

Gemeinde	<b>Feldkirchen</b> Lkr. München
Bebauungsplan	<b>1. Änd. Bebauungsplan Nr. 45</b> für das Gebiet nördlich der Sudetenstraße Haus-Nrn. 26 - 42, südlich der Sudetenstraße Haus-Nrn. 11 - 23, Egerländer Straße Haus-Nrn. 3 - 17 und 4 - 16, nördlich der Ottostraße Haus-Nrn. 20 - 24, nördlich des Riemer Gangsteig Haus-Nrn. 2 - 6a
Planfertiger	<b>PV</b> 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 2-65 Bearbeiter: Bec
Plandatum	<b>07.02.2024 (Entwurf II)</b> 19.10.2023 mit Anpassungen vom 09.11.2023 (Entwurf I) 12.01.2023 (Vorentwurf)

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm .....	4
2.2	Regionalplan .....	6
2.3	Flächennutzungsplan .....	8
2.4	Bebauungspläne und Satzungen.....	8
2.5	Auslegungsfrist.....	10
2.6	Gemeinderatsbeschluss .....	10
2.7	Bodenschutz .....	10
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>10</b>
3.1	Lage.....	10
3.2	Nutzungen.....	12
3.3	Eigentumsverhältnisse .....	12
3.4	Erschließung .....	12
3.5	Emissionen/Immissionen.....	12
3.6	Boden.....	13
3.7	Denkmäler.....	13
3.8	Wasser.....	13
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>14</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.....	15
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	16
4.5	Bauliche Gestaltung .....	17
4.6	Verkehr und Erschließung .....	18
4.7	Grünordnung .....	19
4.8	Immissionsschutz .....	21
4.9	Sonstige Hinweise .....	21
4.10	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	22
4.11	Altlasten, Bodenschutz.....	23
4.12	Flächenbilanz und wesentliche Eckdaten der Nachverdichtung .....	24

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Feldkirchen hat in ihrer Sitzung am 10.02.2022 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 für das Gebiet nördlich der Ottostraße und des Riemer Gangsteigs und südlich der Bahnlinie München-Simbach 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 einen Teilbereich besteht bereits der rechtskräftige Baulinien-, Bebauungs- und Aufteilungsplan Nr. 45 für das Gebiet nördlich der Ottostraße und des Riemer Gangsteigs und südlich der Bahnlinie München-Simbach, der am 30. September 1959 in Kraft getreten ist und keine zeitgemäßen Festsetzungen mehr enthält.

Weiterhin werden Grundstücke entlang der Ottostraße und des Riemer Gangsteigs sowie ein rückwärtig liegendes Grundstück entlang der Egerländer Straße aufgenommen, die bisher nach § 34 BauGB zu bewerten sind und demnach in keinem Bebauungsplan liegen.

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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 durchzuführen.

Durch die vorliegende Planung sollen die bestehenden und künftigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung des Plangebiets geschaffen werden.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 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 § 13a 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.

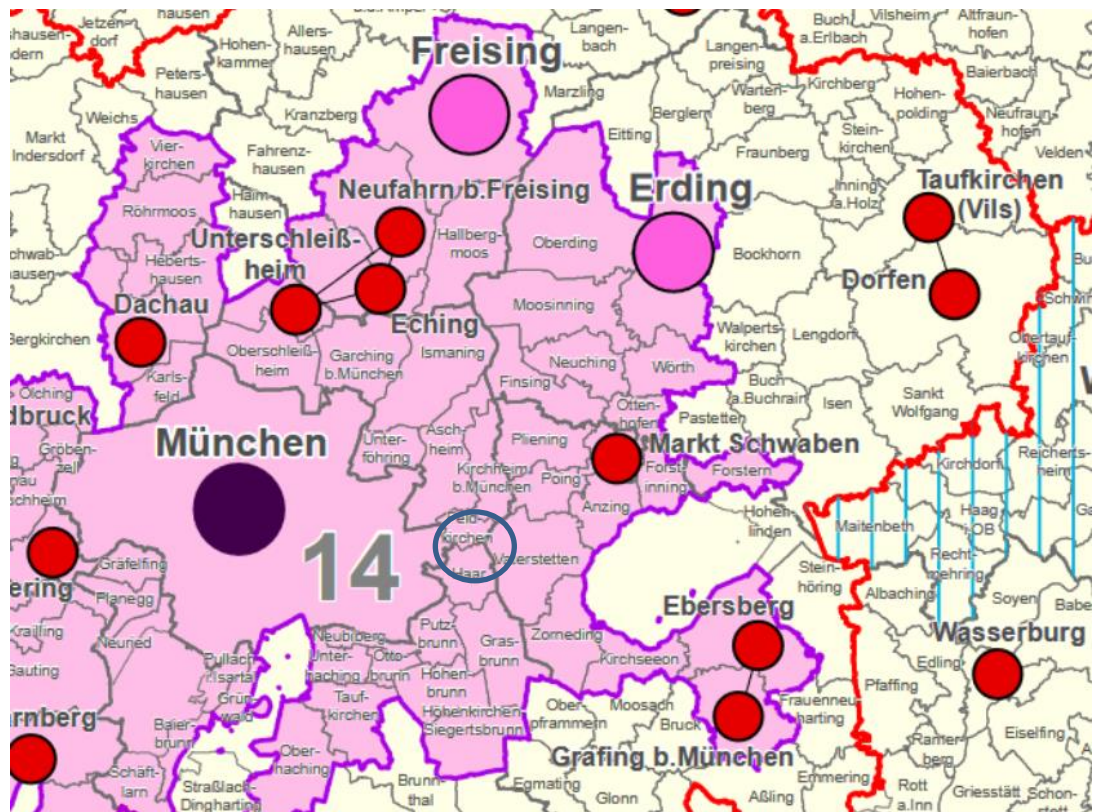


Abb. 1 Ausschnitt aus der LEP-Strukturkarte (Stand: 01.06.2023), unmaßstäbliche Darstellung

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):

<b>1</b>	<b>Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns</b>
<b>1.3</b>	<b>Klimawandel</b>
1.3.1	Klimaschutz
(G)	Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und</li> <li>• die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen</li> </ul>
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 klima-relevante 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.
-----	--

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

<b>3</b>	<b>Siedlungsstruktur</b>
<b>3.1</b>	<b>Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen</b>
<b>3.1.1</b>	<b>Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot</b>
(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.
<b>3.2</b>	<b>Innenentwicklung vor Außenentwicklung</b>
(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.

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



## 2.2 Regionalplan

Der Regionalplan (RP) für die Region München (14) hat die Aufgabe, Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf der Ebene der Region aufzustellen und fortzuschreiben. Der Regionalplan ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele und Grundsätze für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind.

In der vorliegenden Begründung werden der Textteil sowie die Kartenausschnitte der Gesamtfortschreibung des Regionalplans München, mit dem Stand 01.04.2019, zitiert bzw. abgebildet. Der Regionalplan der Region München ordnet die Gemeinde Feldkirchen dem Verdichtungsraum der Metropole München zu.

Die Gemeinde wird im Regionalplan als Grundzentrum festgelegt. Nach dem Regionalplan sollen die festgelegten Grundzentren die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgen (vgl. Regionalplan zu Z1).

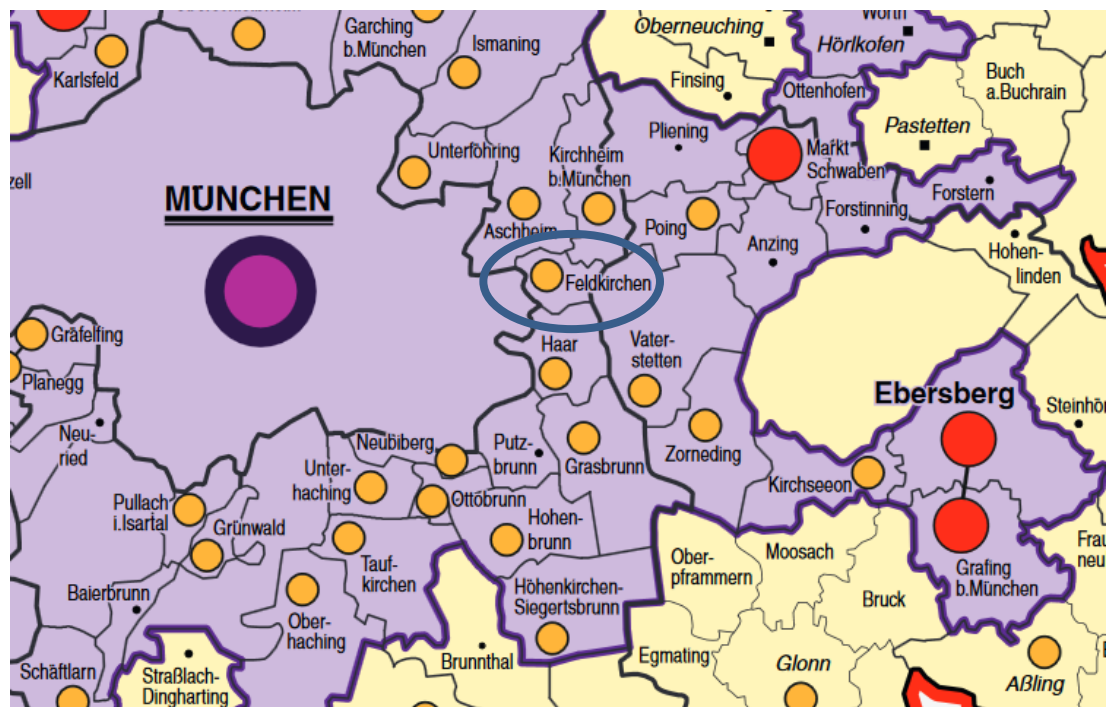


Abb. 2 Ausschnitt aus der Karte Raumstruktur – Regionalplan München (Gesamtfortschreibung, Stand 01.04.2019), unmaßstäbliche Darstellung

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans sind von Bedeutung:

<b>A</b>	
<b>I</b>	<b>Herausforderungen der regionalen Entwicklungen</b>
<b>4</b>	<b>Klimawandel und Lebensgrundlagen</b>
G 4.2	Freiflächen und ihre Funktionen sollen erhalten und geschützt werden.
Z 4.3	Klimatisch bedeutsame Freiflächen und wichtige Freiflächen zur Pufferung extremer Wetterereignisse sind zu erhalten.

<b>B</b>	
<b>II</b>	<b>Siedlung und Freiraum</b>
<b>1</b>	<b>Leitbild</b>
G 1.2	Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

G 1.6	Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.
<b>2</b>	<b>Siedlungsentwicklung (allgemein)</b>
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.
<b>4</b>	<b>Siedlungsentwicklung und Freiraum</b>
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.
<b>III</b>	<b>Verkehr und Nachrichtenwesen</b>
<b>1</b>	<b>Leitbild</b>
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.
<b>2</b>	<b>Öffentlicher Verkehr</b>
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 – Mühldorf – 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.

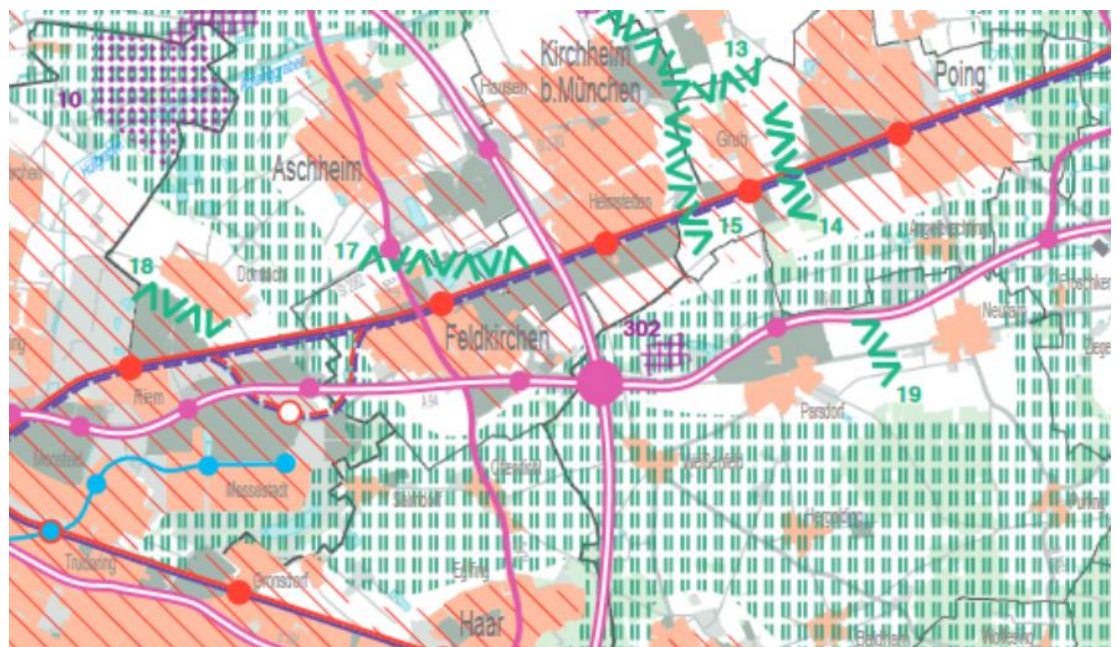


Abb. 3 Ausschnitt aus der Karte Siedlung und Versorgung – Regionalplan München (Gesamtfortschreibung, Stand 01.04.2019), unmaßstäbliche Darstellung

## 2.3 Flächennutzungsplan

Die nördlichen Grundstücke entlang der Bahntrasse sowie die südöstlichen Grundstücke entlang der Ottostraße sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Das übrige Plangebiet ist als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

Entlang der Sudetenstraße und am westlichen Ortsrand ist eine wichtige Fuß- und Radwegverbindung dargestellt. Nördlich des Geltungsbereichs verläuft die Bahntrasse. Um Lärmemissionen zu der südlichen Wohnbebauung zu vermeiden, sind Lärmschutzmaßnahmen im FNP dargestellt.

Da für das gesamte Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, entwickelt sich der vorliegende Bebauungsplan nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser ist folglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung anzupassen.

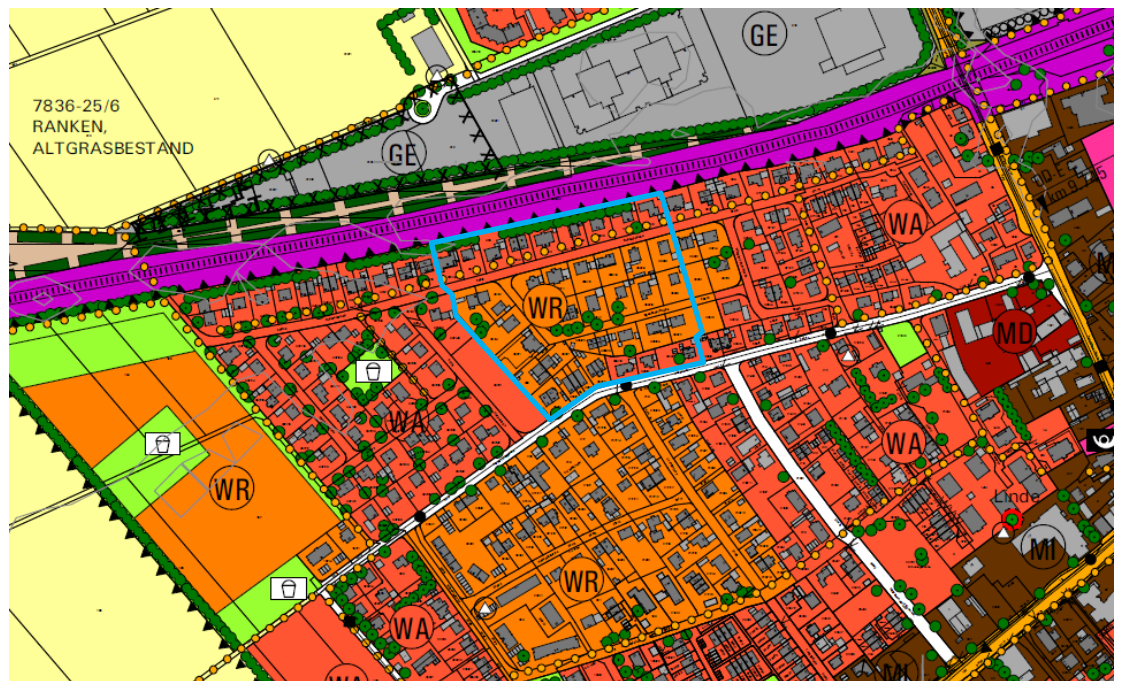


Abb. 4 Ausschnitt aus der digitalen Fassung des rechtswirksamen FNP, unmaßstäbliche Darstellung

## 2.4 Bebauungspläne und Satzungen

Für das Gebiet nördlich der Ottostraße und des Riemer Gangsteigs und südlich der Bahnlinie München-Simbach besteht der Baulinien-, Bebauungs- und Aufteilungsplan Nr. 45, der am 30. September 1959 in Kraft getreten ist.

Es handelt sich hierbei um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Dieser trifft folgende Regelungen:

- Straßenführung und Straßenbreite sowie die Aufteilung der Baugrundstücke
- Firstrichtung der Gebäude
- Dachform = Flaches Satteldach
- Dachneigung = 25-28°
- Traufhöhe (Abstand Oberkante Fußpfette des Dachstuhls bis zum gewachsenen Gelände) = max. 6,00 m



- Erdgeschoss + 1 Obergeschoss
- Kniestock ist unzulässig
- Höhe und Ausführung von Einfriedungen
- Sichtdreiecke, die von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind
- Bebauungsdichte 100 Einwohner/ha (2 WE je Baugrundstück)
- Baulinien und Baugrenzen (Errichtung von Baulichkeiten aller Art, auch von genehmigungspflichtigen, außerhalb der Baugrenzen und Baulinien ist nicht zulässig)
- Industrielle und gewerbliche Anlagen, insbesondere Gewerbebetriebe des § 16 GewO (Gewerbeordnung), sind nicht zulässig
- Anlage von Brunnen zur Trinkwasserversorgung ist nicht statthaft

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 45 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.

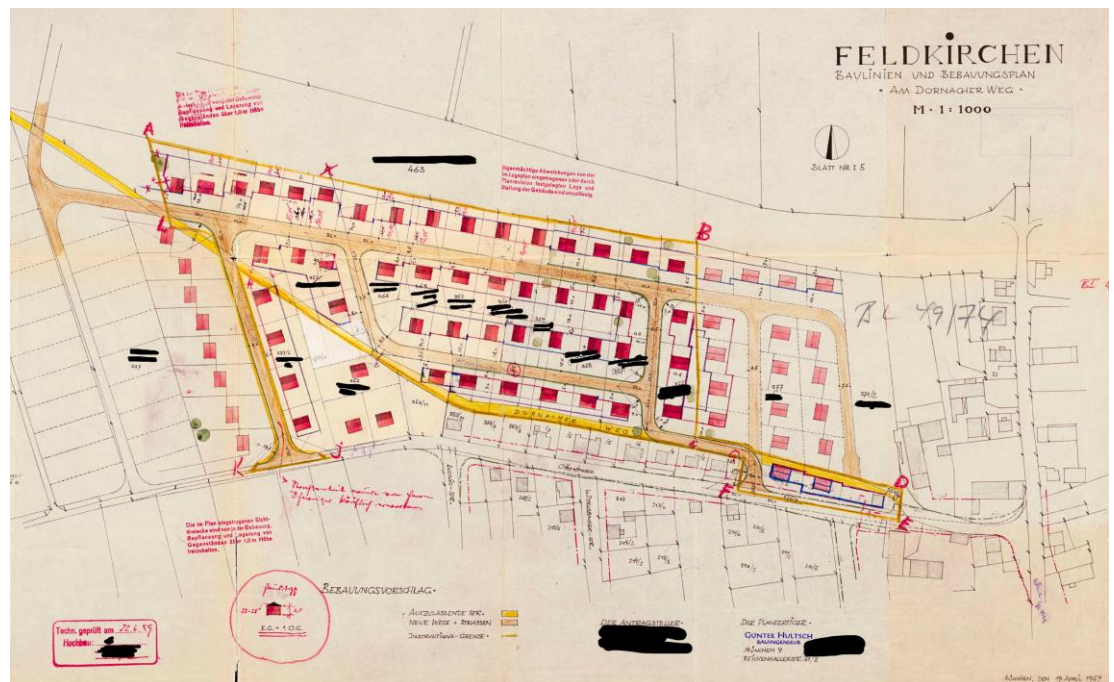


Abb. 5 Ausschnitt aus dem Baulinien-, Bebauungs- und Aufteilungsplan Nr. 45, rechtskräftig seit 30.09.1959

Es bestehen für den Bebauungsplan Nr. 45 bisher keine Änderungen. Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt ebenso den Aufteilungs-, Baulinien- und Bebauungsplan für die Erschließung des Geländes westlich der Ludwigs- und südlich der verlängerten Ottostraße in Feldkirchen West im Bereich der Fl.-Nrn. 352, 352/3 bis /8, 352/10 und 352/11 (Baulinienplan 30), der seit dem 22.11.1951 rechtskräftig ist.

## 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 1. Änderung des Baulinien-, Bebauungs- und Aufteilungsplans Nr. 45 am 10.02.2022 beschlossen und die Ausarbeitung dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) 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. 3,2 ha große Plangebiet liegt im westlichen Teilbereich von Feldkirchen und befindet sich südlich der Bahntrasse München-Simbach (Inn), die sowohl von der Münchner S-Bahn als auch von Regional- und Güterzügen zur Tages- und Nachtzeit befahren wird.

Der Umgriff beinhaltet die Grundstücke entlang der Sudetenstraße von der Hausnummer 26 bis 42, die Grundstücke entlang der Egerländer Straße von der Hausnummer 3 bis 17, die Grundstücke entlang der Ottostraße von der Hausnummer 20 bis 24 und die Grundstücke entlang des Riemer Gangsteigs von der Hausnummer 2 bis 6a.

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

Die Ortsmitte von Feldkirchen (Rathaus) ist in weniger als 15 Minuten fußläufig erreichbar (Distanz = 900 m). Mit dem PKW kann das Ortszentrum in ca. 3 Minuten und mit dem Fahrrad in ca. 4 Minuten erreicht werden. Zur S-Bahn-Haltestelle Feldkirchen wird eine 4-minütige Autofahrt benötigt. Zu Fuß ist der S-Bahn-Haltestpunkt in weniger als 10 Minuten und mit dem Fahrrad in weniger als 4 Minuten erreichbar.

Durch die Sudetenstraße führt ein Radwanderweg, der im Osten Anschluss zur Aschheimer Straße und im Westen zur Ottendichler Straße (Landeshauptstadt München) schafft.



Abb. 6 Plangebiet, unmaßstäbliche Darstellung (Bayerische Vermessungsverwaltung 2021)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans beinhaltet folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn.:

358/6, 359/6, 359/5, 359/4, 359/27, 359/3, 359/26, 359/2, 359, 351/13, 351/14, 351/7, 351/12, 351/2, 351/4, 352/1, 352, 352/8, 352/7, 359/22, 359/25, 359/23, 359/24, 358/11, 353/7, 353/9, 353/10, 353/11, 352/6, 352/5, 352/3, 352/4, 358/8, 359/14, 359/13, 359/12, 359/11, 359/10, 359/16, 359/17, 359/18, 359/19, 358/12, 358/9, 359/8 und 359/9.



### 3.2 Nutzungen

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung dominiert Wohnnutzung. Nördlich des Plangebiets verläuft die Bahntrasse München-Simbach, die sowohl von der Münchener S-Bahn, als auch von Regional- und Güterzügen zur Tages- und Nachtzeit befahren wird.

### 3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Straßenverkehrsflächen sind im Besitz der Gemeinde. Die umliegenden Grundstücke befinden sich im privaten Besitz

### 3.4 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die von Ost nach West verlaufenden Sudetenstraße, die Egerländer Straße, die Ottostraße sowie durch den Riemer Gangsteig erschlossen. Die Ottostraße schafft weiterhin eine Anbindung zur B 471.

Durch die geplante Nachverdichtung ist mit einer geringfügigen Verkehrserhöhung auf den Erschließungsstraßen zu rechnen, die aber als verträglich einzustufen ist.

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 Olympiastraße, an der die Buslinie 234 verkehrt, befindet sich südlich des Plangebiets entlang der Münchener Straße. Die Haltestelle ist fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar.

Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie- und Telekommunikationslinien sind vorhanden.

### 3.5 Emissionen/Immissionen

Innergebietliche Emittenten sind nicht zu verzeichnen.

#### Verkehrslärm:

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall) der Strecke 5600 München Ost Bhf. – Simbach (Inn) wird hingewiesen. Für den Bebauungsplan wurde durch das Ingenieurbüro Greiner eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsräusche, Bericht Nr. 223019/2 vom 28.02.2023) durchgeführt, die in die Planunterlagen eingearbeitet wurde.

#### Erschütterungen:

Auf die durch den Schienenverkehr, der nördlich des Plangebiets verlaufenden Bahntrasse München – Simbach, entstehenden Erschütterungen wird hingewiesen.

#### Landwirtschaftliche Immissionen

Auch von der westlich des Plangebiets liegenden landwirtschaftlich genutzten Fläche können unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen ausgehen.



### **3.6 Boden**

#### *3.6.1 Bodenaufbau*

Nach der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamt für Umwelt 1:25.000 (aufgerufen am 09.01.2023) befindet sich im Plangebiet fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis –schluffkies (Schotter).

#### *3.6.2 Altlasten*

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

### **3.7 Denkmäler**

#### *3.7.1 Bodendenkmäler*

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. 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 09.01.2023) 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

Im gesamten Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Flächennutzungsplan wird bisher für den nördlichen Teilbereich sowie für die Grundstücke entlang der Ottostraße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und für das übrige Plangebiet ein Reines Wohngebiet (WR) dargestellt. Das Plangebiet soll allerdings einheitlich betrachtet werden, denn faktisch besteht keine unterschiedliche Art der Nutzung. Gemäß § 4 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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 zu vermeiden.

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

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) im gesamten Plangebiet wird dem Gebietscharakter, dass das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dient, nicht widersprochen. Gleichzeitig wird zukünftig eine lebendige Quartiersentwicklung ermöglicht, die dem Planungsgrundsatz einer durchmischten Nutzung und damit verbunden kurzen Wegeverbindungen gerecht wird, ohne dabei negative Auswirkungen in Form einer unverhältnismäßigen Verkehrsbelastung und/oder möglichen Immissionen erwarten zu lassen.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,27 festgesetzt. Dieser Wert wird als städtebaulich verträglich eingestuft und soll eine Nachverdichtung, die dem Gebietscharakter gerecht wird, ermöglichen. Durch eine Erhöhung der durchschnittlichen GRZ von 0,22 auf 0,27 reagiert die Gemeinde auf Herausforderungen wie die angespannte Wohnraumsituation und den für die Gemeinde prognostizierten Bevölkerungszuwachs.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl darf durch Außentreppen, Vordächer (z.B. Eingangsvordächer und Terrassenüberdachungen), Balkone und Terrassen insgesamt um max. 15 % überschritten werden. Auch darf die höchstzulässige Grundflächenzahl durch Wintergärten insgesamt um maximal 10 % zusätzlich überschritten werden.

Dies ermöglicht eine flexiblere Bebauung, gleichermaßen wird durch die Festsetzung einer Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ) eine zu starke Versiegelung, die nicht dem Gebietscharakter entspricht, vermieden.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO, durch Außentreppen, Vordächer, Wintergärten, Balkone und Terrassen bis zu einer Gesamt-GRZ von maximal 0,55 je Baugrundstück und durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden. Hierdurch soll bei der entsprechenden Anzahl an erforderlichen Stellplätzen die Unterbringung des Stellplatzbedarfs in der Tiefgarage attraktiver werden.

Für das Plangebiet wird eine einheitliche relative Wandhöhe von 7,10 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird dabei gemessen von der Höhe des natürlichen Geländes am Schnittpunkt der Baugrundstücksmitte mit der Straßenbegrenzungslinie (Hauseingangsseite) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

Durch eine Wandhöhe von 7,10 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. Bei Anbauten, Sanierung, Erweiterung und Umbauten an ein bestehendes Gebäude ist auch die vorhandene Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB EG) zulässig, um den Bestand zu sichern und sinnvolle Erweiterungen zu ermöglichen.

Wintergärten dürfen bis zu einer traufseitigen Wandhöhe von max. 2,50 m errichtet werden und sind als verglaste Skelettkonstruktionen auszuführen und durch bauliche Maßnahmen funktional von dahinterliegenden Aufenthaltsräumen zu trennen.

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.

#### 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. 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 Baugrenze hält in der Regel einen 5 m-Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein. Da der Gebäudebestand der Sudetenstraße 11, 13, 15, 17, 19 und 21 bereits näher an die Straße rückt, wird hier ein einheitlicher Abstand von 4 m zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzt.

Zur Bahntrasse hin sowie am westlichen Rand des Plangebiets wird die Baugrenze in einem einheitlichen 5 m-Abstand zur Grundstücksgrenze geführt.

Um die Durchgrünung zu erhalten wird zwischen den bebauten Bereichen ein Abstand von 9 m festgesetzt. Zu den südlichen Grundstücksgrenzen besteht dabei ein Abstand von 5 m und zu den nördlichen Grundstücksgrenzen ein Abstand von 4 m.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer (z.B. Eingangsvordächer und Terrassenüberdachungen) und Balkone ausnahmsweise **auf einer Länge von max. 3 Metern** um bis zu 1,5 m, durch Terrassen **auf einer Länge von**

**max. 3 Metern** um bis zu 3 m überschritten werden, da die genannten Elemente die wohnbauliche Attraktivität steigern und hierfür eine gewisse Flexibilität eingeräumt werden soll.

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

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke muss 300 qm betragen. Hierdurch ergibt sich für die meisten Bestandsgrundstücke die Möglichkeit einer Teilung, ohne dass eine zu kleinteilige Siedlungsstruktur, die nicht der gewachsenen Ortsstruktur entspricht, geschaffen wird. Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße ergibt sich aus der Gesamtbetrachtung der einzelnen Grundstückssituationen.

Im Plangebiet bestehen bereits vier Grundstücke, die eine geringere Grundstücksgröße aufweisen. Auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 352/6, 352/5 und 352/3 besteht eine Hausgruppe, woraus die kleinen Grundstücksgrößen resultieren.

Genau diese kleinteilige Siedlungsstruktur soll aber zukünftig vermieden werden, um die lockere gebietstypische Bebauung sowie eine verträgliche Unterbringung des Stellplatzbedarfs zu gewährleisten.

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 359/25 liegt mit 263 qm ebenfalls unter der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße. Auch dieser Fall soll zu Gunsten einer lockeren Siedlungsstruktur, die von kompakten Baukörpern und großzügigen Freibereichen lebt, als Ausreißer betrachtet werden. Hier gilt der Bestandsschutz.

#### **4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen, wobei pro Einzelhaus maximal eine Doppelgarage/Carport und pro Doppelhaushälfte maximal eine Einzelgarage/Carport zulässig sind. 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 nachzuweisenden Stellplätzen 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 versiegelte Fläche, z.B. Zuwegungen. An Baumstandorten muss die durchwurzelbare Pflanzsubstratschicht für Bäume 3. Ordnung mind. 100 cm und für Bäume 2. Ordnung mind. 120 cm betragen, um den Baumbestand nicht zu gefährden.



Zudem sind Tiefgaragenrampen einzuhausen. Es wird geregelt, dass Tiefgaragen im gesamten Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, da dies im Bestand bereits der Fall ist.

Im Sinne einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung werden für Tiefgaragen 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 je 10 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) 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 Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer zulässig.

Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen und Doppelhäuser sind als ein Gebäude zu betrachten.

Die Dachneigung beträgt bei Satteldächern, Walmdächern und Zeltdächern 24°-42°, was dem baulichen Bestand entspricht.

Im Zuge einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung sollen auch Flachdächer zugelassen werden, die als extensive Gründächer mit einer wildbienen- und insektenfreundlichen Gräser-Sedum-Schicht, durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke (einschließlich Dränschicht) 10 cm auszubilden sind. Die Dachneigung von Flachdächern darf max. 7° betragen.

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 28° zulässig. Bei geringeren Dachneigungen würde das Dach durch Gauben oder sonstige Dachaufbauten zu sehr aufgerissen werden, was gestalterisch unbefriedigend ist und nicht den anerkannten Regeln der Baukunst entspricht. Dachaufbauten sind als Gauben (Schleppgauben/Giebelgauben) oder Quergiebel zulässig.

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

Dacheinschnitte sind maximal auf 1/3 der Dachlänge zu beschränken, damit das Dach nicht zu sehr „aufgerissen“ wird. Zudem ist ein Abstand von Dacheinschnitten zum Ortgang von mind. 1,0 m einzuhalten.

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 Flachdächern 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 Sudetenstraße, Egerländer Straße, Ottostraße und den Riemer Gangsteig.

Die genannten Straßen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Erschließung des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 352 erfolgt über das Grundstück mit der Fl.-Nr. 352/8. Damit die Erschließung planungsrechtlich gesichert ist, wird auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 352/8 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 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 Feuerwehruzufahrt- 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 Feuerwehru- 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.

#### 4.6.2 *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.

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden, zudem ist auf die Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu Ver- und Entsorgungsleitungen zu achten. Kontrollschächte müssen zugänglich sein.

#### 4.6.3 *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.

#### 4.6.4 *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 entlang der Erschließungsstraßen und zwischen der bestehenden Bebauung 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.

Straßenseitig wird daher eine Vorgartenzone von 4m festgesetzt, die sicherstellen soll, dass eine straßenseitige Eingrünung erfolgt und der Vorgartenbereich nicht mit Stellplätzen versiegelt wird.

Um das zu erreichen darf diese je Baugrundstück nur durch eine max. 3,5 m breite Zufahrt zu Garagen/Carports, bei Doppelgaragen mit weniger als 7m Entfernung von der Straße um max. 6,0 m (Platz für Stellplätze), sowie zusätzlich einen max. 2,5 m breiten Zugang je Grundstück unterbrochen werden.

Um die Durchgrünung des Gebiets zu gewährleisten, ist je vollendete 250 qm Grundstücksgröße mindestens ein standortgerechter, heimischer bzw. klimaresilienter Laubbaum 1.-2. Wuchsordnung als Hochstamm 3-4x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bestehende und zu erhaltende Bäume, die den im Pflanzgebot festgesetzten Kriterien entsprechen, können hierauf angerechnet werden. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsordnung nach zu pflanzen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird der bestehende, zu erhaltende 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 21.10.2022, durchgeführt von Steil Landschaftsplanung Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Haugg.

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

Zugunsten der Artenvielfalt und des Ortsbildes wird geregelt, dass entlang der Erschließungsstraßen als Gehölzpflanzungen ausschließlich freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig sind.

Zugunsten eines attraktiven Ortsbildes und einer ökologisch verträglichen Ausgestaltung des Plangebiets sind die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, vollständig zu begrünen, zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Für die Bepflanzung werden Pflanzen aus der Pflanzliste (siehe Hinweis B 9.6) empfohlen.

Flächen mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.



## 4.8 Immissionsschutz

Der Planung liegt die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche) Bericht Nr. 223019 / 2 vom 28.02.2023 zugrunde.

Diese kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an der bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Bebauung innerhalb des Plangebiets überschritten werden und folglich Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

### Gebiet nördlich der Sudetenstraße

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung werden im unmittelbar an die Bahntrasse angrenzenden Gebiet im Bereich der Baugrenzen Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) tags und nachts erreicht. An der bestehenden Bebauung ergeben sich an den schienenzugewandten Nordfassaden um ca. 1 dB(A) geringere Geräuschbelastungen von bis zu 69 dB(A) tags und nachts und von bis zu 64 dB(A) an den Ost- und Westfassaden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden in den Bauräumen und an den Fassaden zum Teil deutlich überschritten.

Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen, können mit zumeist nur an den schienenabgewandten Fassaden eingehalten werden.

### Gebiet südlich der Sudetenstraße

Nach der schalltechnischen Untersuchung errechnen sich an der ersten Häuserzeile der bestehenden Wohnbebauung südlich der Sudetenstraße zumeist Beurteilungspegel von maximal 57 bis 58 dB(A) während der Tages- und Nachtzeit.

Für die zweite Häuserzeile ergeben sich Geräuschbelastungen von ca. 55 dB(A) tags und nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden in weiten Teilen des Gebietes südlich der Sudetenstraße tags eingehalten und nachts überschritten.

Insbesondere im nördlichen Teil des Plangebiets ergeben sich dadurch erhöhte Anforderungen an den Schallschutz. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen und Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen.

Es wird auf die von der westlich benachbarten landwirtschaftlich genutzten Fläche ausgehenden Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen hingewiesen. Diese können auch zur üblichen Ruhezeit (22:00 – 06:00), am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten und sind im ortsüblichen Umfang zu dulden.

## 4.9 Sonstige Hinweise

### 4.9.1 *Lage südlich der Bahnstrecke 5600 München – Simbach*

Das Plangebiet befindet sich südlich der Bahnstrecke 5600 München – Simbach. Es liegen keine Eisenbahnbetriebsflächen im Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans, wodurch keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind. Um die Belange des Eisenbahnbetriebs ausreichend zu berücksichtigen und den Betrieb nicht zu gefährden werden entsprechende Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen.

#### 4.9.2 Brandschutz

Es wird auf das „Kompendium für den Brandschutz im Bebauungsplanverfahren“ hingewiesen.

#### 4.9.3 Artenschutz

Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällungsarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen) fachlich zu überprüfen. Des Weiteren sollte auch bei etwaigen Gebäudeabbrüchen eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bzgl. Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten durchgeführt werden. Hierbei geeigneten Strukturen, z. B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potentielle Spalten- und Höhlenquartiere untersucht werden. Bei Vorkommen von geschützten Arten oder entsprechender Quartiere sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Weiterhin wird zur Minimierung des Kollisionsrisikos entsprechend dem Vermeidungsverbot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. ein Hinweis aufgenommen. Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass der Insektenschutz bei der Außenbeleuchtung zu berücksichtigen ist.

#### 4.9.4 Starkregenereignisse

In den Planunterlagen wird auf Starkregenereignisse und die entsprechenden Verhinderungsmaßnahmen 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> 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>
<p><b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b></p>	<p><b>Berücksichtigung</b></p>
<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-Bahnhaltestelle und mit Nähe zum Ortszentrum. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind allgemein zulässig und erwünscht.</p>
<p>Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO<sub>2</sub> neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO<sub>2</sub>-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 und wesentliche Eckdaten der Nachverdichtung

Art der Nutzung	Fläche ca. (ha)	Anteil ca. (%)
Verkehrsfläche	0,34	11
Bauland	2,86	89
davon Vorgartenzone	0,38	13 (bezogen auf das Bauland)
<b>Gesamt</b>	<b>3,2</b>	<b>100</b>

Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, kann nicht im Detail abgeschätzt werden, wie viele Wohneinheiten zukünftig in dem Quartier untergebracht werden. Dies ist abhängig von den jeweiligen Entwicklungsabsichten der Grundstückseigentümer\*inne. Im Folgenden sollen nochmals die wichtigsten Parameter bzgl. der Nachverdichtungsmöglichkeiten zusammengefasst werden:

Die Gemeinde zielt darauf ab Nachverdichtungsmöglichkeiten in dem Plangebiet zu schaffen und diese verträglich zu steuern.

Durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,27 in Zusammenhang mit grundstücksübergreifenden, großzügigen Baugrenzen werden flächenhafte Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen. Auf eine Festsetzung von Baulinien, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1959, wird verzichtet.

Vertikale Nachverdichtungsmöglichkeiten, z.B. in Form von Aufstockungen werden durch eine festgesetzte Wandhöhe von 7,10 m in Kombination mit einer Dachneigung von 24-42° ermöglicht. Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1959 sah eine Traufhöhe von max. 6,00 m sowie eine flache Dachneigung von 25-28° vor. Zudem wurde damals die Anzahl an Vollgeschossen geregelt und ein Kniestock nicht zugelassen, auf beides wird im vorliegenden Bebauungsplan zu Gunsten von vertikalen Nachverdichtungsmöglichkeiten verzichtet.

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1959 setzte eine Bebauungsdichte von 100 Einwohner/ha (2 Wohneinheiten je Baugrundstück) fest. Auf eine Festsetzung der Wohneinheiten wird im vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls verzichtet, um z.B. auch kleinere Einliegerwohnungen zu ermöglichen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird indirekt über den notwendigen Stellplatzbedarf, der auf dem Grundstück untergebracht werden muss, und die daraus resultierende Gesamtversiegelung, die auf 0,55 (ohne Tiefgarage) bzw. 0,65 (mit Tiefgarage) beschränkt wird, geregelt.

Gemeinde

Feldkirchen, den .....

.....  
Andreas Janson, Erster Bürgermeister