickert im Seitenraum.

Zur Energieversorgung ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz der AFK (Aschheim, Feldkirchen, Kirchheim) Geothermie geplant.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke München (SWM).

Der Anschluss an das Glasfasernetz der Deutschen Telekom ist möglich.

Für die Abfallentsorgung ist die von der Gemeinde beauftragte Fa. Remondis zuständig, mit der das Entsorgungskonzept im Vorfeld abgestimmt wurde.

3.4 Vereinfachte artenschutzrechtliche Prüfung

Bereits im Vorfeld wurde vom Sachverständigenbüro ISB Urban Forestry, Altdorf, mit Datum 05.07.2024, eine „Vereinfachte artenschutzrechtliche Prüfung mit Übersichtsbegehung am 31.05.2024 durchgeführt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

„Obwohl die „vereinfachte“ artenschutzrechtliche Prüfung des Geländes in Feldkirchen das Vorhandensein von Vögeln und Fledermäusen im Untersuchungsgebiet in bestätigte, konnte eine aktuelle Besiedlung des Gebietes durch rechtlich geschützte Arten zum Untersuchungszeitpunkt ausgeschlossen werden.

Mit Ausnahme von künstlichen Nisthilfen konnten in den Hecken-Strukturen und Bäumen — soweit vom Boden aus ersichtlich — keine natürlichen Nester oder Brutplätze vorgefunden werden. Das Untersuchungsgebiet dient verschiedenen streng geschützten Fledermausarten als Jagdgebiet, streng schützenswerte Sommer-/ Winterquartiere oder Wochenstuben wurden nicht vorgefunden. Die Vogelkartierung lieferte den Nachweis über 21 Vogelarten. Für fünf Singvogelarten konnten Reviere eingegrenzt werden, welche sich ausschließlich in Richtung des Wohngebietes und der zugehörigen Kleingärten erstreckten. Auch eine direkte Besiedlung der Freifläche durch bodenbrütende und besonders geschützte Singvogelarten wurde zum Untersuchungszeitpunkt nicht beobachtet.

Dem geplanten Bauvorhaben in der Gemeinde Feldkirchen steht aus „vereinfachter“ artenschutzrechtlicher Sicht nichts entgegen, wenn folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen getroffen werden (siehe zudem Kapitel 4 „Wirkung des Bauvorhabens“):

Eine aktuelle Besiedlung der Hecken-Strukturen sowie der Freifläche mit brütenden Vogelarten konnte im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden. Auch eine Besiedlung der Freifläche im Verlaufe des Jahres ist aufgrund der hohen Frequentierung der Fläche eher unwahrscheinlich. Um möglichen Verbotsbeständen gem. § 44 BNatSchG präventiv entgegenzuwirken ist aus artenschutzfachlicher Sicht jedoch angeraten, die im Vorfeld der eigentlichen Baumaßnahmen notwendigen Eingriffe (ggf. anfallende Rückschnitt- und Rodungsarbeiten an den Hecken-Strukturen sowie die Abtragung der Wiesenfläche) außerhalb der Brutzeiten (d.h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) zu realisieren (siehe Kapitel 4.1 „Baubedingte Wirkprozesse“). Alle weiteren, üblichen Baumaßnahmen sind hiervon nicht betroffen.

Um das Habitat langfristig zu erhalten, sind (wie bereits im Bebauungsplan vorgesehen) ggf. zu rodende Hecken-Strukturen an geeigneter Stelle (möglichst an schwach frequentierten und ruhigen Randbereichen) landschaftsplanerisch zu ersetzen. Verbotsbestände bezüglich § 44 BNatSchG werden ferner nicht erfüllt, wenn die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt, der Erhaltungszustand lokaler Populationen durch das geplante Vorhaben nicht verschlechtert wird und bei den planungsrelevanten Tierarten kein erhebliches artenschutzrechtliches Konfliktpotential festzustellen ist: Es kann davon ausgegangen werden, dass vorübergehende, durch die Realisierung des Bauvorhabens anfallende Lebensraum- und Jagdgrund-Verluste (von Vögeln und Fledermäusen) durch die großen, umliegenden Gärten und Freiflächen kompensiert werden können und die betroffenen Tierarten in der Lage sind, in diese Gebiete auszuweichen. Zudem ist davon auszugehen, dass die Bauherren aufgrund der umliegenden Wohnbebauung ohnehin Vorkehrungen treffen werden, die die möglichen baubedingten Wirkfaktoren und -prozesse (nächtliche Lärmimmissionen, Erschütterungen oder optische Störungen (Beleuchtung)) minimieren. Auch die durch die neuen Gebäude und Anlagen sowie deren Betrieb entstehenden Wirkprozesse, wie Lärm oder Störungen durch Menschen, sind im Siedlungsbereich aufgrund der bisherigen, kongruenten Nutzung als sehr gering einzustufen. Verbotsbestände gem. BArtSchV und BNatSchG werden durch die geplante Baumaßnahme auf dem fallgegenständlichen Gebiet folglich nicht erfüllt.“

3.5 Schallimmissionen

Die KURZ UND FISCHER GmbH, Feldkirchen-Westerham, hat mit Datum 05.02.2025 eine schalltechnische Stellungnahme erstellt, in der die Einwirkungen des Verkehrslärms, die Auswirkungen der durch das Plangebiet erzeugten Mehrverkehre, die Auswirkungen des Anlagenlärms und die Einwirkungen des Sport- und Freizeitlärms untersucht wurden.

Die Stellungnahme ist der Begründung im Anhang beigelegt und kommt zu dem Ergebnis, dass in Summe aus fachlicher Sicht auf eine detaillierte schallimmissions-technische Untersuchung zum Bebauungsplan verzichtet werden kann.

In der ergänzenden schallimmissionstechnischen Stellungnahme vom 01.08.2025 wurden die Auswirkungen des Parkverkehrs untersucht und auf dieser Grundlage Festsetzungen wie die Errichtung eines Carports mit geschlossener Rückseite nördlich der überbaubaren Fläche Nr. 10 oder dem Abrücken der Stellplätze nördlich der überbaubaren Fläche Nr. 9 nach Osten ergänzt.

3.6 Bodendenkmäler

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im am südlichen Rand einer in der Vor- und Frühgeschichte dicht belegten Siedlungskammer um Kirchheim und Aschheim. Im Umfeld bezeugen zahlreiche Lesefunde und die Bodendenkmäler D-1-7836-0138 Siedlung der Bronzezeit“ und D-1-7836-0135 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ die vorgeschichtlichen Nutzungsphasen. Aufgrund der großen Zahl von Denkmälern in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde zu beantragen ist.

Der Bauherr hat bereits einen Antrag auf eine denkmalrechtliche Erlaubnis gestellt. Dieser wurde von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege genehmigt und die Untersuchungen bereits vorgenommen.

4. Bebauungskonzept



Bebauungskonzept, nicht genordet, o.M.

Bebaut werden soll das Gelände mit drei- bis viergeschossigen Baukörpern und je einem viergeschossigen und einem dreigeschossigen Baukörper mit zusätzlichem zurückgesetztem Terrassengeschoss. Dabei befinden sich die kleineren dreigeschossigen Baukörper an der Nordostgrenze im Übergang zur Bestandsbebauung an der Friedenstraße, die höheren IV-geschossigen Baukörper eher im westlichen Grundstücksteil zur öffentlichen Grünfläche mit den Freizeitanlagen „Pfarrer-Axenböck-Straße“.

Das Baugebiet ist autofrei konzipiert. Lediglich für Ver- und Entsorger ist eine Durchfahrt über die internen verkehrsberuhigten Verkehrsflächen geplant.

Der Großteil des Gebietes ist mit einer Tiefgarage mit möglichen ca. 240 Stellplätzen unterbaut, deren Zufahrt von der Jahnstraße aus und die Ausfahrt zur Hohenlindner Straße erfolgt. Oberirdische Stellplätze, insgesamt sind ca. 45-möglich, befinden sich im Bereich der beiden Quartierseingänge, der Großteil im Norden, einige im Süden an der Jahnstraße.

Fußläufig ist das Gebiet und die Umgebung intensiv vernetzt. Die Quartiersmitte bildet eine zentrale Grünfläche, die „Allmende“.

Die Baukörper sind mit Flachdächern geplant, die teilweise als Dachterrassen genutzt werden können, darüber hinaus begrünt sind und mit Anlagen zu Energiegewinnung ausgestattet werden.

Im Wohngebiet sind neben dem marktüblichen Wohnungsmix auch altersgerechte Wohnungen in zwei eigenen Baukörpern geplant. Insgesamt werden ca. 190 Wohnungen in 10 Baukörpern entstehen, darunter altersgerechte und weitere barrierefreie Wohnungen. Das Gebiet wird künftig Heimat für etwa 400 Bewohnerinnen und Bewohner sein.

5. Planinhalt

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksfläche

Das Gebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO** festgesetzt. Allerdings mit Ausnahme der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Solche Vorhaben passen nicht zu geplanten baulichen Struktur des Gebietes. Daher wurden diese Nutzungen nicht zugelassen.

In den überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 9 und 10 an der Hohenlindner Straße, sind nur altersgerechtes Wohnen barrierefrei gem. Art. BayBO i.V. mit DIN 18040-2 zulässig.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird über die Festsetzung maximal zulässiger Grundflächen und Wandhöhen sowie flach geneigter Dächer festgesetzt.

Dabei wurden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen maximal zulässige **Grundflächen (GR)** festgesetzt. Diese Grundflächen dürfen für Flächen von Terrassen, Balkonen und Vordächern bis zu maximal **15 %** überschritten werden. Ergänzend wurden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Vorzonen abgegrenzt, die nur für Terrassen und Balkone genutzt werden können. Innerhalb dieser Vorzonen wurden eine maximale Breite je Balkon von 5,0 m und die maximal zulässige Oberkanten Absturzsicherung festgesetzt.

Dadurch ist einerseits die absolute Größe der Hauptbaukörper eng begrenzt, andererseits besteht für Balkone und Terrassen noch der erforderliche Planungsspielraum.

Für Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Summe der zulässigen Grundflächen bis zu einer **maximalen Grundfläche von 14.870 qm** überschritten werden. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,80. Die auf den ersten Blick hoch erscheinende maximal zulässige Grundflächenzahl wird durch die Tiefgarage begründet.

Im Hinblick auf eine flexible Teilungsmöglichkeit im Zuge der Vermarktung wurde festgesetzt, dass bei Grundstücken, die vollständig mit einer Tiefgarage unterbaut sind, die zulässigen Grundflächen von Flächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden dürfen.

Für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen wurden maximal zulässige **Wandhöhen** und Höhen Oberkante Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt, um sowohl die räumliche Qualität für das gesamte Quartier, als auch für die einzelnen Wohngebäude zu gewährleisten. Diese Wandhöhen dürfen von Anlagen zur Energiegewinnung und für technisch erforderliche Anlagen überschritten werden, wenn diese um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückversetzt sind. Sie sind damit nicht abstandsflächenrelevant oder für den Fußgänger sichtbar.

Um die städtebauliche Figur festzuschreiben und die damit verbundene räumliche Qualität zu gewährleisten, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen mit

Baugrenzen eng abgegrenzt. Zudem wurden die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen nummeriert (1 bis 10).

Gegenüber den an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken wurde die **Geltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO** angeordnet. Davon ausgenommen, ist das Gebäude für die Tiefgaragenabfahrt an der Jahnstraße, das auf der Grundstücksgrenze errichtet werden darf und dessen Abstandsflächen in ganzer Tiefe auf dem angrenzenden Grundstück mit der Flurnummer 646 liegen dürfen. Das Grundstück mit der Flurnummer 646 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Feldkirchen und wird als Fußweg genutzt.

[Innerhalb des Geltungsbereichs regelt der vorliegende Bebauungsplan die Tiefen der Abstandsflächen durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, deren Vermaßung und durch die zulässige Höhenentwicklung.](#)

Im Plangebiet sind **Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zur einer maximalen Neigung von 6°** zulässig. Um die Einbindung des geplanten Baukörpers in das Stadt- und Landschaftsbild zu unterstützen und zur Verbesserung von Wasserhaushalt (Rückhaltung), Stadtklima (Verdunstung), Lufthygiene (Staubbindung) und Naturschutz (Magerstandorte) wird die Begrünung der Dächer festgesetzt. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 12 cm für begrünten Dachflächen vorzusehen. Flächen für Pflege- und Wartungswege von maximal 1 m Breite, notwendige Technische Anlagen, Dachaufbauten, Flächen unter Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen und Flächen für Dachterrassen sollen trotzdem möglich sein und werden deswegen von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen. Insgesamt werden Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sowohl auf Dächern wie an Fassaden ausdrücklich zugelassen und empfohlen.

Insgesamt stellt das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und insbesondere auch die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenentwicklung aus städtebaulichen Gründen eine sachgerechte Lösung unter Berücksichtigung aller Belange dar. Sie wahrt die Wohnqualität in Innenraum und Außenraum und auch das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot. Insbesondere auch zu diesem Zweck wurde in den Bebauungsplan die Festsetzung aufgenommen, dass die nach der heute geltenden BayBO maßgeblichen Abstandsflächen – mit der oben angeführten Ausnahme - einzuhalten sind.

5.2 Stellplätze und Tiefgaragen, Einfriedungen, Nebengebäude

Die Anzahl und Art der erforderlichen Stellplätze regeln die Stellplatzsatzung und die Fahrradabstellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen in den jeweils gültigen Fassungen.

[Ergänzend zum Verkehrsgutachten von Obermeyer Infrastruktur, München, vom 10.02.2025, in dem bereits Aussagen Stellplatzreduktion aufgrund der integrierten Lage und der Erforderlichkeit von Besucherstellplätzen enthalten waren, wurde zwischenzeitlich ein Mobilitätskonzept erarbeitet.](#)

[Ausnahmen zu den Stellplatzsatzungen wurden aufgrund dieses am 27.11.2025 fertig gestellten Mobilitätskonzeptes der Obermeyer Infrastruktur GmbH, München, \(Anlage 8\) zugelassen.](#)

[Die Anzahl der geforderten Stellplätze wurde je altersgerechte Wohnung auf 0,5 Stellplätze, je Wohnung kleiner 40 qm Wohnfläche auf 1,3 Stellplätze reduziert und je Wohnung größer gleich 40 qm Wohnfläche mit 2 Stellplätzen festgesetzt.](#)

[Die hiernach ermittelte Summe der nachzuweisenden Stellplätze darf aufgrund der integrierten Lage des Baugebietes pauschal um 15 Stellplätze reduziert werden und darüber hinaus um maximal 30 Stellplätze durch verschiedene Mobilitätsmaßnahmen](#)

wie Carsharing-Stellplätze, Pedelec- oder Lastenrad-Sharingstationen, zusätzliche Fahrradabstellanlagen oder die Verlegung der Bushaltestelle in die Hohenlindner Straße.

Die Flächen für oberirdische Stellplätze **und überdachte oberirdische Stellplätze (Carpools)** wurden festgesetzt, ebenso die Lage, Zu- und Abfahrt und Fluchttreppenhäuser für die Tiefgarage. Diese Einhausungen dürfen eine maximale Wandhöhe von 3,00 m haben und sind mit begrünten Flachdächern auszuführen. Für die Ausführung der Tiefgaragenrampen wurden Festsetzungen zur Lärminderung getroffen. Die Tiefgaragenüberdeckung muss mindestens 0,60 m betragen und im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 1,00 m und aus einer durchwurzelbaren Bodenschicht bestehen. So kann das „grüne Erscheinungsbild“ der Freianlagenplanung realisiert werden.

Für eingehauste Fahrradabstellplätze oder Müllhäuschen wurden Flächen für Nebengebäude im Gebiet verteilt festgesetzt. Auch sie sind mit begrünten Flachdächern auszuführen mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 3,00 m.

Als Einfriedungen sind senkrechte Holzlattenzäune, Metallzäune oder vorbepflanzte Maschendrahtzäune in einer max. Höhe von 1,20 m mit 10 cm Abstand zum natürlichen Gelände zulässig. Hecken aus heimischen Gehölzen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Sockel, blickdichte Zäune, Natursteinmauern oder verputzte Mauern sind nicht zulässig. Als unterer Bezugspunkt für Einfriedungen und Hecken wird das natürliche Gelände festgesetzt. Durch Verwendung von lebenden Einfriedungselementen wie Hecken oder Sträuchern wird die klimatische Qualität im Quartier erhöht, gleichzeitig aber werden gestalterische Spielräume in der Wahl der Pflanzen bzw. Art des Zaunes offengelassen.

5.3 Verkehrsflächen

Von Obermeyer Infrastruktur, München, 02.10.2024 und 10.02.2025, wurden verkehrsplanerisch und verkehrstechnisch die Auswirkungen der Tiefgaragenein- und -ausfahrten untersucht. Bevorzugt und eingeplant wurde demnach die Tiefgarageneinfahrt über die Jahnstraße und die Tiefgaragenausfahrt über die Hohenlindner Straße. Bauliche Ertüchtigungsmaßnahmen wie Linksabbiegespuren oder Lichtsignalanlagen zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit sind weder an der Hohenlindner Straße noch an der Jahnstraße erforderlich.

Auch die Straßenraumabmessungen der Jahnstraße und Friedenstraße (Fahrbahn- und Gehwegbreiten) mit Tempo-30 Zone sind gemäß der zuständigen RAS06 ausreichend bemessen, um das zu erwartende Verkehrsaufkommen aus dem geplanten Baugebiet leistungsfähig und verkehrssicher abzuwickeln.

Im Bebauungsplan wurden die frei zu haltenden Sichtfelder bei der Ausfahrt auf die Jahnstraße wie auf die Hohenlindner Straße nachrichtlich dargestellt.

Der Vergleich der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Hohenlindner Straße / Friedenstraße, B 471 / Jahnstraße und B 471 Hohenlindner Straße zwischen Prognose Nullfall 2040 und Prognose Planfall 2040, in dem ein zu erwartendes Verkehrsaufkommen durch das neue Wohngebiet von 680 Kfz-Fahrten / 24 h angesetzt wurde, zeigt, dass keine Änderung der Qualitätsstufen zu erwarten sind. Auch die Zufahrt von der Tiefgarage an die Hohenlindner Straße ist im Prognose Planfall 2040 (sehr) gut leistungsfähig.

Zur Tiefgarageneinfahrt von der Jahnstraße wie von der Tiefgaragenausfahrt zur Hohenlindner Straße wurden die öffentlichen Verkehrsflächen in der für die dort stattfindenden Verkehre erforderlichen Dimensionen festgesetzt. Zwischen Tiefgarageneinfahrt und -ausfahrt als auch zur Freizeitanlage auf der Fl.Nr. 646 ist ein verkehrsberuhigter Bereich in einer Breite von 3,50 m festgesetzt. Die weiteren privaten Verkehrsflächen sind hinweislich in der Planzeichnung dargestellt und Verfügung alle über die für die Feuerwehr erforderlichen Flächen und Breiten.

Für die Müllentsorgung im Plangebiet ist die Fa. Remondis von der Gemeinde Feldkirchen beauftragt, mit der das Holkonzept im Vorfeld abgestimmt wurde. Das Bebauungsplangebiet wird von der Jahnstraße bis zur Hohenlindner Straße mittig von den Entsorgungsfahrzeugen durchfahren. Die entsprechenden Müllhäuschen befinden sich in diesem Bereich. Im Bebauungsplan wurden die öffentliche Straßenverkehrsfläche als Eigentümerweg mit geplanter öffentlicher Widmung wie auch Flächen für Nebenanlagen wie für Müllbehälter festgesetzt.

Ziel der Gemeinde ist neben der Verbindung zwischen Hohenlindner Straße und Jahnstraße auch eine fußläufige Verbindung durch das Plangebiet zu den Freizeitanlagen auf der Fl.Nr. 646.

6. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, qualitativ hochwertige Grünstrukturen zu schaffen und eine Einbindung in die Landschaft und die Umgebung dauerhaft zu gewährleisten.

Zur Sicherung der Durchgrünung sind unbebaute Grundstücksflächen - auch innerhalb der Baugrenzen -, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen und Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Zur Unterstützung einer naturnahen Gestaltung, zur Förderung der Artenvielfalt und zur Verbesserung des Wasserhaushaltes, den Boden und das Mikroklima sind Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen. Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte Arten und Sorten in den festgesetzten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden, um einen guten Anwuchserfolg der Pflanzungen zu erzielen und eine gewisse optische Qualität zu erreichen. Pflanzenvorschläge für Bäume und Sträucher sind der Pflanzlisten (siehe Teil B.II – Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text) zu entnehmen. Die Pflanzlisten wurden bewusst nicht festgesetzt, um mit der Pflanzauswahl auf aktuelle Klimaentwicklungen und Krankheiten reagieren zu können.

Für eine gesunde Entwicklung mit möglichst wenig Pflegeaufwand werden bei Baumneupflanzungen je nach Baumgröße Pflanzgruben mit unterschiedlich großen Volumen und Mindesttiefen festgesetzt.

Um die Flächen insbesondere im Straßenraum effizient nutzen zu können, kann eine Baumscheibe eine geringere offene Fläche aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraums unter wasserdurchlässigen Verkehrsflächen mit einem Wurzelkammersystem oder mit Substrat B nach ZTV Vegtra-Mü erfolgt.

Damit sich die neugepflanzten Bäume entsprechend dem Begrünungsziel entwickeln und ihre Funktion erfüllen können, wird für die Neupflanzung die Umsetzung des Regelwerkes „FLL- Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ empfohlen.

Um die dauerhafte Durchgrünung der Freiflächen zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze nicht beseitigt oder beschädigt werden dürfen. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern oder wenn aufgrund der Baumaßnahme eine Entfernung unvermeidbar ist, sind diese nachzupflanzen. Es werden Mindestpflanzqualitäten für nachzupflanzende Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

Damit die Einbindung und Durchgrünung auch mit dem Bau der Gebäude gesichert ist, wird festgesetzt, dass alle Pflanzungen und Ansaaten nach Herstellung der Bezugsfertigkeit, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen haben.

Zur Sicherung der Durchgrünung ist je 200 m² angefangener privater Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter vorwiegend heimischer Laubbaum zu pflanzen. Bestandsbäume können angerechnet werden. Für eine gute Durchmischung und zur Sicherung einer raumbildenden Wirkung sind dabei mindestens 10% der Bäume als Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

Aufgrund der klimatischen Veränderungen kann sich die Eignung verschiedener Baumarten schnell wandeln. Aus diesem Grund werden Maximalwerte für die Pflanzung der gleichen Baumart, -gattung und -familie festgesetzt. So kann eine möglichst hohe Biodiversität und damit eine zukunftsfähige Durchgrünung des Geltungsbereichs sichergestellt werden.

Zur Schaffung eines Spielangebot für die Kinder aus den Wohnquartieren wird festgesetzt, dass als Allmende-Fläche auf mindestens 500 m² ein Spielplatz für 6 bis 14 Jährige vorzusehen ist.

7 Klimaschutzklausel

Gemäß § 1 (5) S. 2 und § 1a (5) BauGB 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.

Die unter **Pkt. 6** genannten Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel.

8. Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Für den Geltungsbereich ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

Bruttobauland (Geltungsbereich):	20.930 qm	=	100,0 %
davon entfallen auf:			
öffentliche Verkehrsflächen Bestand (Hohenlindner Straße und Jahnstraße)	2.340 qm	=	11,2%
öffentliche Verkehrsfläche NEU (zur Tiefgarageneinfahrt und Ausfahrt)	480 qm	=	2,3%
verkehrsberuhigter Bereich (zwischen der Tiefgarageneinfahrt und ausfahrt)	970 qm	=	4,6%
<u>Nettobauland:</u>	<u>17.140 qm</u>	=	<u>81,9%</u>
<u>Bezugsfläche für die Ermittlung der GRZ:</u>	<u>18.590 qm</u>		

Es ergibt sich folgende bauliche Nutzung des Grundstücks:

Summe max. zulässiger Grundflächen (GR)	4.808 qm
zzgl.	
15 % für Balkone, Terrassen	<u>722 qm</u>
	5.530 qm
Grundflächenzahl (GRZ)	0,30
zzgl. Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu max.14.870 qm (GRZ von 0,80)	
mögliche Geschossfläche	17.522
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,94

Feldkirchen, den 26.02.2026

Andreas Janson, Erster Bürgermeister