



**GEMEINDE FELDKIRCHEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 109**

**„Südlich des S-Bahn-Haltepunktes,
südlich der Raiffeisenstraße,
westlich des Bahnhofplatzes“**

**BEGRÜNDUNG
Entwurf**

Architekten/ Stadtplaner:

dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 04.07.2024

geändert am:

GEMEINDE FELDKIRCHEN

Bebauungsplan Nr. 109“ für die Fl.Nrn. 479/2, 463/30 und Teilfläche aus 463/5 Nähe Raiffeisenstraße und Bahnhofplatz“

BEGRÜNDUNG

1) Anlass, Sinn und Ziel der Bebauungsaufstellung

Der Geltungsbereich des westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 108 umfasste ursprünglich auch die Fl.Nrn. 479/2 , 463/30 und eine Teilfläche aus 463/5. Im Laufe des Verfahrens wurde jedoch am 17.01.2019 vom Gemeinderat beschlossen, die vorgenannten Flurstücke bzw. Teilfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108 wieder auszugliedern und hierfür bei Bedarf einen gesonderten Bebauungsplan aufzustellen.

Der mittlerweile rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 108 weist 2 Teilbereiche auf, wobei für den Teilbereich 2 auf Fl.Nr. 470 ein qualifizierter Bebauungsplan festgesetzt wurde und bei Teilbereich 1 auf Fl.Nr. 475 nur die Art der baulichen Nutzung (MU) festgesetzt wurde.

Nachdem in der Folge bei der Gemeinde eine Bauvoranfrage für eine Bebauung der Flurstücke 479/2 und 463/30 eingereicht wurde, sah sich der Gemeinderat in der Sitzung am 20.10.2022 genötigt, einen Beschluss für eine Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans zu fassen und mit Datum des 19.12.2022 eine Veränderungssperre zu erlassen, um die bauliche Entwicklung dieser Grundstücke steuern zu können.

Zwischenzeitlich entstanden seitens der personell neu strukturierten Bauverwaltung Zweifel, ob auf Grund der geringen Größe der Flurstücke, die städtebauliche Erfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB besteht, einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.

Nachdem diesen Grundstücken aber eine gewisse Bedeutung im Hinblick auf die direkte Lage vis a vis des S-Bahnhofs und des erhaltenswerten Baumbestands zukommt, wurde in der Gemeinderatssitzung am 25.04.2024 beschlossen, wie schon beim benachbarten Flurstück Nr. 475, auf die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans zu verzichten und stattdessen einen einfachen Bebauungsplan mit nachstehenden Planungszielen aufzustellen:

- Festsetzung eines Urbanes Gebiet nach § 6 a BauNVO
- Verzicht auf die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung sowie öffentlicher Verkehrsflächen
- Festsetzung von gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO
- Festsetzung einer Baufläche (Bauraum) auf dem Grundstück Fl.Nr. 479/2
- Festsetzung einer Grünfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 463/30
- Festsetzung der Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (Anmerkung: Dieser Beschluss ist deklaratorisch, da die Abstandsflächen nach BayBO automatisch gelten – er dient lediglich dazu, den Abstandsflächen das Gewicht einer städtebaulichen Zielsetzung und damit eines Grundzugs der Planung zu verleihen.)
- Festsetzung des Erhalts des vorhandenen Baumbestands auf den Nachbargrundstücken
- Festsetzung zum Ausschluss von automatisiert-funktionalen Parksystemen
- Reduzierung des Planumgriffs beim Grundstück Fl.Nr. 463/5 auf eine Fläche von 154 m² nördlich der Fl.Nr. 479/2.

2) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine private Grünfläche dar, an die im Westen ein Mischgebiet und im Süden ein Wohngebiet anschließt (Abb. 1). Nachdem der nördliche Teil der privaten Grünfläche künftig als Urbanes Gebiet dargestellt werden soll, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Zuge der Berichtigung wurde schon mit Aufstellung des westlich

angrenzenden Bebauungsplans Nr. 108 angekündigt, da die dortige Mischgebietsfläche künftig auch als Urbanes Gebiet dargestellt werden soll.



Abb. 1 Ausschnitt des derzeit noch rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans

3) Beschreibung des Geltungsbereiches

3.1 Lage, Besitzverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im nördlichen Bereich der Ortsmitte, südlich der S-Bahnlinie S2 und östlich der B 471. Der Geltungsbereich besteht aus den Fl.Nrn. 479/2, 463/30, die sich in privatem Besitz befinden, sowie einer Teilfläche aus Fl.Nr. 463/5, die öffentliche Verkehrsfläche ist.

Fl.Nr. 479/2 ist derzeit mit einem erdgeschossigen Gastronomiebetrieb, dem „Dorftreff“ bebaut. Fl.Nr. 463/30 ist unbebaut und weist einen sehr schönen und erhaltenen Baumbestand auf. Auf der Teilfläche aus Fl.Nr. 463/5 befinden sich Parkplätze, die von den Gästen des „Dorftreff“ genutzt werden (Abb. 2).

Östlich des Geltungsbereichs grenzt die Fl.Nr. 463/31 an, welche sich in Privatbesitz befindet, jedoch von der Öffentlichkeit als Gehweg genutzt wird. Nachdem die vorgenannten Nutzungen seit Jahren bestehen, ist beabsichtigt, die Eigentumsverhältnisse diesen anzupassen und durch einen größengleichen Flächentausch die Teilfläche aus Fl.Nr. 463/5 dem privaten Grundstück auf Fl.Nr. 479/2 zuzuschlagen und Fl.Nr. 463/31 der Gemeinde als öffentliche Verkehrsfläche zu übergeben.

3.2 Belastungen des Geltungsbereichs

Auf den Geltungsbereich wirken zwei zu beachtende Lärmquellen ein:

- der Schienenverkehrslärm der nördlichen Bahntrasse mit P&R-Platz, sowie
- der Lärm der westlich angrenzenden Freischankfläche eines Gastronomiebetriebs.



Abb. 2 Nordseite des „Dorftreff“ mit Kundenparkplätzen“

4) Erläuterung des städtebaulichen Konzepts

4.1) Überbaubare Flächen

Maßgebend für das städtebauliche Konzept ist die fachliche Einschätzung der Baumbestandsaufnahme, welche die Bäume in den wesentlichen Bereichen als äußerst vital und erhaltenswert eingestuft hat (siehe Bericht des Büros Burkhardt | Engelmayer | Mendel Partner mbB Landschaftsarchitekten & Stadtplaner vom 13.06.2023). Darüber hinaus ist der Baumbestand durch die Baumschutzverordnung der Gemeinde vom 22.04.23 geschützt.

Dies führt zu der Überlegung, einen neuen Bauraum, was dessen südliche Ausdehnung betrifft, nicht weiter als bis zu der derzeitigen südlichen Gebäudekante des „Dorftreffs“ reichen zu lassen und Fl.Nr. 463/30 völlig unbebaut zu belassen. Entsprechend der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplans wird Fl.Nr. 463/30 als private Grünfläche festgesetzt.

Um die Beschränkung hinsichtlich der ausschließlichen Bebaubarkeit auf Fl.Nr. 479/2 zu kompensieren, wird festgesetzt, dass der neue Baukörper bis an die Ostgrenze der Fl.Nr. 479/2 heranrücken kann und auch weiter nach Norden reichen kann, als bisher.

Dies ist bezüglich des Straßenprofils unschädlich, da bereits die bestehenden Senkrechtparker schon ca. 1,5 m weiter nördlich liegen als die nördliche Straßenbegrenzungslinie (siehe Abb. 3). Da die Gemeinde auch keinen Gehweg auf der Südseite der Straße plant (wie die Vorgartenzone der westlich gelegenen Neubauten an der Raiffeisenstraße zeigt), ist der derzeitige Grünstreifen nicht mehr notwendig.

Dazu ist ein Grundstückstausch notwendig, bei dem das Flurstück 463/31, welches derzeit schon als Gehweg genutzt wird, der Gemeinde abgetreten wird und dafür einen gleich großer Grundstücksanteil von 154 m² auf der Nordseite dem privaten Grundeigentümer übereignet wird.

Die nördliche Grundstücksteilfläche mit den Senkrechtparkern wird ohnehin schon als Gästeparkplatz für den „Dorftreff“ genutzt.



Abb. 3 Lage der bestehenden Senkrechtparker zur Straßenbegrenzung

Neben dem rechteckigen Bauraum wird auf der Westseite ein unterkellertes, erdgeschossiger Anbau festgesetzt, in dem die Nebenanlagen für Müll, Fahrräder usw. sowie die Tiefgaragenabfahrt integriert sind. Aufgrund der über 9 m langen Grenzbebauung wird hierfür eine besondere Bauweise festgesetzt.

Der Bauraum wurde hinsichtlich seiner Ost-West-Ausdehnung so dimensioniert, dass eine 3-4-geschossige Bebauung realisiert werden kann. Im Hinblick auf die benachbarte Bebauung auf Fl.Nr. 470 mit Höhenentwicklungen bis zu 6 Geschossen, erscheint dies durchaus vertretbar.

Die tatsächliche Breite des Hauptbaukörpers richtet sich nach Geschosszahl und Wandhöhe, und der daraus resultierenden Mindestabstandsfläche von 0,4 H an der SW-Ecke. Der Anlage zur Begründung ist zu entnehmen, wie eine derartige Bebauung mit 3 oder 4 Vollgeschossen bezüglich des Grundrisses organisiert werden könnte.

4.2 Abstandsflächen

Die Festsetzung der Abstandsflächenregelung gem. Bayerischer Bauordnung dient lediglich dazu, den Abstandsflächen das Gewicht einer städtebaulichen Zielsetzung und damit eines Grundzugs der Planung zu verleihen, da die Abstandsflächenregelung der BayBO automatisch gilt.

4.3 *Dachform*

Um langfristig einen städtebaulichen Zusammenhang mit der benachbarten neuen Bebauung auf Fl.Nr. 470 zu erhalten, wird für die Bebauung des Geltungsbereichs ebenfalls ein zu begrünendes Flachdach festgesetzt.

4.4 *Art der Nutzung, Zahl der Vollgeschosse*

Die überbaubaren Grundstücksteile werden wie die westlich benachbarten Flächen als Urbanes Baugebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt, in dem die Ausnahmen des Abs. 3 unzulässig sind.

Als Nutzung im Erdgeschoss wird eine rein gewerbliche Nutzung mit Läden oder Gastronomie festgesetzt. Andere Nutzungen wie z.B. Wohnnutzungen sind erst ab dem 1. OG zulässig.

Da die Bebauung hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung das Mittel zwischen der bestehenden Bebauung östlich des Bahnhofsplatzes und der neuen Bebauung westlich des Geltungsbereichs darstellen soll, wurde die maximale Zahl der Vollgeschosse auf 4 Vollgeschosse begrenzt.

4.5 *Nutzungseinschränkungen durch Immissionen*

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind auf den nördlichen und östlichen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm zulässig. Auf der Westseite ist dies jedoch nicht möglich, da es sich bei den dortigen Immissionen um Gewerbelärm (Biergarten, Parken) handelt. Dort ist eine entsprechende Grundrissorientierung notwendig, die keine Fenster schützenswerter Aufenthaltsräume auf der Westseite aufweist oder falls nicht möglich, diese Räume durch vorgelagerte Glasvorbauten (verglaste Loggien), die selbst keine Aufenthaltsräume sind, abschirmt.

Details zu den einwirkenden Immissionen können der schalltechnischen Untersuchung des Ing. Büros Greiner mit Bericht Nr. 223045/ 3 vom 16.05.2023 entnommen werden, welche Bestandteil der Begründung ist.

4.6 *Ruhender Verkehr*

Der ruhende Verkehr wird zu einem Teil oberirdisch (5 St) und zum andern Teil in einer Tiefgarage (max. 8 St) untergebracht. Hinsichtlich des Stellplatznachweises ist die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde heranzuziehen, mit der Ausnahme, dass je normaler Wohnung nur 1 Stellplatz erforderlich ist, da der Geltungsbereich in direkter Nachbarschaft zum S-Bahnhalt und der Bushaltestelle der Gemeinde liegt. Diese Regelung wurde bereits für den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 108 so getroffen und soll auch für diesen Bebauungsplan gelten.

Um die Zahl der Nutzungseinheiten zu begrenzen, wurden automatisiert-funktionale Parksysteme (Duplex-Parker) ausgeschlossen.

5) Grünordnung

5.1 *Zu pflanzende und zu erhaltende Bäume*

Aufgrund des vorhandenen Baumbestands auf Fl.Nr. 463/30 ist dort die Festsetzung für den Erhalt des Baumbestands ausreichend. Dies gilt auch für die Südseite der neu überbaubaren Flächen von Fl.Nr. 479/2. Auf der Nordseite der geplanten Bebauung wurden zur Gliederung der dortigen Parkplätze 2 neue Laubbäume 2. Ordnung festgesetzt.

5.2 Befestigte und nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen, wobei Schotterflächen ausgeschlossen werden. Die geplanten Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

6) Immissionsschutz

Die Gemeinde Feldkirchen plant die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 109 „südlich des S-Bahn-Haltepunktes, südlich der Raiffeisenstraße, westlich des Bahnhofplatzes“ (Fl.-Nrn. 479/2, 463/30 und 463/5 Tfl.). Das Plangebiet soll als MU-Gebiet festgesetzt werden.

Im Norden verläuft die Bahnlinie München-Mühldorf. Zudem liegt das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Raiffeisen- und Bahnhofstraße sowie einer P+R-Anlage. Unmittelbar östlich grenzt eine Gaststätte mit Wirtsgarten an das Plangebiet an (vgl. Übersichtsplan, Anhang A, Seite 2)

Wegen der vorgenannten Einwirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung mit Bericht Nr. 223045/ 3 vom 16.05.2024 des Ing. Büros Greiner erstellt, welche Teil der Begründung ist.

Aufgrund des Betriebes der Gaststätte können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb des Plangebietes, insbesondere an den Westfassaden einer möglichen Bebauung, überschritten werden. Es wurden erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierungen, verglaste Vorbauten, Festverglasungen, etc.) gegen die Gewerbegeräusche ausgearbeitet. Des Weiteren wurden die Verkehrsgeräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes ermittelt und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beurteilt.

Hierauf basierend wurden die maßgebenden Außenlärmpegel berechnet und die Anforderungen an den Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01 benannt.

Für die Satzung des Bebauungsplanes wurde ein Textvorschlag zum Thema Immissionsschutz ausgearbeitet.

Zudem wurden Planungsempfehlungen in Bezug auf mögliche gewerbliche Stellplatznutzungen / Tiefgaragen gegeben und hierfür die prinzipiell erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (z.B. Mindestabstände, etc.) genannt. Die schalltechnische zeigt folgende Ergebnisse:

Verkehrsgeräusche

Aufgrund des unter Punkt 5.1 genannten Schallemissionsansatzes ergeben sich an einer möglichen Bebauung innerhalb des Plangebietes folgende Ergebnisse:

- Innerhalb des Plangebietes ergeben sich Beurteilungspegel in Höhe von bis zu 65 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts.

- Die schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für MI- bzw. MU-Gebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) werden um bis zu 5 dB(A) tags und 8 dB(A) nachts überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete in Höhe von 64 / 54 dB(A) tags /nachts - als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen - werden tagsüber an nahezu allen Fassadenabschnitten eingehalten. Nachts wird der Immissionsgrenzwert um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Die enteignungsrechtliche bzw. verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle für Verkehrsgeräuschimmissionen in Mischgebieten bei 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts wird nicht erreicht.

Gewerbegeräusche

Aufgrund des angrenzenden Wirtsgartens ergeben sich an einer möglichen Bebauung innerhalb des Plangebietes folgende Ergebnisse:

- Innerhalb des Plangebietes ergeben sich während der Tageszeit Beurteilungspegel in Höhe von maximal 52 dB(A) tags. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für MU-Gebiete in Höhe von 63 dB(A) wird um mindestens 11 dB(A) und der für MI-Gebiete in Höhe von 60 dB(A) um

mindestens 8 dB(A) unterschritten.

- An den Westfassaden einer möglichen Wohnbebauung ergeben sich in der lautesten Nachtstunde Beurteilungspegeln in Höhe von 49 bis 52 dB(A). An den weiteren Hausfassaden kommt es zu Beurteilungspegeln in Höhe von maximal 41 dB(A) nachts.

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für MU-Gebiete als auch MI-Gebiete in Höhe von 45 dB(A) nachts wird während der Nachtzeit an der Westfassade um bis zu 7 dB(A) überschritten. An den weiteren Hausfassaden wird der Immissionsrichtwert eingehalten.

Schallschutzmaßnahmen

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse wurden unter B.5 Schallschutzmaßnahmen festgesetzt und durch Planzeichen A.1.2.1 und A.1.2.2 die jeweils betroffenen Fassaden gekennzeichnet.

7) Planungsdaten

Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	873 m ²
davon	
Nettobauland	580 m ²
davon ehemals öffentliche Verkehrsfläche (Tauschfläche) 154 m ²	
Private Grünfläche	293 m ²