



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Bauen

Gemeinde Feldkirchen
Rathausplatz 1
85622 Feldkirchen Kr. München

Ihr Zeichen: SG
3.1/6102/VEP15/WI
Ihr Schreiben vom: 26.07.2022
Unser Zeichen: 4.1-0004/22/VE
Feldkirchen
München, 17.10.2022

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 6221-
Fax: 089 6221-

Zimmer-Nr.:
F

**Vollzug der Baugesetze;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

1. Verfahren der Gemeinde Feldkirchen

Plan Nr. 15

für das Gebiet Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße

in der Fassung vom

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 29.08.2022

2. Stellungnahme des Landratsamtes München

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Öffnungszeiten
Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
und Do 14:00 – 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landkreises-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 0160 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
IBAN DE06 7001 0060 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBKDEFF

- 2.3 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
- Einwendungen
- Rechtsgrundlagen
- Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

- 2.4 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

1. Der gewählte Standort für den „Seniorenwohnpark“ befindet sich in einem bereits realisierten Gewerbegebiet, das durch die Lage an der südlich verlaufenden Bahnstrecke Schienenlärm und erheblichen Erschütterungsimmissionen sowie Immissionen durch das angrenzende Gewerbe ausgesetzt ist. Weiterhin ist bei der Situierung des Seniorenwohnparks keine „Puffernutzung“ (z.B. Mischgebiet) zum angrenzenden Gewerbegebiet vorhanden bzw. geplant. Der „Seniorenwohnpark“ ist außerdem sehr weit von der Ortsmitte bzw. von Aktivitätsmöglichkeiten (z.B. Café, Einkaufsmöglichkeiten etc.) entfernt, was der selbstständigen Teilhabe am gesellschaftlichen Leben durch die Seniorinnen und Senioren nicht zuträglich ist. Der „Seniorenwohnpark“ ist vielmehr in isolierter Lage am Ortsrand von Feldkirchen in einem Gewerbegebiet geplant. Aus diesen Gründen ist die Ansiedlung des „Seniorenwohnparks“ an geplantem Standort städtebaulich als kritisch zu bewerten. Hierzu verweisen wir auch auf die Stellungnahme der Fachstelle Immissionsschutz, wonach das Vorhaben aus immissionsschutzfachlicher Sicht höchst kritisch zu sehen ist. Der Standort ist u.E. prädestiniert für eine Gewerbeansiedlung, die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt und im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74, 2. Änderung festgesetzt ist. Wir empfehlen daher zu prüfen, ob es im Gemeindegebiet von Feldkirchen einen geeigneteren Standort für „Seniorenwohnen“ gibt.
2. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt sich nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, der diesen Bereich als Gewerbegebiet darstellt. Nachdem die Gemeinde bereits im Parallelverfahren die 18. Flächennutzungsplanänderung durchführt, weisen wir auf die ggfs. erforderliche Genehmigung des Bebauungsplans gem. § 8 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 2 BauGB hin.
3. Auf der Planzeichnung ist neben dem Abgreifmaßstab angegeben, dass die Zeichnung zur Maßentnahme geeignet ist. Wir weisen darauf hin, dass die uns vorliegende Papierfassung der Planzeichnung in der Skalierung geringfügig kleiner als der angegebene Maßstab 1:500 ausgedruckt wurde. Im weiteren Verfahren ist darauf zu achten, dass die Planzeichnung maßstäblich ausgedruckt wird, damit eine maßstabsgetreue Maßentnahme möglich ist.
4. Da der Bauraum polygonal ist, sollte noch die östliche Baugrenze von Haus 2 entlang des Innenhofs, entsprechend der westlichen Baugrenze von Haus 1 entlang des Innenhofs (5,5m, 13m, 24,7m) vermaßt werden. Wir bitten um Überprüfung und Ergänzung.

5. In der Planzeichnung ist im Bereich des Innenhofs eine Fläche für Nebenanlagen ohne Angabe einer Wandhöhe eingezeichnet. Wir bitten um Überprüfung und ggfs. Ergänzung einer Wandhöhe (vgl. Aussage auf Seite 21, letzter Absatz der Begründung).
6. Bei Festsetzung A.3.3 sollte es „Oberkante der Dachhaut“ statt „Oberseite der Dachhaut“, wie bei der Regelung zu Flachdächern (Oberkante des oberen Abschlusses der Attika) lauten, da die Verwendung unterschiedlicher Begriffe zu Unklarheiten in Bauvollzug führen kann. Wir bitten um Überprüfung.
7. Die Formulierung in C.1.2 „Ergänzend zu C.1.1 ...“ entspricht u.E. nicht der Rechtsgrundlage in § 12 Abs. 3a BauGB. Es müsste stattdessen entsprechend dem Gesetzestext festgesetzt werden, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen (C.1.1) nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in Durchführungsvertrag verpflichtet. Wir bitten um Überprüfung und Anpassung der Formulierung. Dies gilt entsprechend auch für die Erläuterung in Punkt B.2.2 der Begründung.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass bei Festsetzung eines Baugebiets nach BauNVO in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Durchführungsvertrags ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan muss daher nicht ausgefertigt werden, die auf dem Plan vorgesehenen Verfahrensvermerke können entfernt werden.

8. In Festsetzung C.3.1 wird eine Überschreitung der Baugrenzen ... um bis zu 1,5m zugelassen. Wir bitten um Überprüfung, ob hier auch die maximale Breite der Überschreitungen geregelt werden soll.
Sofern die möglichen Lichtschächte und Terrassen noch nicht bei der GR von 2.100 m² berücksichtigt wurden, müsste für diese ebenfalls eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche zugelassen werden. Wir bitten um Überprüfung und ggfs. Ergänzung.
9. Wir bitten um Überprüfung, ob die Festsetzung C.4.1 erforderlich ist, da nach den Ausführungen in Punkt B.2.10 der Begründung bei maximaler Ausnutzung des zugelassenen Baurechts im gesamten Planungsgebiet die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO eingehalten werden. Sofern dies zutrifft, kann die Festsetzung u.E. entfallen. Wenn eine Regelung im Bebauungsplan notwendig ist, sollte die Formulierung auf die „vermaßten Baugrenzen“ bezogen und die Erläuterungen in der Begründung angepasst werden.
10. In Festsetzung C 5.1.3 (zweiter Absatz) werden Überschreitungsregelungen für technische Aufbauten, Kamine etc. festgesetzt. Diesbezüglich wird Bezug auf die nächstgelegene Attika genommen. Wir weisen darauf hin, dass nach C 5.1.1 auch flach geneigte Dächer zulässig sind, bei denen es in der Regel keine Attika gibt. Unter C 5.1.3 ist daher noch ein Bezugspunkt für technische Aufbauten, Kamine etc. bei geneigten Dächern (z.B. Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante der Außenwand an der Traufseite vgl. A 3.3) festzusetzen. Dies gilt auch für Festsetzung C 5.2.1. Weiterhin sollte es im zweiten Absatz „bis 2,0 m über der Oberkante der nächstgelegenen Attika“ anstelle von „bis 2,0 m über der Oberkante der nächsten Attika“ lauten. Insofern ist auch Punkt B.2.4 der Begründung anzupassen.

11. Bei der Bezeichnung des Bebauungsplanentwurfs auf der Satzung und der Begründung ist die Angabe „im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB“ nicht zutreffend, da der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt wird. Wir bitten um Berichtigung bzw. Streichung.
12. In der Begründung ist bei A.1 im vierten Absatz das Datum zu ergänzen.
13. In Punkt B.2.3 der Begründung wird die zulässige GF-Überschreitung durch Loggien ... mit 200m² angegeben, nach Festsetzung C 2.3 ist jedoch eine Überschreitung von 350 m² zulässig. Wir bitten um Überprüfung.
14. Bei der Flächenbilanz, B.12 der Begründung, müsste u.E. der Anteil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit 10 statt mit 2% angegeben werden.
15. Im Umweltbericht, C.1.1, Seite 36 ist entsprechend Festsetzung A.3.1 die Grundfläche mit 2.100 m² anzugeben.
Die Zahlenangaben in C.1.2, Seite 37, 2. Absatz sind mit den Zahlenangaben der Flächenbilanz in B.12 der Begründung in Übereinstimmung zu bringen.

2.5

Zur Grünordnung, zum Immissionsschutz und Naturschutz wird auf die beiliegenden Stellungnahmen Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind.

Telefon-Durchwahl:

Technische/r Sachbearbeiter/in

Anlagen:

- 1 Stellungnahme des Sachgebiet 4.1.2.4 - Grünordnung vom 28.07.2022
- 1 Stellungnahme des Fachbereich 4.4.1 - Immissionsschutz vom 02.09.2022
- 1 Stellungnahme des Fachbereich 4.4.3 - Naturschutz vom 29.08.2022



Landratsamt München



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Naturschutz, Erholungsgebiete,
Landwirtschaft und Forsten

Referat 4.1
Im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0004/22/VE
Ihr Schreiben vom: 28.07.2022
Unser Zeichen:
München, 29.08.2022

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 / 6221-
Fax: 089 / 6221 44-

Zimmer-Nr.:

1. Gemeinde Feldkirchen

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 15 (vorhabenbezogen)

für das Gebiet Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 22.08.2022

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 Keine Äußerung

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

Öffnungszeiten
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landkreis-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan Nr. 15 löst den aktuell rechtskräftigen BPlan Nr. 74 - 2. Änderung ab. Im Rahmen des BPlans Nr. 74 - 2. Änderung wurde bereits eine Ausgleichsfläche westlich der Baugrundstückes mit der Zielart Wechselkröte geschaffen. **Die Unterlagen zur Ausgleichsfläche sind im Umweltbericht zu ergänzen**, auch um die Verbindlichkeit der Ausgleichsfläche und den dazugehörigen Pflegeauftrag festzuhalten. Im Rahmen des BPlans Nr. 15 sollte die Ausgleichsfläche auf ihre Funktion hin untersucht werden. In den letzten Jahren wurde festgestellt, dass bei den aktuell vorherrschenden heißen Sommern eine Wassertiefe von maximal 40cm nicht ausreichend ist. Die untere Naturschutzbehörde geht konform, dass kein zusätzlicher oder erneuter Ausgleichsbedarf ansteht.

Eine Kopie des Notarvertrages zur **dinglichen Sicherung der Ausgleichsfläche** auf Flurnummer 312/8 in Feldkirchen bitten wir an die untere Naturschutzbehörde zu übersenden.

Der geplante Gehölzsaum in den Randbereichen des Baugrundstücks angrenzend an das kartierte Biotop wird durch die untere Naturschutzbehörde begrüßt. Wie bereits in der Stellungnahme zur 18. Änderung des FNPs vom 11.08.2022 wird um die **Eingrünung des Vorhabens** entlang des Erschließungsweges, wie im FNP vorgesehen, gebeten. Dies würde zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes und der landschaftsgerechten Einbindung beitragen und könnte die Wegeverbindung für die Feldkirchner Bürger aufwerten.

Zusätzlich zum Schutzzaun während der Bauzeit sollte die ephemere Lache vor Baubeginn auf Besatz von Wechselkröten durch die ÖBB geprüft werden.

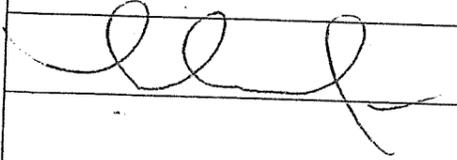
Hinweise

Da unter Hinweis E.10.1 § 41a BNatSchG noch nicht in Kraft getreten ist, wird um die Ergänzung des Art. 11a BayNatSchG im Sinne des Vermeidungsgrundsatzes gebeten;

- Bei der Außenbeleuchtung ist der Insektenschutz zu berücksichtigen (Art. 11a BayNatSchG). Die Umsetzung sollte gemäß der Recherche des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: „Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs?“ von Johannes Voith und Bernhard Hoiß erfolgen (www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf).

Folgender Punkt sollte zu E.10 als Hinweis – auch wenn separat im Gutachten „Einschätzung des Vogelschlag-Risikos am geplanten Gebäude“ behandelt – ergänzt werden:

- Zum Schutz von Vögeln ist bei Glasflächen, welche eine Fläche von 6 m² überschreiten, auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen, welche eine Anflugrate von unter 10 % aufweisen. Es wird hierbei auf Studien der Wiener Umweltanwaltschaft zum Thema Vogelanflug verwiesen (<http://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen/vogelanprall-an-glasflaechen/kategorie-a>).



Anlagen



Landratsamt München



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

An das

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung

- i m H a u s e -

**Immissionsschutz,
staatliches Abfallrecht und
Altlasten**

Ihr Zeichen: 4.1-0004/22/NE
Ihr Schreiben vom: 28.07.2022

Unser Zeichen: 4.4.1-0004/22/NE
München, 02.09.2022

Auskunft erteilt: E-Mail: le Tel.: 089 / 6221 Zimmer-Nr.:
Fax: 089 / 6221

1. **Gemeinde Feldkirchen**

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 15 i. d. F. vom 30.06.2022
für den Bereich „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße

mit Grünordnungsplan
dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs ja nein

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 22.08.2022 (Intern) (§ 4 Abs. BauGB)
 Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. **Träger öffentlicher Belange**
Sachgebiet Immissionsschutz

2.1 keine Äußerung

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen
 Rechtsgrundlagen



Öffnungszeiten
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Wir bitten Sie, Termine zu vereinbaren.

Telefon 089 6221-0
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landkreis-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Dienstgebäude / Erreichbarkeit
Frankenthaler Str. 5-9
U-Bahn, S-Bahn: U2, S3, S7
Straßenbahn Linie 17
Bus Linien 54, 139, 144, 147
Haltestelle Giesing-Bahnhof

Tiefgarage im Haus
Zufahrt über Frankenthaler Str.

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
(BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF



EMAS
CERTIFIED
ENVIRONMENTAL
MANAGEMENT
0-158-00192

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

„Die Gemeinde Feldkirchen plant eine schutzbedürftige Nutzung in einem Bereich, welcher durch die südlich verlaufende Bahnstrecke mit Schienenlärm bis in den gesundheitsgefährdenden Bereich belastet und erheblichen Erschütterungsimmissionen ausgesetzt ist. Zudem schließen direkt östlich und westlich an das Baugebiet ohne „Puffernutzung“ bestehende gewerbliche Nutzungen an. Auch wenn durch umfangreiche passive Schallschutzmaßnahmen, die Anordnung von Grundrissen, den Ausschluss von Immissionsorten in bestimmten Fassadenbereichen, Maßnahmen zum Erschütterungsschutz etc. die Bewältigung der Lärm- und Erschütterungsprobleme grundsätzlich möglich erscheint, so wirkt eine derartige Planung insbesondere in Hinblick auf das Trennungsgebot des § 50 BImSchG Fragen auf, die mit den Ausführungen unter A.3 der Begründung nicht hinreichend beantwortet werden. Das Vorhaben ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht höchst kritisch zu sehen.

Das Nebeneinander eines Wohn- und eines Gewerbegebietes soll in der Bauleitplanung ebenso vermieden werden, wie die Anordnung sensibler Nutzung direkt nördlich eines stark befahrenen Schienenweges. Ein Abweichen von diesem Grundsatz bedarf der besonderen Erläuterung. Die Ausführung unter A.3 der Begründung, dass sich der „betroffene Bereich *im weiteren Sinne* innerhalb des Siedlungsgefüges an einer bestehenden Erschließung“ befindet, beleuchtet nicht ausreichend den tatsächlichen Sachverhalt dergestalt, dass in ein bestehendes, vom Ortskern durch den südlich verlaufenden Schienenweg abgetrenntes *Gewerbegebiet*, eine Wohnnutzung für Senioren geplant wird. Die Anforderungen nach §1 Abs. 6 BauGB Nrn. 1 und 3 sind nicht gewürdigt. Die vorhandenen Umwelteinwirkungen erfordern einen massiven, nach außen praktisch vollständig geschlossenen Baukörper, welcher nur zum Innenhof orientiert eine den gesetzlichen Ansprüchen genügende Wohnqualität gewährleistet. Aber selbst dort liegen im Nachtzeitraum in den oberen Geschoßen noch Beurteilungspegel vor, welche durchgängig über den Immissionsgrenzwerten der 16.BImSchV für Allgemeines Wohngebiet liegen, deren Überschreitung regelmäßig ein Hinweis auf das Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm ist. Verlassen die Bewohner des Allgemeinen Wohngebiets / Seniorenwohnparks diesen geschlossenen Baukörper, sind sie mit Ausnahme der Nordfassade an allen Seiten massiven Umwelteinwirkungen ausgesetzt.

In der Begründung unter Punkt A.5.3 zum LEP Bayern heißt es: gem. Ziel 8.1 ist „entsprechend der demographischen Entwicklung... auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.“ Es besteht kein Zweifel, dass die speziell auf Senioren ausgerichtete Wohnnutzung grundsätzlich erforderlich ist, doch bestehen bei der vorliegenden Planung aufgrund der Lage des Baugrundstücks nur 23 - 30 m nördlich einer zweigleisigen Bahntrasse erhebliche Bedenken, ob die angesprochenen Qualität, die sich nicht auf ruhiges Verweilen *innerhalb* einer geschlossenen Wohneinheit beschränken kann, gewährleistet wird. Demzufolge kann auch den Ausführungen zum Regionalplan 14 Punkt A I G.2.3 nicht gefolgt werden.

Die Verträglichkeit einer hoch schutzbedürftigen Einrichtung allein durch bauliche Maßnahmen am Gebäude ohne Berücksichtigung der Geeignetheit der Umgebung, Bemühungen um aktiven Schallschutz an der Quelle oder Abstände zu den Emissionsquellen herzustellen, entspricht nicht den Grundsätzen der Planung, wonach die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu wahren und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen sind. Vielmehr entsteht der Eindruck, dass die sensible Nutzung ohne städtebauliche Anbindung an die Umgebung allein aufgrund eines zur Verfügung stehenden Grundstücks an dieser Stelle verwirklicht werden soll. Dem Satzungsgeber kommt aber die wesentliche Aufgabe im Bereich des vorbeugenden Immissionsschutzes zu, das direkte Nebeneinander konfligierender Nutzungen zu vermeiden.

Sollte die Senioreneinrichtung über eine Pflegestation in relevanter Größe verfügen, wäre ergänzend zu prüfen, ob in Hinblick auf Nr. 6.1 e) TA Lärm für die gewerblichen Immissionen

nicht der niedrigere Immissionsrichtwert für Pflegeanstalten anzusetzen wäre, womit die Verträglichkeit mit der Umgebung umso mehr in Frage zu stellen wäre.

Die aufgeführten Punkte sind in die Abwägung einzustellen. Sollte an der Planung festgehalten werden, wäre die Begründung (Punkte A.3 und A 5.3) bezüglich der immissionsschutzfachlichen Belange entsprechend zu überarbeiten. Im Bebauungsplan sind unter dem Planzeichen A.5 die Fassaden mit Schallschutzanforderungen gekennzeichnet, allerdings nicht ausreichend deutlich erkennbar aufgrund der ähnlichen Farbgebung der Zeichen A.5.2, A.5.3 und A.5.4 und der geringen Größe in der Darstellung. Daher wird eine gesonderte detaillierte und übersichtliche Darstellung entsprechend Anhang A Seite 7 der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 220157/5n vom 17.02.2022 empfohlen. Auch die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß Anhang A Seite 6 der vorgenannten Untersuchung sollte als Grundlage für die zu ergreifenden Lärmschutzmaßnahmen an den einzelnen Fassadenbereichen nach DIN 4109-2:2018-01 (Punkt 4.5.5) in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Markierung entsprechend Planzeichen A.5.2 ist auch im 3.OG (Staffelgeschoss) darzustellen.

Bei Planzeichen A.5.3 ist im Text zu ergänzen: „Die verglasten Vorbauten müssen die Geräuschbelastung um 6 dB(A) reduzieren.“

Anlagen:



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Bauen

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0004/22/VE
Feldkirchen
Ihr Schreiben vom: 28.07.2022
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung
München, 13.09.2022

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 6221
Fax: 089 6221

Zimmer-Nr.:

**Vollzug der Baugesetze;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung

1. Verfahren der Gemeinde Feldkirchen

Plan Nr. 15

für das Gebiet Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße

in der Fassung vom 30.06.2022

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 29.08.2022

2. Stellungnahme

Zu C.6.2

Die Zahl der festgesetzten Baumpflanzungen (mind. 8 Stück) ist bezogen auf die Grundstücksgröße äußerst gering: nur ein Baum je 500 qm Grundstücksfläche.

Wir empfehlen daher die Festsetzung ergänzender Baumpflanzungen auf der Tiefgarage im Innenhof sowie auf der Dachterrasse im 1. OG.

Für diese Baumpflanzungen (standortgerechte Laubbäume 2. bis 3. Ordnung) sollte eine Mindestsubstratdicke von 100 cm festgesetzt werden. Wir schlagen die Pflanzung von mind. 5 weiterer Laubbäume für diese Bereiche vor, so dass dann etwa 1 Baum auf 300 qm Grundstücksfläche kommt.

Wir empfehlen, die Artenliste um den Feld-Ahorn (*Acer campestre*) als heimischer Laubbaum 2. Ordnung, der bisher gut mit Trockenheit und Hitzeereignissen zurechtkommt, zu ergänzen. Auch die Hainbuche (*Carpinus betulus*) eignet sich gut.

An beengten Standorten können außerdem die Sorten *Acer campestre* 'Elsrijk' und *Carpinus betulus* 'Fastigiata' verwendet werden.

Grundsätzlich sollte eine nicht bindende Artenliste unter E) Hinweisen platziert werden.

Es fehlt eine Festsetzung zur Nachpflanzung bei Ausfall von Gehölzen. Ist nur die Neupflanzung festgesetzt, kann bei Ausfall keine Ersatzpflanzung gefordert werden.

Textvorschlag:

Auf der zu begrünenden Fläche des Baugrundstücks – Gehölzsaum nach A.6.2 – ist ein lockerer Gehölzsaum aus mind. 25 Stück standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Von den zu pflanzenden Laubgehölzen müssen mindestens 8 Laubbäume 1. bis 2. Ordnung sein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig in der Wuchsordnung nachzupflanzen, Mindestpflanzqualität gemäß Festsetzung C.6.2 (C.6.3).

Wir empfehlen aus Gründen der Übersichtlichkeit für die Festsetzung der Mindestpflanzqualität die Ziffer C.6.3 einzuführen.

Die Ziffer im letzten Satz soll vermutlich C.6.1 statt C.5.1 heißen und ist zu korrigieren.

Zu E.1

Um für die Neupflanzungen eine langfristige gute Entwicklung in Zeiten des Klimawandels und immer häufigeren und längeren Trockenperioden zu gewährleisten, bitten wir um eine Ergänzung hinsichtlich des spartenfreien Wurzelraumes für alle Baumpflanzungen. Dies spart zudem Kosten bei der Pflege.

Textvorschlag:

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand empfehlen wir folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen vorzusehen:

- *Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 28 – 36 m³*
- *Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 20 – 28 m³*
- *Bäume 3. Ordnung und Obstbäume (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 – 20 m³*

Gemeinde Feldkirchen Landkreis München
Eing. 30. Aug. 2022
Jan. /li

Wasserwirtschaftsamt
München



WWA München - Heßstraße 128 - 80797 München

Gemeinde Feldkirchen
<wiederer@feldkirchen.de>

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
2-4622-ML 05-28606/2022

Bearbeitung +49 (89)

Datum
26.08.2022

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 – „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“; Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. Starkregenereignisse

Den Hinweis E.4.1 empfehlen wir wie folgt zu ergänzen:

„...Die Gebäude im Planungsgebiet sind durch entsprechende Maßnahmen vor Schäden in diesem Zusammenhang zu schützen (z.B. Tiefgaragenzufahrten, Gebäude einschließlich Lichtschächte wasserdicht bis 25 cm über dem umliegenden Gelände, wasserdichte Keller, Geländemodellierung mit Gefälle von den Gebäuden weg). Gemäß DIN 1986-100 kann ein Überflutungsnachweis zu führen sein.“

2. Tiefgarage

Wir empfehlen den folgenden Absatz mit aufzunehmen:

„Die Tiefgarage ist wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.“

Das Landratsamt München erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Gemeinde Feldkirchen
Landkreis München
Eing. 30. Aug. 2022
Jan. Ki

**Beteiligung der Behörden an der Bauleitplanung
(§ 4 Baugesetzbuch)**

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen: Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Gemeinde Feldkirchen, Rathausplatz 1, 85622 Feldkirchen	
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 – Senioren-wohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße	
<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan	dient der Deckung des Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme 29.08.2022 (§ 4 BauGB)	
<input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat	

2. Träger öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange	
<i>Ursheimat pflegen d. Landkreis München C/O Landratsamt / Sport / Kultur / Partnerschaften</i>	
2.1. <input type="checkbox"/> keine Anregungen	
2.2. <input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen	
2.3. <input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes	

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

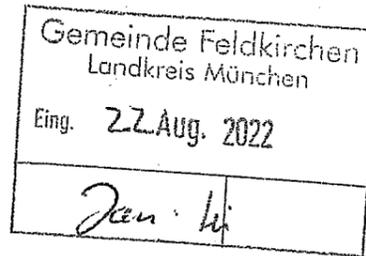
Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen)

2.5. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die Nähe des Bodendenkmals D-1-7836-0138 lässt auch in dessen Umfeld Einzelfunde vermuten. Sollte man bei den Bodenarbeiten auf Funde stoßen, besteht Anzeigepflicht beim LRA München als Unteres Denkmalbehörde bzw. beim BLfD (vgl. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG).

Braunig 25.08.2022
Ort, Datum

Unterschrift, Dienstbezeichnung
Kerstin Heilmann
Kerstin Heilmann



Handwerkskammer
für München und Oberbayern

Handwerkskammer für München und Oberbayern - Postfach 34 01 38 - 80098 München

Gemeinde Feldkirchen
Postfach 1249
85619 Feldkirchen

Landespolitik
Kommunalpolitik
Verkehr

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
18. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Fl.-Nrn. 312/4 und 312/12 der
Gemarkung Feldkirchen;
Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 –
„Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornbacher Straße“
Bekanntmachung des Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
BauGB

19. August 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die
Möglichkeit zur Stellungnahme.
Die Gemeinde Feldkirchen möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen
für ein seniorengerechtes Wohngebäude mit einer Tagespflegeeinrichtung
schaffen. Dafür wird ein Gewerbegebiet in ein Allgemeines Wohngebiet
umgewandelt.
Die Umwidmung des vorhandenen Gewerbegebietes (GE) hin zu einem
Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird aus gesamtwirtschaftlicher Sicht kritisch
gesehen. Mit der aktuell geplanten Ausweisung eines WA wird eine
Gemengelage geschaffen, die zu nicht unerheblichen
immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen kann. Dies ist vor allem durch
den Umstand begründet, dass Wohnbebauungen bezüglich der
Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm schutzbedürftiger als Gewerbegebiete
sind. Ungeachtet der formal-planerischen Zulässigkeit haben die Erfahrungen
aus der Praxis gezeigt, dass mit der Ausweisung eines WA ein Risiko der
Gemengelagenproblematik verbunden ist. Dies kann Beeinträchtigungen der
bestehenden Gewerbebetriebe im angrenzenden Gewerbegebiet hervorrufen.
Wir empfehlen deshalb zumindest eine Staffelung der Gebietskategorien.
Des Weiteren geben wir zu bedenken, dass bei der Umsetzung der
Maßnahmen bei der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeiten nicht
beeinträchtigt werden dürfen. Dementsprechend ist sicherzustellen, dass
geeignete Lärmschutzmaßnahmen im geplanten WA verpflichtend umgesetzt
werden, sofern weiter an der Umwidmung festgehalten wird. Wie der

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen:

Ansprechpartner:

Telefon 089
Telefax 089

Handwerkskammer
für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 4
80333 München

info@hwk-muenchen.de
www.hwk-muenchen.de

Präsident:
Dipl.-Ing. Franz Xaver Peteranderl

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Frank Hüpers

Münchner Bank
BLZ 701 900 00
Konto 0 500 102 270
IBAN DE38 7019 0000 0500 1022 70
BIC (Swift-Code) GENODEF1M01

+++ Das Handwerk bei den European Championships Munich 2022.
Mehr Infos unter: www.hwk-muenchen.de/ec2022 +++

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON NEBENAN



Schallschutzbericht zeigt, werden die Immissionsrichtwerte überschritten, d.h. es sind umfangreiche Schallschutzmaßkonzepte notwendig, die nicht zu Lasten der umliegenden Nutzungen errichtet werden dürfen. Gerade die Betriebe, die aufgrund ihrer Emissionen tendenziell an den Ortsrändern angesiedelt sind, werden durch neue Flächenausweisungen, die an bestehende Gebiete anschließen, oftmals in der Ausübung ihrer bisherigen genehmigten Nutzung eingeschränkt. Wir möchten grundsätzlich betonen, dass langfristig sicherzustellen ist, dass die Neustrukturierungen über Umwidmung zu keinerlei Beeinträchtigung der bestehenden Betriebe führt.

Mit freundlichen Grüßen

Referentin



Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Gemeinde Feldkirchen
Rathausplatz 1
85622 Feldkirchen

Gemeinde Feldkirchen Landkreis München	
Eing. 22. Aug. 2022	
	/s/

Ihr Ansprechpartner/Unser Zeichen

E-Mail

Telefon

Fax

17. August 2022

Stellungnahme zur 18. Änderung im Flächennutzungsplan und Aufstellung Bebauungsplan Nr. 15 "Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es nachvollziehbar, dass der Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet Rechnung getragen werden soll. Dennoch geben wir zu bedenken, dass durch die Umwidmung von einer Gewerbegebietsfläche in ein Allgemeines Wohngebiet Gewerbeflächen verloren gehen, die dringend von der örtlichen Wirtschaft benötigt werden. Wir regen daher an, zumindest an andere Stelle ausreichend gewerbliche Bauflächen zur Verfügung zu stellen.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der östlich und westlich des Plangebietes befindlichen gewerblichen Nutzung entstehen dürfen, die in der Folge zu Einschränkungen für den ansässigen Betrieb führen könnten. Sollten aus immissionsschutzrechtlicher Sicht weitere Maßnahmen erforderlich werden, dürfen diese keinesfalls zu Lasten der angrenzenden Unternehmen gehen.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer
für München und Oberbayern
i. A.



BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Gemeinde Feldkirchen
Rathausplatz 1
85622 Feldkirchen



IHR ZEICHEN
SG 3.1/6100/18/Wi

IHRE NACHRICHT VOM
21.07.2022

UNSERE ZEICHEN
P-2013-516-4_52

DATUM
11.08.2022

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Gde. Feldkirchen, Lkr. München: 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 15 "Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße"

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege: Herr I

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Neben den beiden in der Begründung genannten Bodendenkmälern in der Nähe findet sich in der weiteren Umgebung des Plangebiets eine Reihe von weiteren Bodendenkmälern, vgl. dazu die Darstellung im Bayerischen Denkmal-Atlas, die auf eine intensive Besiedlung des Areals in vor- und frühgeschichtlicher Zeit hinweisen. Weitere, bislang nicht bekannte Bodendenkmäler werden deshalb im Plangebiet vermutet.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi. Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

Im Umfeld bekannter Bodendenkmäler sind regelhaft weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden.

Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.



Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.



DB AG - DB Immobilien
Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht
CR.R 041 Bü
Barthstr. 12
80339 München

DB AG, DB Immobilien • Barthstraße 12 • 80339 München

www.deutschebahn.com

Gemeinde Feldkirchen
Postfach 1249
85619 Feldkirchen

Gemeinde Feldkirchen Landkreis München	
Eing. 10. Aug. 2022	
U	g. a.

Telefon 089/1308-
Telefax 089/1308

Allgemeine Mail-Adresse:

Az.: TOEB-BY-22-137856

09.08.2022

Ihr Zeichen/Bearbeitung/Datum: SG 3.1/6102/VEP15/WI, Schreiben vom 21.07.2022, Frau Wiederer und SG 3.1/6100/18/WI,
Schreiben vom 21.07.2022, Frau Wiederer

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 - „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“ sowie 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Fl. Nrn. 312/4 und 312/12 der Gemarkung Feldkirchen

Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Strecke: 5600 / München Ost - Simbach (Inn) / von Bahn-km 9,25 bis Bahn-km 9,4 / links der Bahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

Infrastrukturelle Belange

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Wir bitten zu beachten, dass die Zugzahlenprognose 2030 mit dem Stand von 2019 veraltet ist und die Zugzahlen um 10 Züge zu niedrig sind.

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Dr. Levin Holle
Berthold Huber
Dr. Daniela Gerd tom Markotten
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta
Evelyn Palla
Dr. Michael Peterson
Martin Seiler

Unser Anliegen:





Wir weisen auf die Freistaat-Beauftragung für eine Aufgabenstellung für den 4-gleisigen Ausbau München Ost Pbf.- Markt Schwaben hin, der in diesem Bereich, je nach Realisierungsvariante auf 5-Gleise ausgeweitet werden könnte.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bei Planung von Photovoltaikanlagen auf Dächern ist sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Immobilienpezifische Belange

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind zwingend einzuhalten.

Eine Abstandsflächenübernahme auf Bahngrund erfolgt im Hinblick auf die Aufgabenstellung zum 4-gleisigen (ggfs. 5-gleisigen) Ausbau und den damit zu erwartenden zukünftigen Flächenbedarf nicht.

Weiter ist explizit auf den Brandschutz zu achten. Erforderliche Brandschutzabstände dürfen nicht auf Bahngrund fallen.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist bei allen Arbeiten das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Bestimmungen“ (ELTB) der Deutsche Bahn AG anzuwenden.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.



Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.

Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten.

Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand ≤ 4 m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.

Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prelleiter anzubringen.

Elektrisch leitende Teile im Handbereich (= 2,50 m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.

Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen. Erdarbeiten innerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem EBA ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs-/ Rammarbeiten durchgeführt werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.



Schlussbemerkungen

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht, Frau Bücherl, zu wenden.

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

***** NEU bei DB Immobilien *****

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bauantrags- / Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR Code:

<https://www.deutschebahn.com/de/geschaeft/immobilien/-Hallo-und-herzlich-willkommen-bei-der-DB-AG-DB-Immobilien--5750618>



Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien

Digital
unterschrieben von

12:07:08 +02'00'

i. A.

Digital
12:07:08 +02'00'

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
(§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Gemeinde Feldkirchen
Rathausplatz 1
85622 Feldkirchen
<input type="checkbox"/> Bebauungsplan mit Landschaftsplan AZ: 5381125
<input checked="" type="checkbox"/> Vorchabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 "Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße", Gemeinde Feldkirchen
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan
dient der Deckung des Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
Sonstige Satzung
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme 29.08.2022 Frist: 1 Monat

2. Träger öffentlicher Belange
Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.-Nr.)
gKu VE München Ost, Blumenstr. 1, 85586 Poing, Tel. 08121/701-0
2.1 <input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2.2 <input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.3 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

Stellungnahme Schmutzwasser und Trinkwasser:

Das Plangebiet ist bereits an die öffentliche Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Falls Grundstücke später geteilt werden ist dies zeitnah VE/MO mitzuteilen, damit dies bei der Planung der Grundstücksleitungen berücksichtigt werden kann. Bauherren können auf Antrag, Angaben zu den Anschlussstellen bekommen. Sie sind in der Technischen Verwaltung auf der Kläranlage in Neufinsing verfügbar. Anträge auf Grundstücksanschlüsse müssen rechtzeitig bei uns eingereicht werden, um eine termingerechte Herstellung der Anschlüsse gewährleisten zu können. Die Verlegung von Wasserleitungen und Kanälen auf bzw. in Tiefgaragen ist nicht möglich. Wie bitten Sie dies bei der weiteren Planung zu beachten. Gebäude mit Tiefgaragen können nur dann an das VE MO Trinkwassernetz angeschlossen werden, wenn in der Tiefgarage, ein frostfreier, zu einer öffentlicher Straße hin situierter, abschließbarer Anschlussraum vorhanden ist. Abschließend verweisen wir auf unser nach dem Trennsystem aufgebautes Entwässerungsverfahren mit der Folge, dass unseren Kanälen nur Schmutzwasser aber kein Niederschlags- oder Grundwasser zugeleitet werden darf.

x

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen)

Gemeinde Feldkirchen
Landkreis München

Eing. 10. Aug. 2022

**Beteiligung der Behörden an der Bauleitplanung
(§ 4 Baugesetzbuch)**

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen: Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Gemeinde Feldkirchen, Rathausplatz 1, 85622 Feldkirchen	
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 – Senioren- wohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße	
<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
dient der Deckung des Wohnbedarfs	
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme 29.08.2022 (§ 4 BauGB)	
<input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat	

2. Träger öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange	
Polizeiinspektion 27 Rechnerstr. 11z 85540 Haar	Az.: IV-2760-22/48 SB.: Pfister, PHK
2.1. <input type="checkbox"/> keine Anregungen	
2.2. <input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen	
2.3. <input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes	

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen)

2.5. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Seitens der PI 27 -Haar- bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 15 Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße aus verkehrsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Es sollten jedoch verkehrssicherheitsrelevante Grundsätze hinsichtlich der Übersichtlichkeit und einer eindeutigen Beschilderung nicht außeracht gelassen werden. Eine eindeutig klare Bebauung erspart eine spätere aufwendige Beschilderung. Dies ist insbesondere auf Hinsicht an den Anschluss an den Wendehammer zu beachten. Auch das nähere Umfeld wird durch den zusätzlichen Verkehr (Bewohner/Besucher) nicht unerheblich höher belastet werden. Zudem erfreuen sich mobile (auch motorisiert) Gehhilfen einer immer größeren Beliebtheit.

Im FNP 18. Änderung gaben Sie unter Punkt A.3.7 zudem an, dass sich die geplante Neubebauung an einem wichtigen Rad Verbindungsweg, welcher zudem durch Landwirtschaftlichen Verkehr genutzt wird, befindet. Da dadurch viele unterschiedliche Verkehrsarten aufeinander treffen ist eine detaillierte Planung unserer Ansicht nach, aufgrund der o.g. Punkte, umso dringender anzuraten.

Haar, 29.07.2022

Ort, Datum

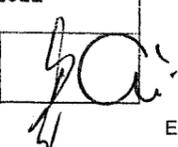
i.A. I

Unterschrift, Dienstbezeichnung



AELF-EE • Wasserburger Straße 2 • 85560 Ebersberg

E-Mail

Gemeinde Feldkirchen Landkreis München		Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Eing. -2. Aug. 2022		Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben AELF-EE-F1-4612-9-8-5
		Name
		Telefon 08092 2699
		Ebersberg, 02.08.2022

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 – „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“; Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ...

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung an o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Bereich Landwirtschaft: Im Nordwesten befinden sich in der näheren Umgebung des Planungsgebietes landwirtschaftliche Flächen. Daher kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.

Bereich Forsten: Es bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

gez.



Eisenbahn-Bundesamt

Außenstelle München

Gemeinde Feldkirchen Landkreis München	
Eing. - 1. Aug. 2022	
	<i>[Handwritten Signature]</i>

Eisenbahn-Bundesamt, Arnulfstraße 9/11, 80335 München

Gemeinde Feldkirchen
Rathausplatz 1
85622 Feldkirchen

Vorab per Email:
wiederer@feldkirchen.de

Bearbeitung:

Telefon: +49(89)54856

Telefax: +49 (89) 54856

E-Mail:

Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de

Datum: 29.07.2022

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

EVH-Nummer: 256039

65118-651pt/010-2022#513

Betreff: Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 – „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“; Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Bezug: Ihr Schreiben vom 21.07.2022

Anlagen: -

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 21.07.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von o.g. Vorhaben aufgrund der Nähe zur Bahnlinie 5600 München-Riem – Feldkirchen (b. München) berührt. Bei Beachtung der folgenden Hinweise bestehen jedoch keine Bedenken.

Hausanschrift:
Arnulfstraße 9/11, 80335 München
Tel.-Nr. +49 (89) 54856-0
Fax-Nr. +49 (89) 54856-9699
De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590
Leitweg-ID: 991-11203-07

Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die geplante Bebauung der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs nicht gefährdet werden darf. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bodenanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung, Modernisierung und bestimmungsgemäß Nutzung der Eisenbahninfrastruktur dürfen nicht verhindert oder erschwert werden.

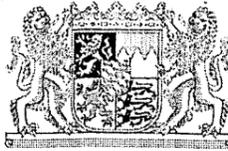
Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

Anlagen zur thermischen und photovoltaikischen Nutzung sind blendfrei zu errichten. Eine Blendwirkung ist dauerhaft auszuschließen. Es sind geeignete Blendschutzmaßnahmen zu ergreifen, sodass jegliche Blendwirkung der bewegten Schienenfahrzeuge dauerhaft ausgeschlossen ist.

Im Hinblick auf die Immissionen - insbesondere aus Schienenlärm und Erschütterungen, aber z.B. auch aus elektromagnetischer Strahlung, Staub und Funkenflug etc. - wird darauf hingewiesen, dass die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen hinzunehmen sind. Nutzungskonflikte sind durch entsprechende Vorkehrungen zur Konfliktbewältigung zu lösen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Gemeinde Feldkirchen
Postfach 1249
85619 Feldkirchen

- per E-Mail rathaus@feldkirchen.de; wiederer@feldkirchen.de -

Bearbeitet von	Telefon/Fax +49 (89) 2176 +49 (89) 2176	Zimmer 4415	E-Mail
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 21.07.2022	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_M-4-10-4	München, 26.07.2022

**Gemeinde Feldkirchen, Landkreis München;
Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 –
„Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße“;
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung:

Die Gemeinde Feldkirchen beabsichtigt mit der o.g. Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Seniorenwohn-parks zu schaffen. Es sind 70 Wohnungen, ein Gemeinschaftsbereich sowie eine Tagespflegeeinrichtung mit ca. 12 – 15 Tagespflegeplätzen vorgesehen. Das rund 0,45 ha große Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Gemarkung Feldkirchen und umfasst die Flurstücke 312/4, 312/11 und 312/12 sowie Teilflächen der Flurstücke 312/2 und 312/5. Es befindet sich in einem derzeit im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellten Bereich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74 „Nordwestliche der Bahnlinie“ (inkl. dessen 2. Änderung) und ersetzt ihn im hier vorliegenden Geltungsbereich. Der Flächennutzungsplan soll mit der im Parallelverfahren vorliegenden 18. Änderung angepasst werden. Hierzu geben wir in einem separaten Schreiben unsere Stellungnahme ab.

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefax
+49 89 2176-2914

Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



Bewertung:

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans der Region München in einem Hauptsiedlungsbereich. Diese Flächen kommen für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht (vgl. RP 14 B II G 2.1).

Nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit sollen entwickelt, einseitige Abhängigkeiten sollen vermieden werden. Infrastrukturelle Bedürfnisse älterer Menschen sollen verstärkt berücksichtigt werden und der demographische Wandel ist bei allen räumlichen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (LEP 1.2.1; RP A I G.2.3). Das o.g. Vorhaben schafft bedarfsgerechten Wohnraum für Personen im Seniorenalter und ist vor dem Hintergrund der aufgeführten Erfordernisse zu begrüßen.

Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden. Daher soll etwa die bedarfsgerechte Versorgung mit barrierefreien Einrichtungen der Daseinsvorsorge in zumutbarer Erreichbarkeit gesichert, sollen wohnortnahe Erholungsräume bewahrt sowie neue Bauflächen an geeignete öffentliche Verkehrssysteme angebunden werden (LEP 1.1.2. (G)). Aus unserer Sicht wäre es wünschenswert, eine Einrichtung für Personen im Seniorenalter in städtebaulich zentraleren Lagen mit nähergelegenen Versorgungsinfrastrukturen zu realisieren.

Die Anforderungen dieser Nutzergruppen an die Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie ihre Erreichbarkeit, insbesondere auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, sollten frühzeitig ermittelt und bei Planungen berücksichtigt werden (vgl. LEP 1.2.4. (G)).

Die gewählten bzw. zulässigen Bauformen und die Berücksichtigung von Tiefgaragen tragen den Erfordernissen zum Flächensparen Rechnung (vgl. Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG, LEP 3.1 (G), RP 10 B I 2.1 (G) und RP 10 B III 1.1.1 (G)).

Die im Bebauungsplan vorgeschriebene Realisierung einer mindestens 180 m² großen Solaranlage (s. örtliche Festsetzung C.5.2.1) ist aus landesplanerischer Sicht ist zu begrüßen (LEP 6.2.1 (Z), LEP 1.3.1 (G)).

Der Geltungsbereich überlagert im südöstlichen Bereich das kartierte Biotop Nr. 7836-0025-006. Es zieht sich entlang der gesamten südlich gelegenen Bahnstrecke und somit der südlichen Grenze des Geltungsbereichs. Wir empfehlen, sich diesbezüglich mit der unteren Naturschutzbehörde ins Einvernehmen zu setzen.

Ergebnis:

Die o.g. Bauleitplanung ist aus landesplanerischer Sicht als raumverträglich zu bewerten.

Mit freundlichen Grüßen
gez.

Sachgebiet 24.2 - Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)

Wiederer Ilona

VEP-Nr. 15

Von: planauskunft@swm.de
Gesendet: Dienstag, 26. Juli 2022 09:46
An: Gemeinde Feldkirchen
Landkreis München Wiederer Ilona
Betreff: Auskunftsfall 0271162, Feldkirchen, Dornacher Straße 9, Feldkirchen/312/4:
Dokumente
Anlagen: Strom-TK12336957298432697550.pdf
Eing. 26. Juli 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie folgende Dokumente zum Auskunftsfall 0271162, Feldkirchen, Dornacher Straße 9, Feldkirchen/312/4:

- Strom-TK

Unsere Stromversorgungsanlagen verlaufen knapp an der Flurstücksgrenze im Flurstück 312/4 und sind im Bestandsplanauszug rot und schwarz dargestellt. Sie müssen unverändert in ihrer jetzigen Lage verbleiben. Im Bereich der Tiefgaragenabfahrt muss der Maßnahmeträger während der Bauarbeiten die Leitung vor Beschädigung in geeigneter Weise schützen.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte unter Angabe des Auskunftsfalles an den unten aufgeführten Bearbeiter.

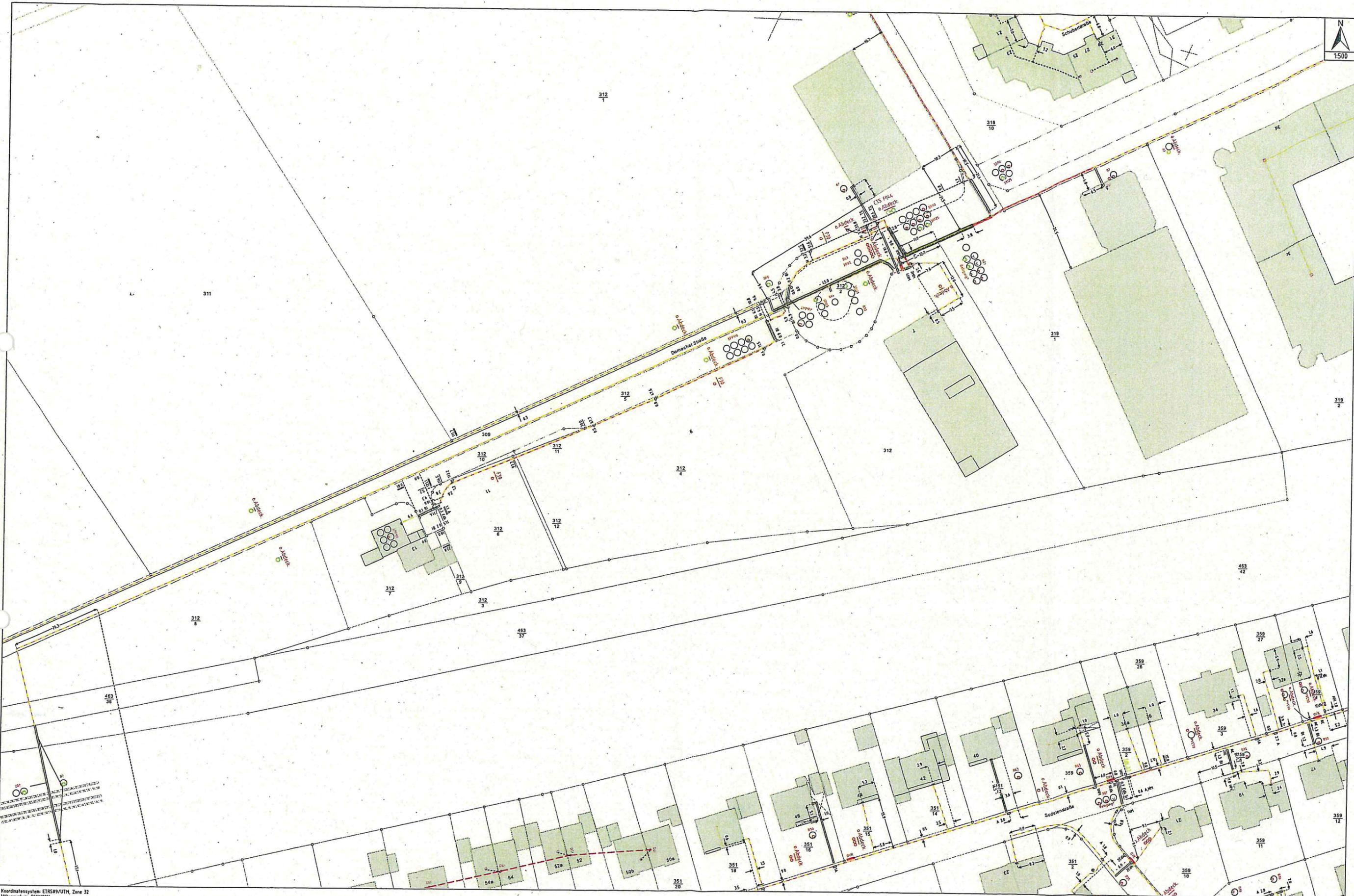
Bitte antworten Sie nicht direkt auf diese E-Mail, da sie automatisch generiert wurde.

Mit freundlichen Grüßen

SWM - Besser leben mit M.
Telefon: +49 (89) 2361-6132
E-Mail:
www.swm.de

SWM Services GmbH, Emmy-Noether-Straße 2, 80992 München; Geschäftsführer Dr. Florian Bieberbach, Helge-Uve Braun, Ingo Wortmann, Werner Albrecht; Sitz München; Registergericht München HRB 126 674;
Aufsichtsratsvorsitzender Oberbürgermeister Dieter Reiter

Der Inhalt dieser E-Mail oder eventueller Anhänge ist ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. Wir bitten Sie, sich in diesem Fall mit dem Absender der E-Mail in Verbindung zu setzen.



Koordinatensystem: ETRS89/UTM, Zone 32
Höhensystem: DHHN2016

SW/M Gemeindefeldkirchen
Betreffende Spalte: Strom-TK

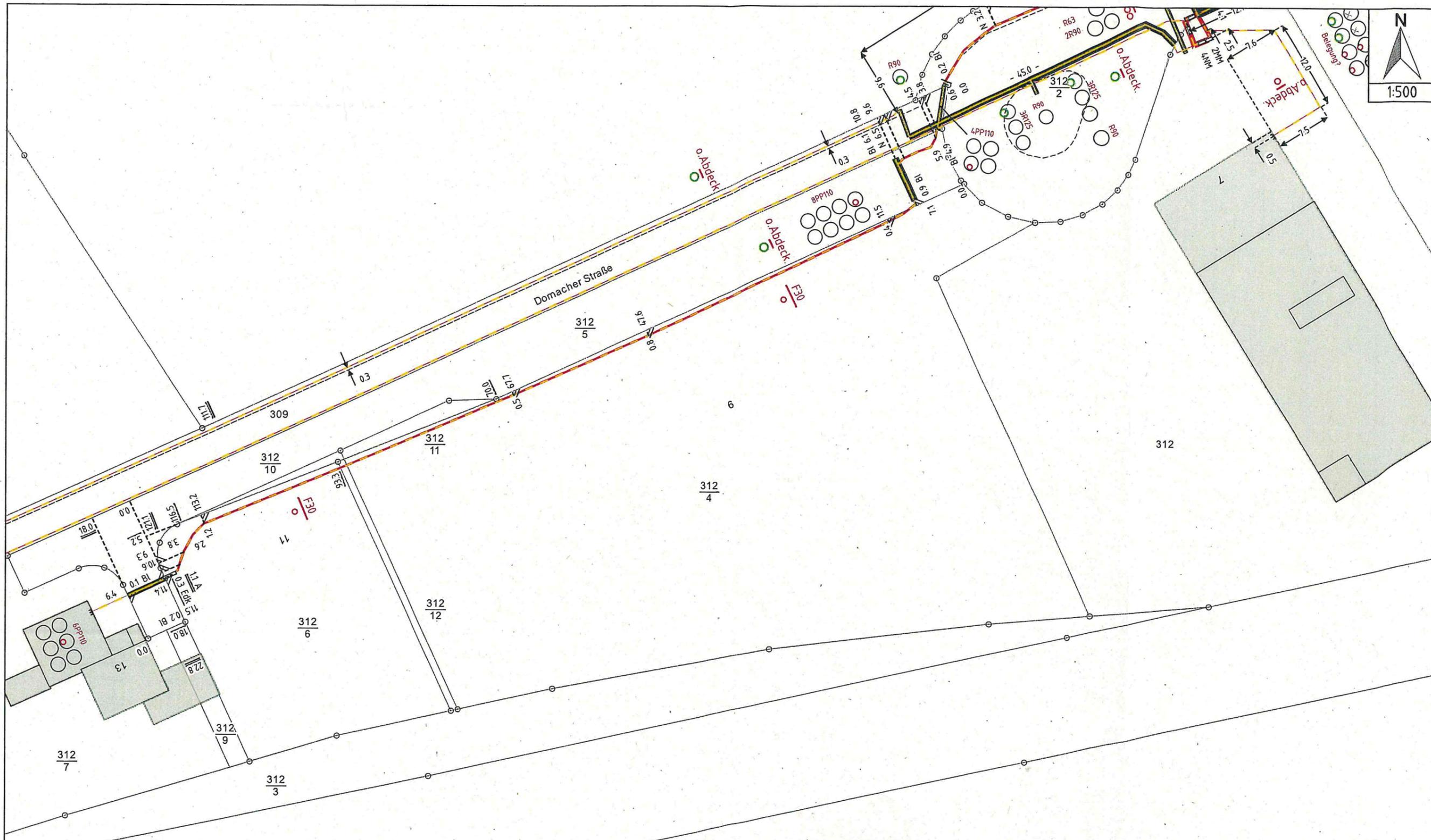
0271238: Stellungnahme - Flächennutzungsplan

Quelle: Mittelermittlungssystem der SWM, 1:1 Maßstab - Kommunales - Geschäftsbereich: Regionale Verkehrsplanung - Spezialplanung

Beauftragter: HOLLIG-2, HOLLIG-4, HOLLIG-1, HOLLIG-2, HOLLIG-3, HOLLIG-4

Plandatum: 26.07.2022

Freiwilligereviere Es wird keine verbindliche Bindung übernommen, dass die im Plan enthaltenen Angaben und Maßstäbe ausschließlich für die angegebenen Zwecke verwendet werden dürfen. Die SWM übernimmt keine Haftung für Schäden, die aus der Verwendung des Plans resultieren. Die SWM ist nicht für die Richtigkeit der Angaben im Plan verantwortlich. Die SWM ist nicht für die Richtigkeit der Angaben im Plan verantwortlich. Die SWM ist nicht für die Richtigkeit der Angaben im Plan verantwortlich.



Koordinatensystem: ETRS89/UTM,
Zone 32 Höhensystem: DHHN2016



Gemeinde(n): Feldkirchen

Betroffene Sparte: Strom-TK

0271162: Stellungnahme - Bebauungsplan

Quellen: Netzinformationssystem der SWM;
LH München - Kommunalreferat - GeodatenService;
Bayerische Vermessungsverwaltung; OpenStreetMap.

Blattnummer: N.0.15.14-1, N.0.15.14-2

Plotdatum: 26.07.2022

Freistellungsvermerk: Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.) festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen des Versorgungsunternehmens, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Mäßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Außer Betrieb befindliche Leitungen sind in den Plänen nicht dargestellt, können u. U. in der Örtlichkeit vorhanden sein.