

Gemeinde Feldkirchen
LANDKREIS MÜNCHEN

Entwurf
25.10.2023

18. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“ nach §8 Abs. 3 BauGB

Die Gemeinde Feldkirchen hat aufgrund des §5 in Verbindung mit den §§1, 1a, 2, 3 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diese 18. Änderung des Flächennutzungsplans, mit integriertem Landschaftsplan,

in der Fassung vom

erlassen.



Luftbild Planungsgebiet- **rot** - ohne Maßstab!

Gemeinde Feldkirchen

Rathausplatz 1
85622 Feldkirchen

Tel.: 089 909974-0

Mail: rathaus@feldkirchen.de

Begründung

Zur **18. Änderung des Flächennutzungsplans** mit integriertem Landschaftsplan
(Im Weiteren zur Vereinfachung nur noch Flächennutzungsplan genannt.)

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	4
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Innenentwicklung	4
A.3	Bestandsaufnahme und Bewertung	5
A.3.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	5
A.3.2	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	6
A.3.3	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	10
A.3.4	Boden	11
A.3.5	Altlasten	11
A.3.6	Gewässer und Starkregen	11
A.3.7	Erschließung und technische Infrastruktur	12
A.3.8	Denkmalschutz	13
A.3.9	Naturraum	13
A.3.10	Schutzgebiete und Biotopfunktion	13
A.3.11	Immissionen	13
B	Planungsbericht - Ziele der Planung	15
B.1	Ziele der Planung	15
B.2	Planungskonzept	15
B.2.1	Städtebauliches Konzept	15
B.2.2	Erschließungskonzept	16
B.2.3	Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan	17
B.3	Artenschutzrechtliche Belange	17
B.4	Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung	17
B.5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	18
C	Umweltbericht	19
C.1	Einleitung	19
C.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans	19
C.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	21
C.1.3	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	21
C.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung	22
C.2.1	Schutzgut Lebensräume und Arten	23
C.2.2	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	25
C.2.3	Schutzgut Fläche	26
C.2.4	Schutzgut Boden	27
C.2.5	Schutzgut Klima / Luft	29
C.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	30
C.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	30
C.2.8	Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)	31
C.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	33
C.4	Weitere Belange des Umweltschutzes (gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	33
C.4.1	Abfälle	33
C.4.2	Abwasser	33
C.4.3	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	33
C.4.4	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen (Störfallschutz)	33
C.5	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	34

Gemeinde Feldkirchen

C.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	35
C.6.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	35
C.6.2	Eingriffsregelung	35
C.6.3	CEF-Maßnahmen	36
C.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	36
C.8	Alternative Planungsmöglichkeiten	36
C.9	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	36
C.10	Datengrundlage	37
C.11	Zusammenfassung	37
C.12	Quellenverzeichnis	39
D	Zusammenfassende Erklärung	40

Planung**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbB

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052 956807-0

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer: 1248

Gutachten (Anhang)

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

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

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

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

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Der hier gegenständliche Änderungsbereich ist im bisher gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt.

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“ soll ein seniorengerechtes Wohngebäude mit einer Tagespflegeeinrichtung geschaffen werden.

Somit kann vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der weiterhin hohen Nachfrage an Wohnraum in Feldkirchen das bestehende Bedürfnis passgenau gedeckt werden.

In diesem Rahmen soll für den hier gegenständlichen Geltungsbereich Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“ zu schaffen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen am 30.06.2022 die Durchführung der 18. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“ durchgeführt.

A.2 Innenentwicklung

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

Der im Rahmen der hier gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung betroffene Bereich liegt im weiteren Sinne innerhalb des Siedlungsgefüges an einer bestehenden Erschließung. Die benachbarten Flächen sind bereits weitgehend durch gewerbliche Nutzungen überbaut. Im Planungsbereich selbst haben bereits vor mehreren Jahren im Zuge der Errichtung der nördlichen Erschließung bauvorbereitende Maßnahmen stattgefunden. So wurde der Oberboden abgeschoben und eine Auffüllung eingebracht. Der Bereich ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74 Gewerbegebiet „Nordwestlich der Bahnlinie“ (Bereich der 2. Änderung) als Gewerbegebiet überplant.

Somit handelt es sich beim der hier gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung im weiteren Sinne um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB. Zwar ist der Änderungsbereich heute noch nicht bebaut. Es handelt sich jedoch auch nichtmehr um eine landwirtschaftliche Fläche oder Grünfläche.

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

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

A.3 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

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

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

Der Änderungsbereich umfasst ca. 4.500 m².



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

A.3.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern

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

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

- 1.1.1 (Z): In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. (...)
- 1.1.1 (G): Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
-> *Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum insbesondere für Senioren*
- 1.1.2 (G): Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.
-> *Entwicklung der Nutzungen in Anbindung an den ÖPNV sowie in ca. 1,0 km Entfernung zum Ortszentrum in Abwägung mit der Flächenverfügbarkeit und dem genauen Nutzungszuschnitt (vgl. B.2.1).*
- 1.1.3 (G): Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
-> *Entwicklung an bestehender Erschließung*
- 1.2.1 (Z): Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
-> *Entwicklung seniorengerechter Wohnungen in Anbindung an den ÖPNV sowie in ca. 1,0 km Entfernung zum Ortszentrum*
- 1.2.4 (G): Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung, an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.
-> *Entwicklung seniorengerechter Wohnungen in Anbindung an den ÖPNV sowie in ca. 1,0 km Entfernung zum Ortszentrum*
- 2.2.7 (G): Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
 - Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
 - ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.
- (...)
-> *Umnutzung eines bereits als Gewerbestandort ausgewiesenen, jedoch nicht realisierten Bereichs*

3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

-> Umnutzung eines bereits als Gewerbestandort ausgewiesenen, jedoch nicht realisierten Bereichs

8.1 (Z): Entsprechend der demographischen Entwicklung [...] ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.

-> Entwicklung einer speziell auf Senioren ausgerichteten Wohnnutzung

Regionalplan 14 (RP 14)

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

Das Planungsgebiet selbst, wie auch die nördlich angrenzenden Flächen sind als Bereiche, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen dargestellt (vgl. RP 14 B II G.2.1). Südlich ist eine bestehende Eisenbahnstrecke mit Ausbauabsichten dargestellt.

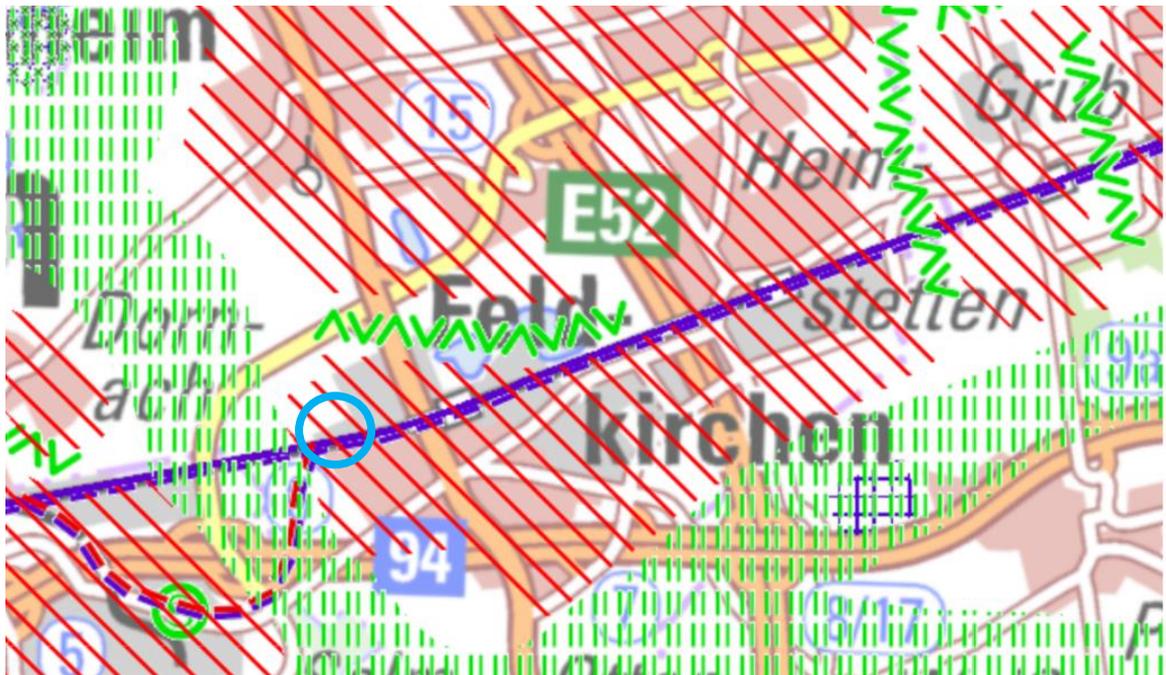


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan 14 Karte 2 - ohne Maßstab! – Planungsbereich hell-

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

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

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

-> Entwicklung seniorengerechter Wohnungen

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

-> Nutzbarmachung eines bereits als Gewerbegebiet überplanten Bereichs

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

-> Entwicklung an bestehender Erschließung innerhalb des Siedlungskörpers

Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich der 18. Änderung ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 „Gewerbegebietsfläche“ dargestellt.

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

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

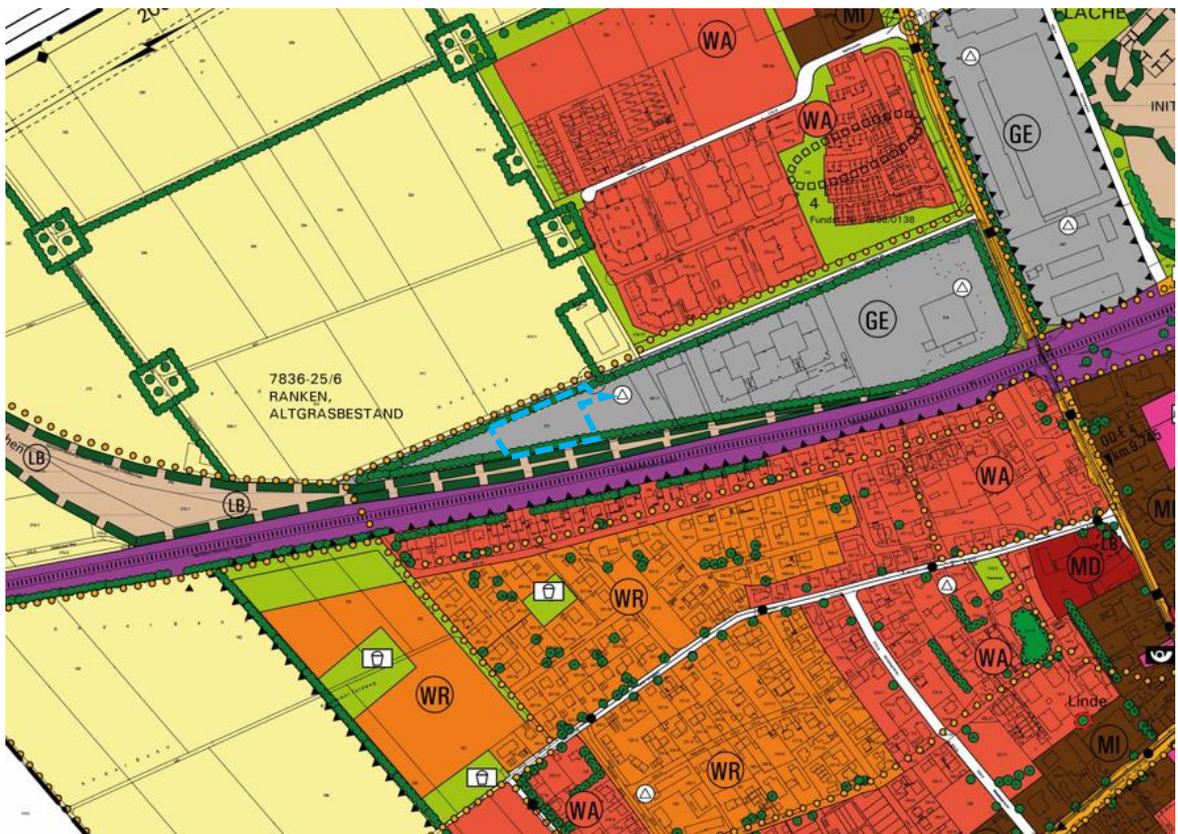


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan (blau) – Bereich Dornacher Straße

Um den Änderungsbereich entsprechend der zukünftig im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“ beabsichtigten Nutzung entwickeln zu können, ist es notwendig, die bisher bestehenden Flächendarstellungen zu ändern.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß §8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“ durchgeführt.

Bebauungspläne / bestehendes Baurecht

Im Änderungsbereich besteht bisher der Bebauungsplan Nr. 74 Gewerbegebiet „Nordwestlich der Bahnlinie“ inkl. dessen 2. Änderung.

In der 2. Änderung ist der hier gegenständliche Änderungsbereich heute als Gewerbegebiet festgesetzt.

Dieser Bebauungsplan wird jedoch durch den parallel zum hier gegenständlichen Änderungsverfahren in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“ innerhalb des Änderungsbereichs vollumfänglich verdrängt.

A.3.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

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

Der Bereich ist heute unbebaut. Der Oberboden wurde bereits vor mehreren Jahren entfernt. Es besteht eine offene, verdichtete Kiesfläche mit lückiger Ruderalvegetation, geprägt von Weiden- und Birkenaufwuchs (*Salix spec.*, *Betula pendula*) und kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*). Am Südrand des Gebietes befindet sich ein Wall aus nährstoffreichem Boden (vermutlich der abgeschobene Oberboden). Dieser ist dicht mit Arten wie Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Stumpfbältrigem Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und Grasarten bewachsen.

Am nördlichen Rand des Änderungsbereichs befindet sich ein asphaltierter Fahrweg.

Umgebung

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

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

Südwestlich wird der Geltungsbereich durch eine direkt angrenzende noch unbebaute, dahinter bebaute, als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche abgeschlossen. Jenseits dieser folgen die artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 Gewerbegebiet „Nordwestlich der Bahnlinie“.

Nordöstlich des Planungsgebiets befinden sich weitere bereits mit bebaute Gewerbeflächen.

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

Die zweigleisige Bahntrasse beginnt ca. 23 – 30 m südlich des Planungsgebiets. Hinter dieser liegen großflächig Wohngebiete.

Das Gelände in der Umgebung fällt vom Planungsgebiet nach Norden und Nordwesten großräumig leicht ab. Richtung Westen ist es weitgehend eben. Im Süden stellt der ca. 1 m über der Umgebung verlaufende Bahndamm eine topographische Zäsur da. Im Übrigen ist, abgesehen von einer minimalen Senke im Bereich des Feldgehölzes keine wesentliche Topographie vorhanden.

A.3.4 Boden

Gemäß digitaler geologischer Karte von Bayern 1:25.000 (LfU Bayern) liegt das Planungsgebiet im Bereich hochwürmeiszeitlicher Schmelzwasserschotter des Pleistozäns. Es ist mit wechselnd sandigem bzw. steinigem Kies zu rechnen. Zum Teil kann dieser auch schwach schluffig sein.

In der Bodenübersichtskarte für Bayern 1:25.000 (Bodenatlas Bayern; LfU Bayern) ist der Änderungsbereich folgendermaßen charakterisiert: Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht aus Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis – schluffkies.

Der Oberboden ist jedoch vor Ort bereits entfernt und in einem Wall zusammengeschoben.

Insgesamt kann von der Bebaubarkeit der Fläche mit angemessenem Aufwand ausgegangen werden.

Grundwasser

Abgeleitet aus Erkenntnissen der Umgebung ist mit einem Grundwasserpegel von ca. 7,0 m u. GOK auszugehen. Der Höchstgrundwasserstand wird ca. 2 m darüber liegen. Bei einer „normalen“ Bebauung mit einem Untergeschoss ist somit mit keinen Eingriffen in das Grundwasser zu rechnen.

Sickerfähigkeit

Aufgrund des Kiesbodens ist im Änderungsbereich von einer guten Versickerungsfähigkeit auszugehen.

A.3.5 Altlasten

Im Altlastenkataster ist für den Änderungsbereich keine Eintragung enthalten. Auch die bisherige Nutzung des Gebiets lässt kein erhöhtes Altlastenrisiko erwarten.

A.3.6 Gewässer und Starkregen

Gewässer / Hochwasser

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

Starkregenereignisse

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

Die Dornacher Straße hat angrenzend an den Änderungsumgriff keinen Tiefpunkt, welcher ein zufließen von durch die Straße kanalisiertem Wasser erwarten ließe.

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

A.3.7 Erschließung und technische Infrastruktur

Erschließung

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

Über die Dornacher Straße besteht ca. 500 m östlich eines direkten Anschlusses auf die Aschheimer Straße (B471) und somit das regionale Verkehrsnetz. Somit ist der Bereich hinsichtlich des motorisierten Individualverkehrs gut erschlossen.

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

ÖPNV

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

Sonstige Infrastruktur

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

Im nördlichen Bereich des Änderungsbereichs verläuft eine Hausanschlussleitung der SWM für ein Anwesen im westlich angrenzenden Bereich.

A.3.8 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (Stand Mai 2022) befinden sich im Änderungsbereich keine Bau- oder Bodendenkmäler und keine geschützten Ensembles.

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

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

A.3.9 Naturraum

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

A.3.10 Schutzgebiete und Biotopfunktion

Das kartierte Biotop Nr. 7836-0025-006 liegt direkt südlich des Änderungsbereichs. Es zieht sich entlang der gesamten südlich gelegenen Bahnstrecke und somit der südlichen Grenze des Änderungsbereichs.

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

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

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

A.3.11 Immissionen

Auf den Änderungsbereich wirken durch die südlich gelegene Bahnlinie relevante Verkehrslärmimmissionen ein.

Durch die östlich und westlich gelegenen Gewerbenutzungen ist zusätzlich mit, für die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet, relevanten Anlagenlärmimmissionen zu rechnen.

Die südlich gelegene Bahnlinie führt darüber hinaus zu Erschütterungen im Planungsgebiet und daraus folgend sekundärem Luftschall.

Insgesamt ist trotz der sehr hohen Immissionswerte aus dem Bahnlärm davon auszugehen, dass auf Ebene der konkreten Bauleitplanung, die durch die Ausweisung eines Wohngebietes entstehenden Immissionskonflikte (Lärm und Erschütterung) so bewältigt werden können, dass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt und die bestehenden Gewerbebetriebe bzw. in der Umgebung zulässigen Gewerbenutzungen nicht in Ihren Emissionsrechten beeinträchtigt werden.

Dies zeigt nicht zuletzt der parallel in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“.

Immissionen aus der Landwirtschaft:

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

B Planungsbericht - Ziele der Planung

B.1 Ziele der Planung

Ziel der 18. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“.

B.2 Planungskonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Auf einem bisher noch brach liegenden Bereich zwischen den östlich und westlich gelegenen Gewerbegebäuden soll nun ein seniorengerechtes Wohnprojekt mit einer integrierten Tagespflegeeinrichtung, **Praxisräumen für Heilberufe und einem Seniorentreff** etabliert werden.

Durch die Lage an einer bestehenden Erschließung und innerhalb des Bebauungszusammenhang kann der Eingriff in Natur und Landschaft auf ein Minimum reduziert werden.

Der parallel in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt im Detail sicher, dass auch die, bei der direkten Nachbarschaft des Wohnens und des Gewerbes nicht auszuschließenden Konflikte, insbesondere im Hinblick auf die Immissionen sicher bewältigt werden können.

An den hinweislich im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Eingrünungsmaßnahmen soll auch weiterhin festgehalten werden, um den Bereich in das Gesamtgefüge zu integrieren.

Standortwahl und Trennungsgebot nach §50 BImSchG:

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

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

Dieser Standort befindet sich auch näher am Ortszentrum, was aufgrund der weiter eingeschränkten Bewohner auch sinnvoll erscheint. Durch das spezielle, im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 vorgesehene Wohnungsangebot, werden jedoch „jüngere“ bzw. weniger eingeschränkte Senioren adressiert. Somit kann hier auch noch mit einer gewissen Mobilität gerechnet werden. Somit kann auch ein Standort ca. 1,0 km entfernt vom Ortszentrum in direkter Anbindung an eine Buslinie akzeptiert werden.

Bei der im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 vorgesehenen Einrichtung handelt es sich um Wohnungen, die besonders auf die

Bedürfnisse von Senioren (barrierefrei, kleinere Wohnungsgrößen) ausgerichtet sind. Somit weisen diese die Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets auf. Dies entspricht auch den geplanten Darstellungen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung.

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

Im Gegensatz dazu bestehen in Feldkirchen noch einige im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen dargestellte, jedoch unbebaute Flächen. Somit ist es in Abwägung aller Belange angemessen, eine Gewerbefläche hin zu einer Wohnbaufläche zu entwickeln. Die hier gegenständliche Fläche ist hierfür aufgrund ihrer guten Erschließung, insbesondere mit öffentlichen Verkehrsmitteln (vgl. seniorengerechtes Wohnen) besonders gut geeignet.

Darüber hinaus ist Feldkirchen durch die beiden emissionsträchtigen Verkehrsstränge der BAB 94 und der Bahnstrecke geprägt. Somit sind bei einer Vielzahl von Standorten im Siedlungszusammenhang Immissionsproblematiken gegeben. Somit fällt die hier gegenständliche Fläche gegenüber anderen Flächen im Gemeindegebiet nicht ab.

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

Wie im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 können durch entsprechende Maßnahmen auch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf der Fläche sichergestellt und eine Einschränkung der Umgebenden Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden.

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

B.2.2 Erschließungskonzept

Der Änderungsbereich liegt direkt an der bereits bestehenden Dornacher Straße. In dieser verkehrt auch ein öffentlicher Bus.

Die Erschließung soll auch weiterhin über diese bestehende Straße erfolgen. Da der Änderungsbereich heute bereits für eine Bebauung (Gewerbegebiet) vorgesehen ist und die Nutzung als allgemeines Wohngebiet voraussichtlich nicht zu größerem Verkehrsaufkommen führt, kann davon ausgegangen werden, dass der zu erwartende Verkehr über diese abgewickelt werden kann.

In der Dornacher Straße liegt auch die für die Erschließung des Änderungsbereichs notwendige leitungsgebundene technische Infrastruktur. Der Änderungsbereich kann mit angemessenem Aufwand an diese angebunden werden.

B.2.3 Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan

Den Zielen der Flächennutzungsplanänderung folgend wird im Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Aufgrund der höheren Schutzbedürftigkeit des Wohngebiets gegenüber den angrenzenden Gewerbenutzungen aber auch dem Bahnlärm wird im Osten, Westen und Süden die Signatur „Lärmschutzmaßnahmen“ dargestellt.

Die heute als Hinweis bereits im Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung der geplanten Eingrünungsmaßnahmen bleibt erhalten.

B.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“ untersucht.

Diese Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Standortfaktoren vorkommen von prüfungsrelevanten Reptilien-, Schmetterlings- oder Gefäßpflanzenarten sicher ausgeschlossen werden können.

Aus der Artengruppe der prüfungsrelevanten Säugetiere können im Planungsgebiet lediglich Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Für diese stellt der Bereich lediglich ein potenzielles Nahrungshabitat dar. Aufgrund der umgebenden Strukturen ist dieses jedoch nicht als essentiell zu beurteilen. Ruhe- und Fortpflanzungshabitate sind nicht vorhanden. Dem folgend kann auch bei einer Bebauung des Planungsbereichs eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

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

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

Darüber hinaus sind ggf. Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag bzw. zum Schutz von Insekten erforderlich. Diese können jedoch auch im Rahmen der konkreten Bauleitplanung sichergestellt werden.

B.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

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

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

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

Bestandsaufnahme

Der Änderungsbereich ist heute bereits durch die Bebauungsplan Nr. 74 (2. Änderung) überplant bzw. auf Ebene des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet dargestellt. Dieses würde dem Biotop- / Nutzungstyp X2 „Gewerbe und Industriegebiete“ (1 Wertpunkt) entsprechen. Da dieser Zustand heute zulässig wäre, ist dieser in die Ausgleichsermittlung einzustellen.

Erfassung der Auswirkungen

Durch die Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohngebiet wird die Nutzung des Bereichs im Rahmen des Biotop- / Nutzungstyp X11 „Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete“ vorbereitet. Dieser ist mit zwei Wertpunkten anzusetzen.

Somit kommt es durch die Änderung des Flächennutzungsplans gegenüber der heute gegenständlichen bauplanungsrechtlichen Situation zu einer Aufwertung der Fläche. Somit sind keine Ausgleichsflächen oder Maßnahmen erforderlich.

B.5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Wegfall von ca. 4.100 m² Gewerbeflächen
- Schaffung von ca. 4.100 m² neuer Wohnbauflächen auf bereits erschlossenem Standort.

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

Der Änderungsbereich der hier gegenständlichen 18. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich im Nordwesten von Feldkirchen zwischen Dornacher Straße im Norden und der Bahnlinie München-Mühldorf im Süden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“ wird die Errichtung einer auf die Bedürfnisse von Senioren ausgerichtete Wohnanlage mit Tagespflegeeinrichtung vorbereitet. Im Rahmend er hier gegenständlichen 18. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diesen Bebauungsplan geschaffen werden. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde am

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurden durch den Gemeinderat Feldkirchen am 30.06.2022 gefasst.

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

Parallel zur hier gegenständlichen 18. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“ inkl. eines vollumfänglichen Umweltberichts aufgestellt. Dem folgend beschränkt sich der Umweltbericht bzw. die Umweltprüfung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß §2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen und anderen Umweltauswirkungen dieser Planung. Ggf. kann es aus Gründen der Gesamtverständlichkeit dennoch zu einer Dopplung der Belange in beiden Planungsebenen kommen.

C.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Lage und Nutzung

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

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

Das Planungsgebiet ist ca. 0,45 ha groß.

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

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

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

Im Süden wird der Geltungsbereich durch einen teilweise lückigen Feldgehölzstreifen begrenzt. Dieser hat eine Breite von ca. 18 – 22 m und ist weitgehend als Biotop 7836-0025-006 kartiert.

Ziele der 18. Änderung des Flächennutzungsplans



Abbildung U1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan, Stand: 25.10.2022, ohne Maßstab

Das zentrale Ziel der 18. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“. Insbesondere soll hier ein Allgemeines Wohngebiet realisiert werden.

Dem folgend ist der gesamte Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im Osten, Westen und Süden ist die Signatur „Lärmschutzmaßnahmen“ dargestellt.

Die bisher als Hinweis im Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellungen der geplanten Eingrünungsmaßnahmen werden auch im Rahmen der Änderung übernommen.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine direkt nördlich an den Vorhabenbereich befindliche Straßenverkehrsfläche. Diese Straße ist bereits hergestellt und mündet im Osten des

Geltungsbereichs in eine bestehende Wendeanlage am Ende der Dornacher Straße. In der Dornacher Straße liegt auch eine Bushaltestelle.

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

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

Im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans werden bisher als Gewerbegebiet dargestellte Flächen neu überplant.

Der Gesamte Änderungsbereich von ca. 0,45 ha wird nun als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

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

Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen außerhalb dieses Geltungsbereichs, z.B. durch Ausgleichsflächen, können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht abgesehen werden sind nicht vorgesehen.

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

C.1.3 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

Allgemeine rechtliche Grundlagen

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

Flächennutzungsplan

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

(Für einen Abdruck der Planzeichnung des Flächennutzungsplans siehe Ziffer A.3.2)

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

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

Für den Änderungsbereich sind keine Ziele besonders hervorzuheben.

Artenschutzkartierung

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

Biotopschutzkartierung, FFH und Vogelschutzgebiete

Direkt südlich des Änderungsbereichs befindet sich das Biotop Nr. 7836-0025-006.

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

Weitere Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete, etc.) sind in der näheren Umgebung des Änderungsbereichs nicht vorhanden.

C.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung

Die im Rahmen 18. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Nutzungen sind grundsätzlich mit Eingriffen in die Natur und das Landschaftsbild verbunden.

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

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

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

C.2.1 Schutzgut Lebensräume und Arten

Bestand

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

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

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

Die folgenden Detailinformationen zu artenschutzrechtlich relevanten Arten sind der Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum parallel in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“ von Steil Landschaftsplanung entnommen, welches als Anlage beiliegt.

Säugetiere

Für eine Reihe von Fledermausarten stellt der Änderungsbereich ein potentiell Jagdhabitat dar. Jedoch ist davon auszugehen, dass es sich bei dieser relativ kleinen Fläche nicht um ein essentielles Nahrungshabitat handelt. Angrenzende stehen auch bei Bebauung der Fläche weiterhin geeignete Flächen zur Nahrungssuche zur Verfügung.

Artenschutzrechtlich relevante Arten – Vögel

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

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

Amphibien

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

Artenschutzrechtlich relevante Arten – Sonstige Arten

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

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

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

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

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

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

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

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Umsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gehen heute rudimentär bewachsene Kiesflächen und der Erdwall als Lebensraum und Nahrungshabitat verloren.

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

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

Im Rahmen von Glasflächen an neuen Gebäuden können Vogelschlaggefahren auftreten. Diese können jedoch durch entsprechende Maßnahmen im Rahmen der konkreten Bauleitplanung oder des Vollzugs vermieden werden.

Im Rahmen der Einwicklung eines allgemeinen Wohngebiets ist mit Baum- und Strauchplanungen zu rechnen. Diese werden voraussichtlich zu einer Aufwertung und Diversifizierung des Lebensraumangebots führen.

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

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Darüber hinaus ist mit Lichtemissionen zu rechnen. Im Rahmen der Vorbelastung durch die umgebenden Gewerbebauten werden diese jedoch relativiert

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

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

Belange des besonderen Artenschutzes

Ergebnis der vorliegenden Relevanzprüfung ist, dass die Verwirklichung von Tötungs- und Störungsverboten nach §44 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BNatSchG, im Hinblick auf geschützte Arten, durch das im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“ geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der festgesetzten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann. Somit ist auch der Nachweis erbracht, dass eine Wohnnutzung, unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen ohne die Verwirklichung von Tötungs- und Störungsverboten nach §44 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BNatSchG möglich ist.

Ergebnis

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

C.2.2 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Bestand

Im Änderungsbereich und dessen direkter Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.

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

Heute steht der gesamte Bereich zur direkten Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung.

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

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt sind bei entsprechender Bauausführung (1. Untergeschoss) weder Auswirkungen auf Oberflächengewässer noch das Grundwasser zu erwarten. Aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes ist dann auch im Rahmen der Baugrube mit keinen Eingriffen in das Grundwasser zu rechnen.

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

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

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

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch eine entsprechende Wohnnutzung ist vorbehaltlich einer eingeschossigen Tiefgarage mit keinen Eingriffen in das Grundwasser zu rechnen.

Im Rahmen der Nutzung als Wohngebiet ist voraussichtlich mit einer Versiegelung von bis zu 60% des Grundstücks ggf. auch bis zu 80% zu rechnen. Insgesamt ist aufgrund der Bodenverhältnisse dennoch eine vollumfängliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück möglich. Es ist somit mit nur begrenzten Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und den lokalen Wasserkreislauf zu rechnen.

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

Im Rahmen der Umsetzung der bisher zulässigen Gewerbenutzung wäre voraussichtlich mit einer Ähnlichen Versiegelung zu rechnen.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

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

Ergebnis

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

C.2.3 Schutzgut Fläche

Bestand

Das Planungsgebiet ist heute im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 74 Gewerbegebiet „nordwestlich der Bahnlinie“ als Gewerbegebiet festgesetzt. Auch der Flächennutzungsplan stellt dies heute da.

Hier wurde bisher jedoch lediglich eine 30 – 60 cm starke Auffüllung eingebracht und der Oberboden in einem Wall am Südrand zusammengesoben. Die Fläche ist heute als verdichtete Kiesfläche zu charakterisieren. Versiegelungen bestehen nicht.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet kann voraussichtlich ohne, über den Änderungsbereich hinausgehende Flächeninanspruchnahmen realisiert werden. Dennoch können

diese im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht ausgeschlossen werden. Dies unterscheidet sich nicht von der Umsetzung der bisher zulässigen Gewerbenutzung.

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

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets werden ca. 0,45 ha heute brachliegende, bisher als Gewerbegebiet dargestellte Flächen in Anspruch genommen. Diese werden voraussichtlich bis zu 60% ggf. auch 80% versiegelt.

Es ist voraussichtlich mit einer ähnlichen Versiegelung wie im heute vorgesehenen Gewerbegebiet zu erwarten.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Ergebnis

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

C.2.4 Schutzgut Boden

Bestand

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

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“ wurde ein Bodengutachten erstellt (liegt als Anlage bei). Ausweislich der in diesem Zuge durchgeführten Bodenaufschlüsse liegt eine 0,3 – 0,6 m mächtige anthropogene Auffüllung aus Kies-Schluff- Gemischen mit geringem Sandanteil vor. Darunter wurden bis zur Endteufe der Ausschlüsse von ca. 10 m u. GOK quartäre Kiese angetroffen.

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

Seltene Böden kommen nicht vor. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Können jedoch aufgrund der nahegelegenen Bodendenkmäler nach Stellungnahmen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nicht ausgeschlossen werden bzw. sind wahrscheinlich.

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

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

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

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

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

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

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

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

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

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Umsetzung des Vorhabens werden voraussichtlich 60% ggf. auch 80% der Fläche versiegelt. Dies führt zu einer starken Einschränkung der Bodenfunktion.

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

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

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

Ergebnis

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

C.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

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

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

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

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

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

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

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

Anlagenbedingte Auswirkungen

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

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

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

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

Ergebnis

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

C.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

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

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

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

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

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

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die die Nutzung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet wird von Norden aus gesehen die bauliche Lücke zwischen der westlich und östlich gelegenen Gewerbenutzung weitgehend geschlossen.

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

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

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

Auswirkungen

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

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

Ergebnis

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

C.2.8 Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)

Bestand

Lärm

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

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

Dies wurde im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“ Gutachterlich untersucht. Die Untersuchung liegt den Unterlagen als Anlage bei.

Erschütterungen

Durch die südlich gelegene Bahnlinie kann es im Änderungsbereich zu Erschütterungen und somit sekundärem Luftschall in relevantem Ausmaß kommen. Dies wurde im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“ gutachterlich untersucht. Die Untersuchung liegt den Unterlagen als Anlage bei.

Immissionen aus der Landwirtschaft

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

Erholungseignung

Der Änderungsbereich weist heute keine Erholungseignung auf.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

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

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

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

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

Anlagenbedingte Auswirkungen

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

Um im Planungsgebiet vor dem Hintergrund eines Allgemeinen Wohngebiets gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können sind diverse Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich.

Eine mögliche Maßnahmenkonfiguration ist wie im Lärmgutachten dargestellt, im parallel in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“ umgesetzt.

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

Relevante Anlagenlärmemissionen auf die Umgebung sind durch ein Allgemeines Wohngebiet nicht zu erwarten.

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

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

Insgesamt können durch auf Ebene der konkreten Bauleitplanung festzusetze Lärmschutzmaßnahmen noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Änderungsbereich sichergestellt werden.

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

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

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

Ergebnis

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

C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

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

Wechselwirkung Boden -Fläche – Wasser

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

Wechselwirkung Boden – Vegetation – Klima

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

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

C.4.1 Abfälle

Im Rahmen des Betriebs eines Allgemeinen Wohngebiets ist mit keinen besonderen Abfällen zu rechnen. Es sind die „normalen“ Abfälle zu erwarten. Diese können durch die normale Kommunal-Müllabfuhr entsorgt werden.

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

C.4.2 Abwasser

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

Das Niederschlagswasser kann direkt im Änderungsbereich versickert werden.

C.4.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Im Rahmen der konkreten Bauleitplanung können Festsetzungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie getroffen werden. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf Art. 44a BayBO hinzuweisen. Wird der Bauantrag nach dem 1.1.2025 gestellt ist bereits grundsätzlich eine Photovoltaikanlage zu errichten.

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

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

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

C.5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

Schutzgut Lebensräume und Arten

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

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

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Lebensräume und Arten sind weitgehend ident mit den Auswirkungen der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

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

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

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Fläche

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

Schutzgut Klima /Luft

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

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

Schutzgut Landschaftsbild

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)

Kurzfristig würde es zu keiner Bebauung des Gebietes und somit zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch kommen.

Mittel- und langfristig würde der Änderungsbereich entsprechend den Festsetzungen des BP 74 mit einer Gewerbenutzung bebaut.

Dies würde aufgrund des geringeren Schutzanspruches zu weniger gravierenden Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Mensch (Lärm und Erschütterungen) führen. Ggf. wären höhere Emissionen insbesondere im Hinblick auf Anlagenlärm zu erwarten. Diese wären jedoch voraussichtlich mit der Umgebung verträglich.

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

C.6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Flächen

- „Umwidmung“ einer bereits als Bauland überplanten Fläche

Schutzgut Landschaftsbild

- Festhalten an der hinweislichen Darstellung von Eingrünungsmaßnahmen

Schutzgut Mensch

- Darstellung von Lärmschutzmaßnahmen Richtung Osten, Westen und Süden

Darüberhinausgehende, konkrete Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Ebene der konkreten Bauleitplanung möglich.

C.6.2 Eingriffsregelung

Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

Bestandsaufnahme

Der Änderung ist heute Bereits durch die Bebauungsplan Nr. 74 (2. Änderung) überplant bzw. auf Ebene des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet dargestellt. Dieses würde dem Biotop- / Nutzungstyp X2 „Gewerbe und Industriegebiete“ (1 Wertpunkt) entsprechen. Da dieser Zustand heute zulässig wäre, ist dieser in die Ausgleichsermittlung einzustellen.

Erfassung der Auswirkungen

Durch die Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohngebiet wird die Nutzung des Bereichs im Rahmen des Biotop- / Nutzungstyp X11 „Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete“ vorbereitet. Dieser ist mit zwei Wertpunkten anzusetzen.

Somit kommt es durch die Änderung des Flächennutzungsplans gegenüber der heute gegenständlichen bauplanungsrechtlichen Situation voraussichtlich zu einer Aufwertung der Fläche. Somit sind keine Ausgleichsflächen oder Maßnahmen erforderlich.

C.6.3 CEF-Maßnahmen

Da durch die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet nicht direkt einen Eingriff zur Folge hat, sind auf dieser Ebene auch keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Diese sind, soweit notwendig auf der Ebene der konkreten Bauleitplanung festzusetzen. Im gegenständlichen Fall ist dies ggf. im Hinblick auf die Zielart Wechselkörte erforderlich.

C.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aus der geänderten Darstellung des Flächennutzungsplans entstehen nicht direkt Eingriffe. Somit sind auch keine direkt notwendigen Maßnahmen der Überwachung abzuleiten. Diese sind, aufbauend auf dem tatsächlichen Planungskonzept, im Rahmen der konkreten Bauleitplanung zu erarbeiten.

C.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

C.9 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

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

Die Bewertung der Eingriffsregelung erfolgte gemäß Bayerischem Leitfaden.

Der Bestand im Hinblick auf geschützte Arten wurde im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“ in Relevanzprüfung zur artenschutzrechtlichen Prüfung erfasst. Weiter wurde zu diesem Verfahren ein Bodengutachten, ein Immissionsschutzgutachten und ein Erschütterungsgutachten erarbeitet. Diese Unterlagen wurden hilfsweise auch für die hier gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplans herangezogen.

Es bestanden keine wesentliche Kenntnislücken.

C.10 Datengrundlage

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

Es wurden im Rahmen der parallelen Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“ folgende externe Gutachten erstellt, die auch für die hier gegenständlichen Umweltprüfung hilfsweise verwendet werden konnten:

- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 01.02.2022; Steil Landschaftsplanung; 21 Seiten
- Erschütterungstechnische Untersuchung, Bericht Nr. M167169/01 vom 12.05.2022; Müller-BBM GmbH 23 Seiten + 3 Anlagen
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 220157 / 5n vom 17.02.2022; Ingenieurbüro Greiner, 17 Seiten + 2 Anhänge
- Baugrund- und orientierende Altlastenerkundung 21MU00582-1 vom 24.01.2022; 15 Seiten + 6 Anlagen

C.11 Zusammenfassung

Im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“ geschaffen.

Durch die hier gegenständliche Änderung werden ca. 0,45 ha heute als Gewerbegebiet dargestellte Flächen, zukünftig als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Im Hinblick auf artenschutzrechtlich relevante Arten wurde zum parallel in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“ in einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellt, dass unter Einhaltung spezieller Maßnahmen und Rahmenbedingungen die Realisierung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden kann. Diese Maßnahmen können jedoch erst auf Ebene der konkreten Bauleitplanung verankert werden. Somit ist nachgewiesen, dass eine Umsetzung der nun vorgesehenen Darstellung eines Allgemeinen Wohngebiets im Flächennutzungsplan ohne Verwirklichung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen möglich ist.

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

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

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

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

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

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

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

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

Insgesamt werden die Auswirkungen des Eingriffes auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch folgende Vermeidungsmaßnahmen minimiert:

- „Umwidmung“ einer bestehenden Flächendarstellung „Gewerbe“ in Allgemeines Wohngebiet
- Darstellung von Lärmschutzmaßnahmen
- Beibehaltung der hinweislichen Darstellung von Eingrünungsmaßnahmen im Norden und Süden

Im Vergleich zur bisherigen bauplanungsrechtlichen Situation ist nun mit einer geringfügigen Verringerung des Eingriffs zu rechnen. Dem folgend entsteht voraussichtlich kein Ausgleichserfordernis im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

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

C.12 Quellenverzeichnis

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

D Zusammenfassende Erklärung

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