Beratungsfolge: 4379/2022

1 .	Gemeinderat	01.12.2022	Beschließend	öffentlich
2 .	Gemeinderat	09.11.2023	Beschließend	öffentlich

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Ilona Wiederer Erstellungsdatum: 27.10.2022

18. Änderung des Flächennutzungsplans für die Fl.-Nrn. 312/4 und 312/12 der Gemarkung Feldkirchen; Behandlung der Stellungnahmen aus dem Verfahren § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

I. Vortrag

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.06.2022 beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan für das Grundstück Fl.-Nrn. 321/4 und 312/12 zu ändern. Der Flächennutzungsplan und der beabsichtigte Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15, der im Parallelverfahren zur Errichtung von hochwertigen Wohnungen für Senioren aufgestellt wird, soll damit in Einklang gebracht werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.07.2022 bis einschließlich 26.08.2022.

A) Abwägung der Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB
Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:
Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

B) Abwägung der Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:
Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind insgesamt 28 Stellungnahmen eingegangen.

Keine Äußerung/Einwände im Rahmen der Beteiligung (11):

- **Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern** mit Schreiben vom 11.08.2022
- **RPV I Regionaler Planungsverband München** mit Schreiben vom 27.07.2022
- **Staatliches Bauamt Freising** mit Schreiben vom 02.08.2022
- **Erzbischöfliches Ordinariat, München** mit Schreiben vom 02.08.2022
- **LH, Referat für Stadtplanung und Bauordnung** mit Schreiben vom 02.08.2022
- **gKu VE München Ost** mit Schreiben vom 09.08.2022
- **Gemeinde Kirchheim b. München** mit Schreiben vom 12.08.2022
- **Gemeinde Vaterstetten** mit Schreiben vom 18.08.2022
- **Gemeinde Haar** mit Schreiben vom 22.08.2022
- **Gemeinde Aschheim** mit Schreiben vom 29.08.2022
- **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** mit Schreiben vom 11.08.2022

Beschlussempfehlung:
Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass o.g. Träger öffentlicher Belange keine Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise zur gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans vorzubringen haben bzw. deren Belange durch die gegenständliche Planung nicht berührt sind.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

1. **Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, 26.07.2022 - Stellungnahme:**
(…) 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 Seniorenwohnparks 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. Das Plangebiet befindet sich in einem derzeit im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellten Bereich. Um die geplante Nutzung zu ermöglichen, soll der Umgriff über die vorliegende Änderung zukünftig auf die Darstellung „Allgemeines Wohngebiet" abgeändert werden.

Die dazugehörige Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße" findet im Parallelverfahren statt. Hierzu geben wir in einem separaten Schreiben unsere Stellungnahme ab.

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)).

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.

Abwägungsvorschlag:
Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Flächen für eine Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen und das Vorhaben vor dem Hintergrund der in der Stellungnahme aufgeführten Erfordernisse zu begrüßen ist.
Auch aus Sicht der Gemeinde wäre die Errichtung des Vorhabens in zentralerer Lage wünschenswert. Jedoch wird in zentralerer Lage parallel bereits ein weiteres Seniorenwohnprojekt entwickelt. Weitere Grundstücke, welche näher am Ortszentrum liegen, standen in absehbarer Zeit für eine entsprechende Entwicklung nicht zur Verfügung. Aufgrund des demographischen Wandels besteht jedoch Bedarf für zwei entsprechende Vorhaben in Feldkirchen.
Bei der im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegenständlichen Einrichtung handelt es sich nicht um eine vollstationäre Pflegeeinrichtung, sondern um Wohnangebote, welche speziell auf Senioren zugeschnitten sind. Dies spiegelt sich auch in der im FNP vorgesehenen Darstellung wieder. Somit ist davon auszugehen, dass die Bewohner noch etwas mobiler sind als die Bewohner einer vollstationären Pflegeeinrichtung.
Darüber hinaus liegt das hier gegenständliche Grundstück lediglich ca. 1 km Fußweg von der Ortsmitte

(Rathaus) entfernt und ist durch den Bus 234 mit der ca. 200 m entfernten Haltestelle Mozartstraße gut in den kommunalen und regionalen ÖPNV eingebunden. Dieser Zusammenhang ist auch bereits in der Begründung dargestellt, sollte jedoch weiter geschärft werden.

Die untere Naturschutzbehörde wurde parallel am Verfahren beteiligt und hat eine eigene Stellungnahme abgegeben. Auf diese wird verwiesen.

Beschlussempfehlung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird hinsichtlich der Abwägung der Lage des Vorhabens ergänzt. Darüber hinaus sind keine Anpassungen der Planunterlagen erforderlich.

Abstimmung: Ja Nein

2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet B Q, 11.08.2022 - Stellungnahme:
(…) 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://geoservjces.bayern,de/wms/vl/ofic 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.bavern.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. l BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.

Abwägungsvorschlag:
Im Rahmen der hier gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung wird ein entsprechender Eingriff nur vorbereitet. Somit führt die Darstellung als Baugebiet, welche, wenn auch mit anderer Zielrichtung, heute schon besteht nicht zu einer direkten Wechselwirkung mit den Bodendenkmälern. Dennoch sollte in der Begründung ein Hinweis auf die Erlaubnispflicht nach Ar. 7 Abs. I BayDSchG ergänzt werden.

Beschlussempfehlung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird ein Hinweis auf die Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs. I BayDSchG ergänzt. Eine weitere Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, 02.08.2022 - <u>Stellungnahme:</u>
(…) 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.

<u>Abwägungsvorschlag:</u>
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auch unter Berücksichtigung der Emissionen auf den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist, so sich die landwirtschaftliche Nutzung an die gesetzlichen Rahmenbedingungen hält, eine Entwicklung der gegenständlichen Fläche als allgemeines Wohngebiet möglich.
Die Begründung sollte jedoch unter A.3.11 durch einen entsprechenden Hinweis auf die Emissionen der Landwirtschaft ergänzt werden.

<u>Beschlussempfehlung:</u>
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird unter A.3.11 durch einen Hinweis auf die Emissionen der Landwirtschaft ergänzt. Eine weitere Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

4. Landratsamt München, Brandschutzdienststelle, 03.08.2022 - <u>Stellungnahme:</u>
(…) bezugnehmend auf Ihre Nachricht vom 25.07.2022, der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Fl.-Nrn. 312/4 und 312/12 der Gemarkung Feldkirchen, übersende ich Ihnen hiermit unser Kompendium „Brandschutz im Bebauungsplanverfahren".

1. Einleitung
Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen den Stellungnahmen zu einzelnen Bauanträgen nicht vor. Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

2. Zugänglichkeit, Feuerwehrzu- bzw. umfahrten:
Die öffentlichen Verkehrswege sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 161 (Achslast 101) ausgelegt sein. Hierzu ist auch die Richtlinie für Flächen der Feuerwehr oder die DIN 14 090 -Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken- einzuhalten und zu beachten.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 Meter von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 Meter, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter (DLA(K)) ein Durchmesser von mindestens 21 Meter erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

3. Rettungs- und Fluchtwege:
Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum, wie Wohnungen, Praxen und

selbstständigen Betriebsstätten, müssen in jedem Geschoss mindestens zwei unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein.

Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein.

Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen kann (Sicherheitstreppenraum).

Bei Nahverdichtungen und nachträglichen Anbauten wie z. B. Wintergärten ist darauf zu achten, dass der zweite Rettungsweg von bestehenden Gebäuden nicht eingeschränkt/ verhindert wird. Dies ist für jede Nutzungseinheit zu prüfen.

Gebäude, deren zweiter baulicher Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleiten bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die örtlich zuständige Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt und auf den einzelnen Grundstücken die dafür benötigten Zufahrten und Aufstellungsflächen nach den gültigen Richtlinien geschaffen werden.

Je Nutzungseinheit muss eine anleiterbare Stelle mit dem erstverfügbaren Rettungsgerät der Feuerwehr erreichbar sein, ohne dass Pflanzen oder Pflanzenteile entfernt werden müssen. Die Pflanzen zwischen Feuerwehrzufahren bzw. -aufstellflächen und den Anleiterstellen sind regelmäßig entsprechend zurückzuschneiden. Das gleiche gilt für die Flächen in Bereichen, die zum Schwenken bzw. Abstützen erforderlich sind.

Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsleitungen sind die in der DIN VDE 0132 angegebenen Sicherheitsabstände zu beachten.

4. Löschwasserversorgung und Hydranten:
Das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach den Technischen Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Arbeitsblätter W 331 und W 405, auszubauen.

Folgende Abstände sind beim Einbau von Hydranten auf öffentlichen Verkehrsflächen zu wählen:
In offenen Wohngebieten etwa 120 Meter, in geschlossenen Wohngebieten etwa 100 Meter und in Geschäftsstraßen etwa 80 Meter, jeweils in Straßenachse gemessen. Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Über- und Unterflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen.

Die Standorte der Hydranten sind so zu wählen, dass zwischen Wasserentnahmestelle und den Hauseingängen und den Tiefgaragenzufahrten eine Laufweglänge von 80 Metern nicht überschritten wird.

Entsprechend Artikel 1.3.1 der Vollzugsbekanntmachung des Bayer. Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht nur auf die Löschwasserbereitstellung, des sog. Grundschutzes. Sie hat das Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweilige örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt.

5. Ansiedlung von Betrieben mit Gefahrstoffen im Bebauungsplangebiet:
Die örtliche Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeeinheiten oder anderer besonderer Einrichtungen (z. B. Verwendung von Radioisoskopen u. ä.), die aufgrund der Betriebsgröße und Betriebsart und / oder. der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z. B. atomare, biologische oder chemische Gefahrenstoffe) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

Abwägungsvorschlag:
Zu 1. wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.:
Der Planungsbereich liegt im Osten direkt an der Straßenverkehrsfläche der Dornacher Straße an. Diese

ist entsprechend der Bedürfnisse der Feuerwehr ausgebaut.
Im Weiteren ist die konkrete Erschließung auf Ebene der konkreten Bauleitplanung bzw. des Bauvollzugs zu berücksichtigen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) ist der Bereich auch im Sinne des Brandschutzes ausreichend erschlossen.

Zu 3. und 4.:
Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen, beziehen sich jedoch auf die Ebene des Bauvollzuges und bedürfen auf Ebene des FNP keiner weiteren Abwägung.

Zu 5.:
Im Rahmen der hier gegenständlichen Planung ist nunmehr ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Somit wird die Ansiedlung von Betrieben mit Gefahrenstoffen nicht vorbereitet.

Beschlussempfehlung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja Nein

5. Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, 11.08.2022 - Stellungnahme:
(…) Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für das Verfahren im Rahmen einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. In diesen Rahmen ist der für den Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend nach § 14 und 15 i.V.m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderliche Kompensationsumfang nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung zu berechnen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist für die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB zu beachten und der nötige Ausgleich ist im Bebauungsplan konkret festzusetzen. Die Ausgleichsflächen sind dabei mit detaillierten Maßnahmen zu benennen. Dieser ist laut der Unterlagen bereits in Auftrag gegeben und wird nachgereicht.

Im FNP sowohl in der aktuellen Version als auch der 18. Änderung ist eine Baumreihe entlang des Erschließungsweges dargestellt. Im Rahmen der aktuellen Änderung und des dazugehörigen BPlans Nr. 15 sollte diese Pflanzung im Sinne der Eingrünung des Vorhabens durchgeführt werden.

Unklar ist, ob die Ausgleichsfläche des bisher bestehenden BPlans Nr.74 in die 2. Änderung übergeht und an den BPlan Nr.15 gebunden wird. Dies kann auch auf Ebene des BPlans Nr. 15 geklärt werden.

Dazu ist anzumerken, dass die unteren Naturschutzbehörden (uNB) seitens der Regierung von Oberbayern darauf hingewiesen wurden, dass im Rahmen der Genehmigung von Flächennutzungsplänen die Darstellung oder mindestens die Erläuterung der Ausgleichsflächen auch auf FNP-Ebene gefordert wird. Dargestellt ist dies auch im Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des StMB.

Der BPlan Nr. 15 liegt der unteren Naturschutzbehörde bisher noch nicht vor.

Abwägungsvorschlag:
Ein Umweltbericht sowie Aussagen zur Eingriffsregelung werden im nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird die dargestellte Baumreihe im Norden des Vorhabens auch weiterhin dargestellt. Somit ändert sich diesbezüglich nichts im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung. Für die konkrete Umsetzung wird auf die konkrete Bauleitplanung und den Bauvollzug verwiesen.

Für die Ausgleichsfläche wird auf den parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 verwiesen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird nur die grundsätzliche Thematik der Notwendigkeit von Ausgleichsflächen abgearbeitet. Das tatsächliche Ausgleichserfordernis kann erst auf Ebene der konkreten Bauleitplanung ermittelt und somit auch genau verortet werden. Eine entsprechende überschlägige Ermittlung sollte in den Unterlagen des Flächennutzungsplans im nächsten Planungsschritt ergänzt werden, auch wenn dieses Ausgleichserfordernis nicht von dem, welches von der heutigen Flächendarstellung als Gewerbegebiet und dessen Umsetzung ausgelöst werden würde, wesentlich abweichen wird.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 liegt der uNB inzwischen vor. Es wurde eine gesonderte Stellungnahme abgegeben. Auf diese und deren Abwägung wird verwiesen.

Beschlussempfehlung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden um eine Ausgleichsermittlung und einen Umweltbericht ergänzt. Eine weitere Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

6. Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz, 22.08.2022 - Stellungnahme:
(…) 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 wirft eine derartige Planung insbesondere in Hinblick auf das Trennungsgebot des § 50 BImSchG Fragen auf, die mit den Ausführungen unter A.3. 11 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 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.

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 (Punkt A.3. 1 1) bezüglich der immissionsschutzfachlichen Belange entsprechend zu überarbeiten. Fassaden mit Schallschutzanforderungen wären mit dem Planzeichen Nr. 15.6 der PlanzV 90 zu kennzeichnen (Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen).

Abwägungsvorschlag:
Bei der Bauleitplanung sind entsprechend §1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange durch die Gemeinde gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. So sind neben dem in der Stellungnahme aufgeführten Trennungsgebot auch Belange wie die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (insbesondere mit solchem, welcher den besonderen Anforderungen von Senioren entspricht), oder des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 BauGB) sowie des

Vorrangs der Innenentwicklung (§1 Abs. 5 BauGB) zu berücksichtigen. Dieser Abwägung nicht zugänglich sind Belange, welche in ihrer Intensität direkt zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung von zukünftigen Bewohnern (vgl. Gesundheitsgefährdung) oder Nachbarn (Emissionsmöglichkeiten der angrenzenden Betriebe) führen. Wie das Immissionsgutachten des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 zeigt, welches auch der FNP-Änderung beiliegt, können derartige Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auf Ebene der konkreten Bauleitplanung für das dort vorgesehene Vorhaben ausgeschlossen werden.
In Feldkirchen besteht heute bei fortschreitendem demographischem Wandel ein enormer Bedarf an passgenauem Wohnraum für Senioren. Vor diesem Hintergrund sind aktuell zwei Projekte in Feldkirchen in Entwicklung, welche entsprechende Bedarfe abdecken. Diese Projekte befinden sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs und genügen somit auch den Anforderungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Innenentwicklung. Weitere geeignete Grundstücke, welche in absehbarer Zeit in Feldkirchen für entsprechende Entwicklungen zur Verfügung stehen, bestehen nicht.
Eines der beiden zur Verfügung stehenden Grundstücke 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.
Bei der im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 vorgesehenen Einrichtung, welche direkt mit der hier gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung verknüpft ist, handelt es sich um Wohnungen, die besonders auf die Bedürfnisse von Senioren ausgerichtet sind. Somit weisen diese die Schutzbedürftigkeit eines Allgemeine Wohngebiets auf. Dem folgend ist in der Flächennutzungsplanänderung auch ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt.
Weitere Standorte in einer weniger immissionsbelasteten Umgebung standen 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.
In Abwägung mit den Zielen der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden standen somit für eine Entwicklung nurmehr Grundstücke im gewerblichen Kontext zur Verfügung. Darüber hinaus ist Feldkirchen durch die beiden emissionsträchtigen Verkehrsstränge der BAB 94 und der Bahnstrecke geprägt. Somit sind bei einer Vielzahl von möglichen Standorten Immissionsproblematiken gegeben. Um eine Entwicklung von Feldkirchen zu ermöglichen, muss somit in der Regel mit diesen Rahmenbedingungen soweit möglich umgegangen werden.
Auch wenn der Standort am Ortsrand liegt, weist er mit einer „Laufentfernung“ von ca. 1 km zur Ortsmitte (Rathaus) bzw. zum Bahnhof noch eine angemessene Entfernung zum Ortszentrum auf. Darüber hinaus besteht an der Mozartstraße in ca. 200 m Entfernung eine Bushaltestelle, welche im 20 min. Takt bedient wird. Eine Einkaufsmöglichkeit (Discounter) sowie ein gastronomischer Betrieb/Restaurant sind fußläufig (8-10 Minuten) in ca. 650 m Entfernung zu erreichen. Somit ist der Standort auch in dieser Hinsicht ausreichend in den Ort eingebunden. Durch die Wohnbebauung nördlich der Dornacher Straße besteht großräumig auch bereits eine Vorprägung im Sinne von Wohnnutzungen. Es besteht großräumig gesehen keine entsprechende Insellage innerhalb eines großflächig gewerblich genutzten Bereichs wie dies im Osten oder Süden der Gemeinde der Fall wäre.
Vor diesem Hintergrund kommt der hier gegenständliche Standort an der Dornacher Straße in einer gerechten Abwägung aller Belange grundsätzlich für eine Entwicklung im Sinne seniorengerechter Wohnnutzungen in Frage.
Aufbauend auf diesen gesamtörtlichen Betrachtungen konnte durch die vorliegende Planung auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 auch nachgewiesen werden, dass die Emissionszulässigkeiten der umgebenden Gewerbenutzungen nicht in unzulässigem Maße eingeschränkt werden.
Auch die Umsetzung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann mit dem vorliegenden Konzept umgesetzt werden.
Im Rahmen der vorgeschlagenen und auf Ebene der konkreten Bauleitplanung gesicherten Bebauung ist eine hofartige Bebauung vorgesehen deren zentraler Freiraum nach Süden von einer transparenten Lärmschutzwand geschützt ist. Nach Norden ist dieser Hofraum offen. Somit steht allen Bewohnern auch ein angemessener und ruhiger Außenbereich zur Verfügung. Die Aussage der Stellungnahme, es handele sich um einen geschlossenen Baukörper ist insofern nicht richtig.
Durch entsprechende Prallscheibenkonstruktionen sind überdies die gesetzlichen Anforderungen zum Schallschutz der einzelnen Wohnungen und Außenwohnbereiche (Loggien) auch vor den Außenfassaden an der Ost- und Westseite eingehalten. Die Aussage, das Vorhaben genüge nur zum Innenhof orientiert den gesetzlichen Ansprüchen an die Wohnqualität ist somit nicht richtig.
Dies wird auch weiter oben in der Stellungnahme bereits durch den Satz: „Auch wenn durch umfangreiche passive Schallschutzmaßnahmen, die Anordnung von Grundrissen, den Ausschluss von

Immissionsorten in bestimmten Fassadenbereiche, Maßnahmen zum Erschütterungsschutz etc. die Bewältigung der Lärm- und Erschütterungsprobleme grundsätzlich möglich erscheint *[…]*" dokumentiert.

Eine Pflegestation relevanter Größe ist weder auf Ebene der konkreten Bauleitplanung vorgesehen noch wird eine solche im Rahmen des FNP vorbereitet.

Zu Trennungsgebot:
Nach § 50 BImschG soll das Nebeneinander von Emittierenden Bereichen (z.B. Gewerbegebieten) und Schutzbedürftigen Bereichen (z.B. Allgemeine Wohngebiete) „so weit wie möglich vermieden werden". Wie in den vorherigen Absätzen beschrieben ist dies in diesem Fall unter Berücksichtigung der übrigen Zwangspunkte in Feldkirchen (z.B. Flächenverfügbarkeit, Wohnraumbedarf, Innenentwicklung) nicht möglich. Das Planungsgebiet weist auch keine weitergehende Insellage in einem größeren Gewerbekomplex auf. Direkt nördlich der Dornacher Straße befinden sich umfängliche Wohngebiete, welche den Bereich auch insgesamt prägen.
Immissionskonflikte könne wie oben beschrieben durch entsprechende Festsetzungen auf Ebene der konkreten Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

Die Begründung sollte entsprechend der oben aufgeführten Abwägung ergänzt werden.
Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird ein Planzeichen für Schallschutzmaßnahmen ergänzt.

Beschlussempfehlung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung ist hinsichtlich genauerer Informationen zur gemeindlichen Standortabwägung zu ergänzen. Die Planzeichnung ist durch eine Signatur für Schallschutzmaßnahmen zu ergänzen. Eine weitere Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja Nein

7. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, 04.10.2022 - Stellungnahme:

1. *Durch die vorliegende 18. Flächennutzungsplanänderung soll die bisherige Darstellung von Gewerbegebiet in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden. Der gewählte Standort für den „Seniorenwohnpark" befindet sich in einem bereits realisieren 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 Seniorenwohnpark 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 von seiner Lage isoliert 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 ist. Wir empfehlen daher zu prüfen, ob es im Gemeindegebiet von Feldkirchen einen geeigneteren Standort für,,Seniorenwohnen" gibt.*
2. *Auf der Planzeichnung müsste noch der Nordpfeil ergänzt werden.*
3. *In der Legende ist bei den beiden nach „WA" aufgenommenen Planzeichen jeweils die Erläuterung zu ergänzen.*
4. *Nachdem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand etc.) vorgesehen sind, sollten die „Lärmschutzmaßnahmen" auch in der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung dargestellt und ein entsprechendes Planzeichen in die Legende aufgenommen werden.*
5. *Wie in Punkt C der Begründung angegeben, ist im weiteren Verfahren ein Umweltbericht zu erstellen und der Begründung beizugeben (§ 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB).*

Zum Immissionsschutz und Naturschutz wird auf die beiliegenden Stellungnahmen Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind. Zum Wasserrecht erfolgt keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag:

Zu 1.:
In der Gemeinde Feldkirchen besteht durch den demographischen Wandel ein sehr großer Bedarf an seniorengerechten Wohnangeboten. Diese Nachfrage wird durch den generell starken Wohnungs- und auch Preisdruck noch verstärkt.
Aktuell werden in Feldkirchen zwei entsprechende Projekte entwickelt, welche für die Deckung dieses Bedarfs dringend notwendig sind. Neben dem hier gegenständlichen Standort wird in direkter Zentrumslage in einem etwas weniger Immissionsbelasteten Bereich eine Einrichtung mit einer vollstationären Pflegeeinrichtung entwickelt. Aufgrund des höheren Schutzanspruchs (Immissionsschutz) einer solchen Einrichtung erscheint dieser Standort hierfür richtig gewählt.
Beim hier gegenständlichen Vorhaben handelt es sich ausweislich der Inhalte des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 nicht um eine vollstationäre Pflegeeinrichtung, sondern um seniorengerechte Wohnungen. Somit ist damit zu rechnen, dass die hier wohnenden Senioren noch etwas mobiler sind. Auch von diesem Standort ist es lediglich ca. 1 km Fußweg bis in die Ortsmitte (Rathaus). Die Bushaltestelle Mozartstraße (Bus 234) ist lediglich 200 m entfernt. Eine Einkaufsmöglichkeit (Discounter) sowie ein gastronomischer Betrieb/Restaurant sind fußläufig (8-10 Minuten) in ca. 650 m Entfernung zu erreichen. Somit ist auch hier aus Sicht der Gemeinde eine angemessene Teilhabe am gesellschaftlichen Leben für die Bewohner möglich.
Im Hinblick auf die Einzelpunkte zum Immissionsschutz wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Sachgebiets Immissionsschutz verwiesen.
Die Gemeinde Feldkirchen ist bei der Entwicklung entsprechender Wohnangebote speziell für Senioren auf die Zusammenarbeit mit privaten Akteuren angewiesen. Gemeindliche Grundstücke, welche in angemessenem Zeitraum für entsprechende Entwicklungen zur Verfügung gestellt werden können, bestehen nicht. Es ist, insbesondere vor dem Hintergrund der angespannten Lage auf dem Immobilienmarkt, nicht damit zu rechnen, dass andere geeignete Grundstücke, welche auch einer Abwägung mit den Belangen der Innenentwicklung standhalten zur Verfügung stehen.

Zu 2.:
Ein Nordpfeil wird in der Planzeichnung ergänzt.

Zu 3.:
Die Legende wird entsprechend ergänzt.

Zu 4.:
Es wird eine entsprechende Signatur für Lärmschutzmaßnahmen an der Süd-, Ost- und Westseite des Planungsgebietes ergänzt.

Zu 5.:
Der Umweltbericht wird im nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

Zu den Punkten Immissionsschutz und Naturschutz wird auf die Abwägung dieser Stellungnahmen verwiesen.

Beschlussempfehlung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Legende und ein Nordpfeil werden in der Planzeichnung ergänzt. Es wird an der Ost-, Süd- und Westseite des Planungsgebiet eine Signatur für Lärmschutzmaßnahmen eingefügt. Die Begründung wird hinsichtlich weiterer Informationen zur Abwägung der Standortwahl ergänzt. Eine weitere Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja Nein

8. Wasserwirtschaftsamt München, 26.08.2022 - Stellungnahme:
(…) zu genanntem Flächennutzungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:
Mit dem genannten Flächennutzungsplan besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zum im Parallelverfahren laufenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße".

Abwägungsvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussempfehlung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

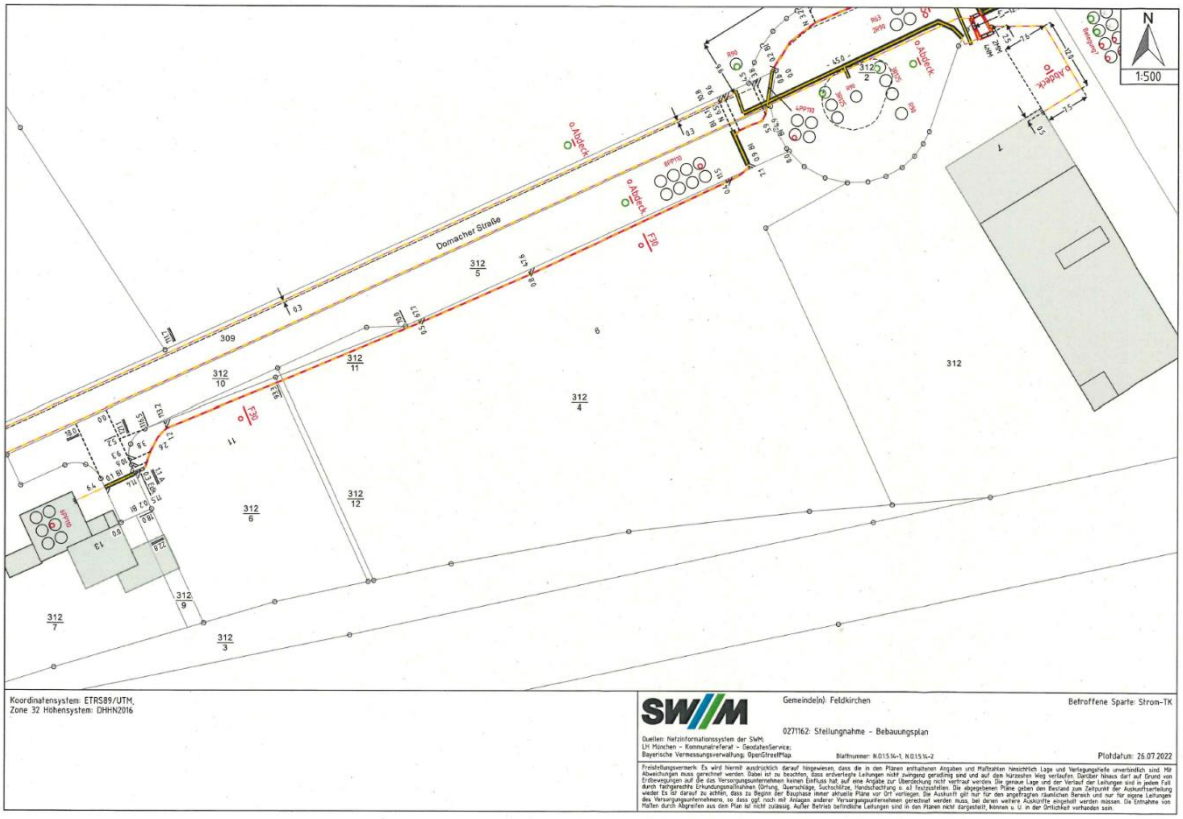
9. Polizeiinspektion 27 Haar , 29.07.2022 Stellungnahme:
(…) Im FNP 18. Änderung gaben Sie unter Punkt A.3.7 zudem an, dass sich die geplante Neubebauung an einem wichtigen Radverbindungsweg, welcher zudem durch Landwirtschaftlichen Verkehr genutzt wird, befindet. Da dadurch viele unterschiedliche Verkehrsarten aufeinander treffen ist eine detaillierte Planung unserer Ansicht nach, aufgrund der o.g. Punkte, umso dringender anzuraten.

Abwägungsvorschlag:
Im Rahmen des bisher gültigen Bebauungsplans sind im Bereich des Vorhabens zwei parallele Wege geplant. Nördlich verläuft der Radweg, welcher gleichzeitig den landwirtschaftlichen Verkehr aufnimmt. Südlich verläuft eine Zufahrt welche den Vorhabenbereich wie auch die westlich gelegenen Gewerbeflächen erschließt.
Eine detailliertere Planung erfolgt im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15.

Beschlussempfehlung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

10. SWM Infrastruktur GmbH (Stellungnahme 1), 26.07.2022 - Stellungnahme:
(…) 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 Maßnahmenträger während der Bauarbeiten die Leitung vor Beschädigung in geeigneter Weise schützen.

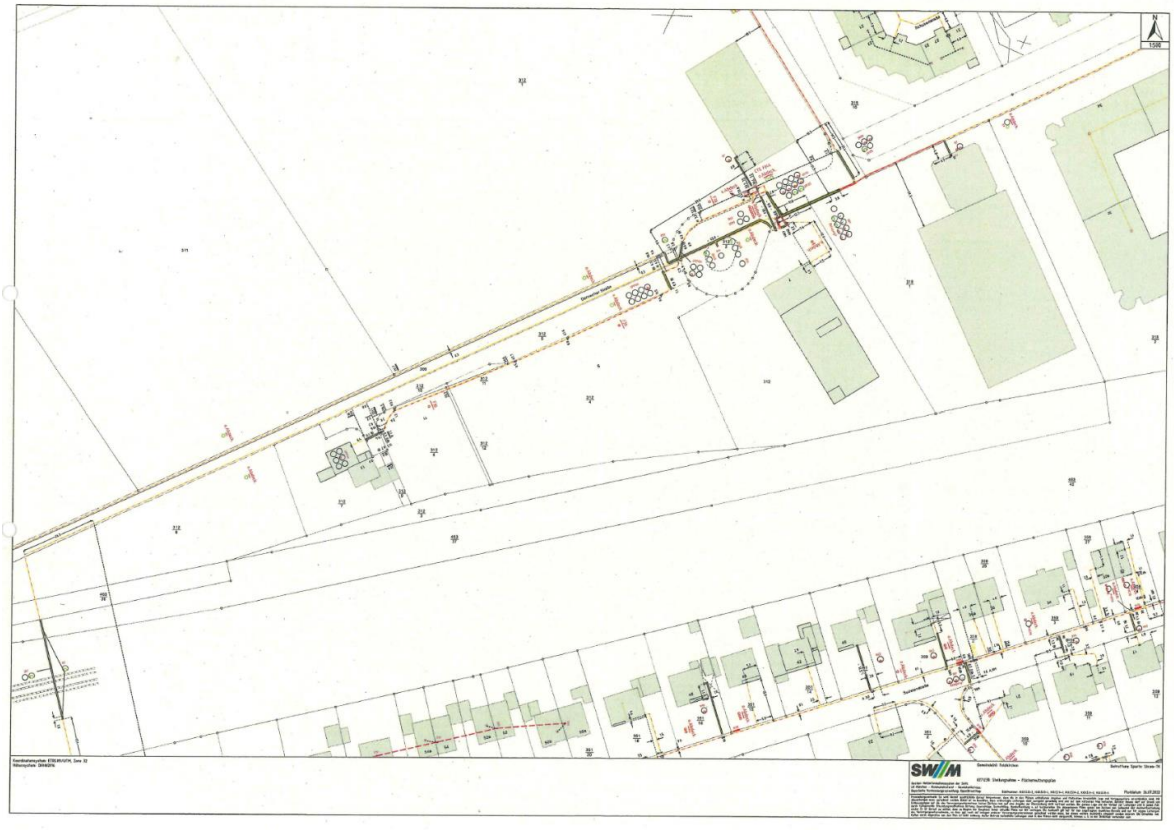


Abwägungsvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist keine weitere Abwägung erforderlich.

Beschlussempfehlung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

11. SWM Infrastruktur GmbH (Stellungnahme 2), 05.08.2022 - Stellungnahme:
(…) Gegen die Planungen bestehen keine Einwände der SWM. Im Bereich der Flurstücke 312/5 bzw. 312/11 und 312/4 verläuft ein Stromkabel, das eventuell bei der Errichtung der vorgesehenen Stellplätze umgelegt werden muss. Der Maßnahmenträger muss dies mit der SWM-Infrastruktur abklären.



Abwägungsvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist keine weitere Abwägung erforderlich.

Beschlussempfehlung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

12. Eisenbahn – Bundesamt Außenstelle München, 29.07.2022 - Stellungnahme:
(…) 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.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die geplante Bebauung der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs nicht gefährdet werden darf.

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.

Abwägungsvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen der aufgeführten Immissionen im Planungsgebiet können auf Ebene der konkreten Bauleitplanung bewältigt werden.

Beschlussempfehlung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja Nein

13. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, 17.08.2022 - Stellungnahme:
(…) 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.

Abwägungsvorschlag:
Im Gemeindegebiet gibt es noch andere heute unbebaute, jedoch bereits als Gewerbegebiet überplante Flächen. Dies trifft zum Beispiel auch auf die Flächen direkt westlich des Planungsgebiets zu. Somit wurde in Abwägung mit den dringend benötigten Wohnnutzungen für Senioren die hier gegenständliche Fläche umgewidmet. Perspektivisch bemüht sich die Gemeinde an sinnvoller Stelle sowohl neue Wohn- wie auch neue Gewerbeflächen auszuweisen bzw. bestehende Flächen sinnvoll nachzuverdichten.

Die Immissionskonflikte mit den östlich und westlich angrenzenden Gewerbegebieten können auf Ebene der konkreten Bauleitplanung so überwunden werden, dass für die angrenzenden Betriebe keine zusätzlichen Einschränkungen entstehen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird, wie bereits zur Stellungnahme, der unteren Bauaufsichtsbehörde beschlossen, eine Signatur für geplante Lärmschutzmaßnahmen ergänzt.

Beschlussempfehlung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja Nein

14. Handwerkskammer für München und Oberbayern, 19.08.2022 - Stellungnahme:
(…) 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 die Gewerbebetriebe 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 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.

Abwägungsvorschlag:
Durch entsprechende Maßnahmen, welche auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 festgesetzt werden, kann Immissionskonflikten vorgebeugt werden. Dabei sind die Festsetzungen so getroffen, dass für die heute bestehenden Gewerbenutzungen der Umgebung (bzw. das für die auf deren Grundstücken maximal zulässigen Nutzungen) keine Einschränkungen entstehen. Da die Immissionskonflikte somit überwunden werden können, ist eine schrittweise Abstufung der Gebietskategorie aus Sicht der Gemeinde nicht zwangsläufig erforderlich.

Beschlussempfehlung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja Nein

15. Bayerische Eisenbahngesellschaft mbH, 27.07.2022 - Stellungnahme:
(…) wir danken Ihnen für Ihr Schreiben zur Änderung des Flächennutzungsplanes für die Fl.-Nrn. 312/4 und 312/12 der Gemarkung Feldkirchen.

Die Unterlagen wurden von uns dahingehend geprüft, ob die Änderung des Flächennutzungsplans Auswirkungen auf die Stationen oder sonstige Infrastrukturmaßnahmen haben könnte.

Als Besteller der Schienenpersonennahverkehrsleistungen in Bayern haben wir im Rahmen unserer Zuständigkeit keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplans. Wir weisen jedoch darauf hin, dass aktuell im Rahmen des Programms „Bahnausbau Region München" im Auftrag des Freistaates Bayern ein viergleisiger Ausbau der Bahnstrecke München - Markt Schwaben - Mühldorf (Strecke 5600) auch im Bereich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans untersucht wird.

Der geplante viergleisige Ausbau ist auf Bahngrund nördlich der vorhandenen Gleise vorgesehen, daher wird sich der Abstand der von der Flächennutzungsplan-Änderung betroffenen Grundstücke zu den Gleisen verringern. Das Flurstück 312 grenzt direkt an den Bahngrund.

Problematisch ist die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, denn dadurch entstehen deutlich strengere Anforderungen an den Lärmschutz. Die Änderung des Flächennutzungsplans darf einem generellen Ausbau der Strecke 5600 nicht entgegenstehen.

In diesem Bezug verweisen wir auch auf unsere Schreiben vom 14.01.2020 zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans westlich der B471 und südlich des Gutes Oberndorf Fl.-Nr. 663/40, 663/41 der Gemeinde Feldkirchen sowie zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 50 der Gemeinde Feldkirchen vom 20.05.2020.

Abwägungsvorschlag:
Grundsätzlich ist die Grenze des hier gegenständlichen Bereichs heute min. ca. 23 m von der Gleisachse entfernt. Der dazwischenliegende Bereich ist als Biotop kartiert. Wenn in diesem Bereich zwei zusätzliche Bahngleise unterkommen sollen sind voraussichtlich zusätzliche Lärmschutzeinrichtungen erforderlich. Aufgrund der Breite des Korridors von ca. 23 m kann jedoch unterstellt werden, dass diese ebenfalls auf Bahngrund untergebracht werden kann. Eine Änderung des Flächennutzungsplans in Allgemeines Wohngebiets steht somit einem Ausbau der Strecke nicht grundsätzlich entgegen, auch wenn hier ggf. im Zuge des Bahnausbaus aktive Maßnahmen erforderlich sind.

Das in der Stellungnahme zitierte Schreiben vom 14.01.2020 lautet wie folgt:
„Seitens der BEG als Besteller der Schienenpersonennahverkehrsleistungen (SPNV) in Bayern bestehen im Rahmen unserer Zuständigkeit keine Einwände gegen die Änderung des genannten Flächennutzungsplans. Wir weisen jedoch darauf hin, dass aktuell im Rahmen des Programms „Bahnausbau Region München“ im Auftrag des Freistaates Bayern eine mögliche S-Bahn-Neubaustrecke zur SPNV-Anbindung der Messe München untersucht wird. Die Neubaustrecke würde vsl. bei München-Riem und westlich Feldkirchen aus der / in die bestehende Bahnstrecke München – Markt Schwaben – Mühldorf (Strecke 5600) aus- bzw. einfädeln und ggf. weiter über Aschheim und Kirchheim nach Pliening verlaufen. Es würde eine neue Verkehrsstation „München Messe“ (Arbeitstitel) bedient.
Eine konkrete Realisierungsperspektive gibt es aktuell jedoch noch nicht.“

Dies wird auch im hier gegenständlichen Verfahren zur Kenntnis genommen. Konkrete Auswirkungen auf die Planung sind jedoch nicht erkennbar.

Das in der Stellungnahme zitierte Schreiben vom 20.05.2020 lautet wie folgt:
„Seitens der BEG als Besteller der Schienenpersonenverkehrsleistungen in Bayern bestehen im Rahmen unserer Zuständigkeit keine Einwände gegen den B-Plan Nr. 50, sofern dieser einem möglichen Ausbau der Bahnlinie München – Markt Schwaben – Mühldorf (Strecke 5600) nicht entgegensteht. Dieser wird aktuell im Rahmen des Programms „Bahnausbau Region München“ im Auftrag des Freistaates Bayern untersucht.“

Dies wird auch im hier gegenständlichen Verfahren zur Kenntnis genommen. Der Ausbau der Strecke 5600 ist bereits in der eigentlichen Stellungnahme zum hier gegenständlichen Verfahren thematisiert und in diesem Zusammenhang abgewogen.

Beschlussempfehlung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja Nein

16. Deutsche Bahn AG DB Immobilien, 09.08.2022 - Stellungnahme:
(…) 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.

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.

Immobilienspezifische 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, Materialen, 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 Prellleiter 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 TUV-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.

Abwägungsvorschlag:

Zu infrastrukturellen Belangen:
Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen.
Wie bereits zur Stellungnahme des LRA München Bauen beschlossen, wird die Signatur erforderlicher Lärmschutzeinrichtungen im Flächennutzungsplan ergänzt. Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung werden dann innerhalb des Planungsgebiets Maßnahmen festgesetzt, die trotz der Belastung durch die Bahn eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen.

Die Auswirkungen der veränderten Zugzahlen auf das Immissionsschutzgutachten werden gutachterlich untersucht und die Unterlagen entsprechend ergänzt.

Grundsätzlich ist die Grenze des hier gegenständlichen Bereichs heute min. ca. 23 m von der Gleisachse entfernt. Der dazwischenliegende Bereich ist als Biotop kartiert. Wenn in diesem Bereich zwei (drei) zusätzliche Bahngleise unterkommen sollen, sind voraussichtlich zusätzliche Lärmschutzeinrichtungen erforderlich. Aufgrund der Breite des Korridors von 23 m kann jedoch unterstellt werden, dass diese ebenfalls auf Bahngrund untergebracht werden können. Eine Änderung des Flächennutzungsplans in Allgemeines Wohngebiet steht somit einem Ausbau der Strecke nicht grundsätzlich entgegen, auch wenn hier ggf. im Zuge des Bahnausbaus aktive Maßnahmen erforderlich sind.

Bei den Hinweisen zu Anpflanzungen, Wasser und Photovoltaikanlagen handelt es sich um Hinweise zur konkreten Bauleitplanung bzw. dem Bauvollzug. Diese bedürfen auf Ebene der Flächennutzungsplanung keiner weiteren Behandlung da dieser keine Festlegungen in dieser Detailtiefe trifft.

Zu Immobilienspezifische Belange:
Regelung zu Abstandsflächen und dem Brandschutz im vorgebrachten Sinne übersteigen die Planungstiefe des Flächennutzungsplans. Somit ist auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung keine weitere Abwägung der Belange erforderlich. Es wird auf die Abwägung zum parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 verwiesen.

Zu Hinweise für Bauten nahe der Bahn:
Die Hinweise beziehen sich auf den Bauvollzug bzw. auf die Ebene der konkreten Bauleitplanung und bedürfen somit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keiner Behandlung.

Beschlussempfehlung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen zum Immissionsschutz werden hinsichtlich der neuen, nun angepassten Zugzahlen überarbeitet. Die Begründung und der Umweltbericht sind entsprechend anzupassen. Eine weitere Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

17. Bund Naturschutz, Ortsgruppe Aschheim-Feldkirchen, 26.08.2022 - Stellungnahme:
(…) wir bedanken uns für die Zusendung der Unterlagen und nehmen dazu Stellung wie folgt:

Die BN-Ortsgruppe Aschheim-Feldkirchen-Kirchheim lehnt: die geplante 18. Änderung des FNP für die Gemeinde Feldkirchen in der vorliegenden Fassung ab, weil sowohl das Verkehrs-Gutachten als auch das Artenschutz-Gutachten ungenügend bzw. unvollständig und teils unverständlich sind.

Begründung (vier Argumente A1, A2, B1, B2):

A: Zum Verkehrs-Gutachten vom 29.04.22 (Verfasser: Obermeyer GmbH)
A1. Die Anzahl der KFZ-Bewegungen ist unzureichend erklärt, ist vermutlich deutlich höher.

Unter Punkt 3 in der Verkehrsabschätzung kommen die Verkehrsplaner auf nur zusätzliche tägliche 80 KFZ-Bewegungen Für die neu hinzukommenden
- *70 Wohnungen mit 92 Bewohnern, für die allerdings nur 40 TG-Parkplätze vorhanden sind*
- *15 Tagespflege-Senioren bzw. deren Hol- und Bringdienste zugehörige Dienstleistungs-, Unterstützungs- und Pflegekräfte.*

Die nur 80 KFZ-Bewegungen halten wir für sehr unrealistisch, das ist nur 40mal hin und 40mal zurück! Es ist keine S-Bahn o.a. direkt angebunden, das Projekt befindet sich am Ortsrand.

Konkretisierung: Gemäß der beschriebenen Konkretisierung auf Seite 9 des Gutachtens werden in der. sogenannten „Morgenspitze" (Berufsverkehr) innerhalb einer Stunde nur fünf hin- und ein wegfahrender PKW erwartet?!

Zwei Szenarien sind denkbar:
- *die Bewohner sind sehr fit, dann sind sie auch viel unterwegs, mit entsprechender KFZ-Nutzung*
- *oder sie sind gesundheitlich nicht fit, dann gibt es mehr Dienstleistungs-, Unterstützungs- und Pflegekräfte, mit entsprechender KFZ-Nutzung*
- *vermutlich wird es etwas dazwischen sein ...*

Alle diese Szenarien führen vermutlich zu erheblich mehr als 40 An- und 40 Abfahrten je Tag.

Wir sind der Ansicht, dass es angesichts der vielen vorhandenen Senioreneinrichtungen leicht möglich ist, zumindest eine gut vergleichbare! in Betrieb befindliche Wohnanlage als Referenzobjekt zu finden, deren tatsächliches Verkehrsaufkommen bereits festgestellt wurde oder leicht festgestellt werden kann. Eine derartige Referenz fehlt.

A2. Berücksichtigung Zukunftsprojekt Radschnellweg fehlt vollständig:
Bekanntlich und auch auf der Homepage des Landratsamtes zu finden, verläuft die derzeit für den Radschnellweg entlang der S2 Favorisierte Trasse auf der Dornacher Straße. Sie wird aber weder im Verkehrs-Gutachten noch sonst in den Planungs-Unterlagen erwähnt. Dabei befindet: sich dieses Projekt bereits im Status der Machbarkeitsstudie!

Dieses für die regionale Verkehrswende äußerst wichtige Zukunftsprojekt: darf nicht durch unzureichende Einbindung in parallellaufende Flächennutzungs- und Bau-Planungen behindert/beeinträchtigt/blockiert werden.
Warum wird dieses unbedingt notwendige Zukunftsprojekt von Landkreis und Stadt München hier nicht: berücksichtigt?

Auszug aus der Karte der Machbarkeitsstudie:

Nach unserer Ansicht sind zunächst mit den Planern der Landkreis-Radschnellwege u.a. folgende Fragen abzuklären:
- *mit wie vielen Radfahrern wird gerechnet? Wie ist der sichere Mischverkehr auf der im Plan als Fahrradstraße bezeichneten Dornacher Straße geplant?*
- *muss nicht der PKW-Verkehr auf der Dornacher Straße im Gegensatz zum jetzigen PKW-Verkehr sogar eingeschränkt werden?*
- *was ist mit den Parkplätzen an der Dornacher Straße, wo derzeit senkrecht zur Fahrtrichtung ein- und ausgeparkt wird, was vermutlich die gefährlichste Variante hinsichtlich Kollisionen mit dem laufenden*

Verkehr darstellt?

- *es ist zu wünschen, dass die Senioren so viel wie möglich Naherholung in den angrenzenden Fluren betreiben, zu Fuß, mit dem Rad und mit: Bewegungshilfen. Dabei führen alle Wege quer über oder auf die direkt angrenzende Radschnellwegtrasse. Diese wird bereits jetzt von Fußgängern gern genutzt. Die absehbaren Fußgänger-Radfahrer-Konflikte müssen in der aktuellen Planung mitberücksichtigt und gelöst werden, es darf nicht nur um PKWs gehen!*

Aus den beiden vorgenannten Gründen A1. und A2. halten wir das Verkehrs-Gutachten zur Beurteilung der Zulässigkeit der Flächennutzungsänderung für unzureichend.

B: Zum Artenschutz-Gutachten vom 01.02.22 (Verfasser: Steil Landschaftsplanung)
B1. Die Bedeutung der Biotopvernetzung mit dem Biotop „Alte Bahntrasse" wird im Artenschutz-Gutachten nicht: berücksichtigt:
Das Biotop „Alte Bahntrasse" ist unter den wenigen noch vorhandenen Feldkirchner Biotopen das bedeutendste. Das liegt zwar auch an seiner Artenvielfalt (siehe die schöne Biotopbeschreibung auf der Homepage der Gemeinde), aber vor allem an seiner Vernetzungswirkung: Es führt von der B471 (also fast der Mitte Feldkirchens) bis nach Johanniskirchen. Nachfolgend ein Ausschnitt des Feldkirchner Bereichs aus dem Bayernatlas (rechts die B471, links oben die Staatsstraße, die wegen der Bedeutung des Biotops dieses extra überbrückt)

Durch die geplanten Änderungen entsteht z.B. ein enger verschatteter Trog zwischen Lärmschutzwand (bzw. -wall) und Bahnlinie, was vermutlich für viele Arten die Durchquerung behindert, jedenfalls eine Verschlechterung darstellt. Wie im Bild zu sehen ist, vernetzt der schmale östliche Teil des Biotops an mehreren Stellen nach Norden ins Wohngebiet Dornacher Feld und dessen Grünzüge. Das ist aufgrund der Intensivlandwirtschaft für viele Arten vermutlich nur auf diesem indirekten Weg möglich.

Diese Vermutungen müssen in einem Artenschutz-Gutachten überprüft und bewertet werden! Das ist bisher nicht der Fall.

Wir gehen davon aus, dass bei Berücksichtigung des Vernetzungs-Aspektes der erforderliche Artenschutz höher bewertet wird (am besten durch eine vorgeschriebene bessere ökologische Durchlässigkeit auf dem Grundstück selbst, am Südrand?).

Zur besonderen Bedeutung der Biotopvernetzung siehe das Bayerische Naturschutzgesetz Artikel 19. Dies gilt: selbstverständlich besonders für bestehende Biotope.

B2. Angrenzende aktuelle Feldlerchen-Vorkommen sind im Artenschutz-Gutachten nicht berücksichtigt:
In 2022 wurden - im Rahmen eines Feldbrüterprojektes unserer BN-Ortsgruppe gemeinsam mit: der LBV-Ortsgruppe Kirchheim - Feldlerchen beobachtet wie folgt:

Mindestens 3 Vorkommen, mehrfach und beständig beobachtbar, und zwar auf den Feldern, die an die geplante Bebauung direkt nördlich angrenzen, in 100 bis 400 Metern Luftlinie Abstand. Diese Beobachtungen sind sehr viel näher an der geplanten Bebauung als alle im Artenschutz-Gutachten aufgeführten Beobachtungen schützenswerter Vogelarten. Einen entsprechenden Bericht lassen wir der Gemeinde gern zukommen.

Die Feldlerche ist lt. Roter Liste „gefährdet", siehe u.a. im Artenschutz-Gutachten, Seite 15 unten. Unsere aktuellen Beobachtungen wurden in der Brutsaison der Feldlerche durchgeführt; dies im Unterschied zu der im Artenschutz-Gutachten angeführten Gebietsbegehung der Gutachter Mitte Oktober 2021, d.h. außerhalb der Brutsaison (siehe Artenschutz-Gutachten, Seite 7). Unsere Beobachtungen sollten deshalb

berücksichtigt werden.

Aus den beiden vorgenannten Gründen B1. und B2. halten wir das Artenschutz-Gutachten zur Beurteilung der Zulässigkeit der Flächennutzungsänderung für unzureichend.

Abwägungsvorschlag:
Zu A.1:
Die Verkehrsabschätzung im Gutachten basiert auf vergleichbaren anderen Verkehrsabschätzungen ähnlicher Nutzungen und den Vorgaben aus den folgenden, maßgeblichen und einschlägigen Richtlinien: „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen [FGSV, 2006]“ und „Heft 42 „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung – Abschätzung der Verkehrserzeugung“ [Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung, 2000].
Für die Nutzer der Tagespflegeeinrichtung besteht ein Fahrdienst, welcher sie zuhause abholt und auch wieder dort hinbringt. Dies erfolgt gesammelt mit einem Fahrzeug.
Für die Wohnungen wurde wie in vergleichbaren Projekten ein MIV-Anteil (motorisierter Individualverkehr = Personen, die mit dem eigenen Auto fahren) von ca. 20 % angesetzt, u.a. da auch ein Bus (Haltestelle Mozartstraße) alle 20 min. in der Dornacher Straße hält. Dabei wurde seitens des Gutachters die Annahme getroffen, dass die Senioren nicht jeden Tag mit dem Auto unterwegs sind und berücksichtigt, dass sich die Senioren ggf. zusammenschließen und „Fahrgemeinschaften“ bilden (z.B. da nicht mehr jeder in der Lage ist das Auto zu nutzen oder eines besitzt).
In der Morgenspitzenstunde werden ca. 5 Fahrten, die vom Seniorenwohnen / Tagespflege wegfahren (Quellverkehr, z.B. Bewohner der Wohnungen oder der Sammelbus der Nutzer der Tagespflege) und ca. 1 Fahrt, die zum Seniorenwohnen fährt (Zielverkehr, z.B. Beschäftigte, Sammelbus oder Bewohner) abgeschätzt. Da es sich in der Regel nicht um berufstätige Bewohner handelt sind die Spitzenstunden nicht ausgeprägt, der Verkehr verteilt sich über den Tag. Auch die Anzahl der Beschäftigten für die Tagespflege ist sehr gering, sodass hier nicht mit mehr Fahrten in den Spitzenstunden zu rechnen ist. Insgesamt bildet das Gutachten somit die zu erwartende Verkehrsbelastung im Rahmen der fachlich üblichen Praxis und unter Berücksichtigung der unvermeidlichen Ungenauigkeiten von Prognosen richtig ab.
Eine Kontrollzählung an vergleichbaren Einrichtungen erscheint hingegen nicht zielführend. Zum einen handelt es sich bei der hier gegenständlichen Einrichtung um eine Wohnnutzung für Senioren mit Tagespflegeeinrichtung. Diese Kombination ist bisher noch nicht sehr häufig. Zudem sind Verkehrszahlen in der Regel stark von der genauen Ausgestaltung der einzelnen Einrichtungen abhängig. Somit würde eine Messung an einem Einzelvorhaben keine eindeutig vergleichbaren Resultate liefern.

Zu A.2:
Der Planungsbereich ist heute bereits als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan dargestellt und auch im Rahmen eines Bebauungsplans festgesetzt. Somit wäre hier auch heute schon ein Gewerbebetrieb möglich, welches einen Verkehr ähnlich dem nun gegenständlichen allgemeinen Wohngebiet oder darüber erzeugt. Dieser Verkehr ist auch ohne die hier gegenständliche Planung jetzt schon bei der Planung des Fahrradschnellweges zu berücksichtigen. Somit ändert sich hier durch die gegenständliche Planung nichts.

Im Weiteren bezieht sich die Stellungnahme auf die konkrete räumliche Situation. Dies geht über die planungstiefe des Flächennutzungsplans hinaus. Diesbezüglich wird auf die Abwägung zum parallel in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 verwiesen.

Zu B.1:
Es ist richtig, dass das genannte Biotop Nr. 7836-0025-006 eine wichtige West-Ost-Verbundachse für Flora und Fauna darstellt. Daher bereitet der Flächennutzungsplan keinen Eingriff in diesen Biotopbestand vor. Dass durch die hier gegenständliche Planung ein „verschatteter Trog“ entsteht, kann auf Ebene des Flächennutzungsplans jedoch nicht abgeleitet werden. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist nun anstelle eines Gewerbegebiets ein allgemeines Wohngebiet zulässig. Somit wird hinsichtlich dieses Einwands auf die Abwägung des parallel in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 verwiesen.

Zu B.2:
Die Relevanzprüfung stellt eine Vorprüfung der artenschutzrelevanten Belange dar, um abzuschätzen, ob weiterführende Bestandserhebungen zu bestimmten Artengruppen erforderlich sind. Sie beinhalten lediglich eine überschlägige Ortsbegehung und keine umfassende Bestandserhebung. Aus fachlicher Sicht und auch nach Abstimmung des Gutachtens mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt

München waren keine Bestandserhebungen zu Vögeln oder anderen Arten erforderlich. Dass auf den landwirtschaftlichen Flächen um Feldkirchen Feldlerchen brüten, ist jedoch wahrscheinlich und nun für diesen Bereich durch die Sichtung der Einwendenden auch bestätigt. Das Plangebiet befindet sich aber in einem Bereich, in dem bereits durch die Dornacher Straße, die südlich angrenzenden Gehölze, die westlich und östlich bereits umgesetzte Bebauung (in gleicher Reihe wie die geplante Bebauung) sowie die nordöstlich bestehende Siedlung (Mozartstraße etc.) eine Scheuchwirkung auf die angrenzenden Felder wirkt. Dass durch die nun im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Bebauung ein zusätzliche Scheuchwirkung entsteht, kann ausgeschlossen werden.

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: **Ja** **Nein**

II. Gesamtbeschlussempfehlung

Der Gemeinderat hat Kenntnis von den eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB genommen und diese entsprechend gewürdigt.

Der Gemeinderat beauftragt den Planer, die beschlossenen Änderungen und redaktionellen Anpassungen in die 18. Änderung des Flächennutzungsplans einzuarbeiten.

Die Verwaltung wird beauftragt, für die 18. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 09.11.2023 das Verfahren nach § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.