



Gemeinde Feldkirchen
LANDKREIS MÜNCHEN

ENTWURF

Stand: 11.04.2019

Bebauungsplan Nr. 12 „BayWA AG“

als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

Die Gemeinde Feldkirchen erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 Bundesnaturschutzgesetz, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 "BayWa AG" mit integriertem Grünordnungsplan

in der Fassung vom

als Satzung vom



Lage Bebauungsplan Nr. 12 „BayWa AG“ - **rot** - ohne Maßstab!

Gemeinde Feldkirchen

Rathausplatz 1
85622 Feldkirchen

Tel.: 089 909974-0

Mail: rathaus@feldkirchen.de

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan **Nr. 12 „BayWa AG“**

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	4
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Innenentwicklung	4
A.3	Bestandsaufnahme und Bewertung	5
A.3.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	5
A.3.2	Besitzverhältnisse	6
A.3.3	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	7
A.3.4	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	10
A.3.5	Boden	11
A.3.6	Altlasten	11
A.3.7	Gewässer und Starkregen	11
A.3.8	Erschließung und technische Infrastruktur	12
A.3.9	Denkmalschutz	13
A.3.10	Schutzgebiete und Biotopfunktion	13
A.3.11	Geschützte Arten	13
A.3.12	Erholung	13
A.3.13	Immissionen	14
B	Planungsbericht - Ziele der Planung	15
B.1	Ziele der Planung	15
B.2	Bebauungsplankonzept	15
B.2.1	Städtebauliches und architektonisches Konzept	15
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	15
B.2.3	Maß der baulichen Nutzung	16
B.2.4	Dächer	19
B.2.5	Solaranlagen	19
B.2.6	Aufschüttungen und Abgrabungen	20
B.2.7	Nebenanlagen	20
B.2.8	Einfriedungen	21
B.2.9	Werbeanlagen	21
B.2.10	Abstandsflächen	22
B.3	Grünordnung	22
B.4	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	23
B.5	Versickerung	24
B.6	Erschließung	25
B.7	Immissionsschutz	29
B.8	Klimaschutz und Klimaadaptation	29
B.9	Artenschutzrechtliche Belange	30
B.10	Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung	31
B.11	Wesentliche Auswirkungen der Planung	35
B.12	Flächenbilanz	35

C	Umweltbericht	36
C.1	Einleitung	36
C.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans	37
C.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	39
C.1.3	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	39
C.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung	41
C.2.1	Schutzgut Lebensräume und Arten	41
C.2.2	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	43
C.2.3	Schutzgut Fläche	44
C.2.4	Schutzgut Boden	45
C.2.5	Schutzgut Klima / Luft	46
C.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	47
C.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	48
C.2.8	Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)	48
C.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	49
C.4	Weitere Belange des Umweltschutzes (gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	50
C.4.1	Abfälle	50
C.4.2	Abwasser	50
C.4.3	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	50
C.4.4	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen (Störfallschutz)	50
C.5	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	51
C.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	52
C.6.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	52
C.6.2	Eingriffsregelung	52
C.6.3	CEF-Maßnahmen	54
C.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	54
C.8	Alternative Planungsmöglichkeiten	54
C.9	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	55
C.10	Datengrundlage	55
C.11	Zusammenfassung	56
C.12	Quellenverzeichnis	58
D	Zusammenfassende Erklärung	59

Beteiligte Planer

mahl.gebhard.konzepte

mit **WÜSTINGER RICKERT**

Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Hubertusstraße 4
80639 München
t. 089 961 6089 0 f. 089 961 6089 69
www.mahlgebhardkonzepte.com

Nußbaumstr. 3
83112 Frasdorf
t. 08052 9568070
e. info@wuestinger.de

Gutachten (Anhang)

Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 29.06.2018; Mahl Gebhard Konzepte; 19 Seiten

CEF-Maßnahme für Wiesenbrüter im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „BayWa AG“ der Gemeinde Feldkirchen vom 13.05.2019; Steil Landschaftsplanung; 9 Seiten

Schalltechnische Untersuchung; Projekt Nr. 2018 1183, vom Juli 2018; EM-PLAN; 26 Seiten + 3 Anlagen

Geotechnischer Bericht, vom Mai 2019; ENSA W. Schroll + Partner GmbH; 8 Seiten + 8 Anlagen

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Die BayWa AG betreibt heute einen Standort (Werkstatt für Landmaschinen etc.) in integrierter Lage an der Hohenlindner Straße in Feldkirchen. Aufgrund der Erschließung und der umgebenden Wohnbebauung ist dieser Standort für die heutige Nutzung nur bedingt geeignet. Dem folgend sollen auf dem heutigen Betriebsgelände Wohnungen entstehen. Der Betrieb der BayWa AG soll an eine andere, besser erschlossene Stelle von Feldkirchen, mit weniger Wechselwirkungen mit schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohnen) verlagert werden.

Der Vorhabensträger, die BayWa AG, plant demnach den Neubau einer Werkstatt für Landtechnikmaschinen sowie daran angegliederte Verkaufsflächen etc.. Das Vorhaben befindet sich westlich der Oberndorfer Straße (B471).

Um diese Entwicklung zu ermöglichen, hat die BayWa AG (nachfolgend Vorhabensträger genannt), einen Antrag nach §12 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für diesen Bereich gestellt.

Diesem Antrag folgend, wurde am 09.08.2018 durch den Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, mit dem Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 „BayWa“ nach §12 BauGB beschlossen.

Auf Basis der vorliegenden Vorhabenplanung wurde der hier gegenständliche Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 12 „BAYWA“ entwickelt.

A.2 Innenentwicklung

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

Die Unterbringung einer Kommunal- und Landmaschinenwerkstatt bedingt eine gute Erschließung. Darüber hinaus ist aufgrund der zu erwartenden Lärmimmissionen, im Zusammenhang mit der Nutzung und aufgrund des zu erwartenden Publikumsverkehrs, eine Lage, welche keine städtebaulichen Konflikte bedingt, notwendig.

Entsprechende Flächen, die sich für diese Nutzungen eignen, sind in Feldkirchen, im Rahmen von Brachen oder nicht genutzten Grundstücken, nicht vorhanden bzw. dem Markt entzogen. Dem folgend wird, unter Abwägung mit der Notwendigkeit der geplanten Nutzung, eine heute landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant.

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen und Wald in Bauland ist nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Baulandausweisung auf landwirtschaftlichen Flächen ist in den vorherigen Absätzen begründet. Wald ist nicht betroffen.

Durch die Lage des Planungsgebiets an einer bestehenden Erschließung (B471) und in Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet sowie die baulich genutzten Flächen im Norden wird der Eingriff in landwirtschaftliche Flächen möglichst begrenzt und es werden keine zusammenhängenden Flächen durchschnitten.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden abgerückt vom eigentlichen Geltungsbereich Ausgleichsflächen entwickelt. Diese befinden sich mittig in einer landwirtschaftlichen Fläche. Da neben dem naturschutzrechtlichen Ausgleich auf diesen Flächen auch ein „artenschutzrechtlicher Ausgleich“ für Vogelarten des Offenlandes (Kiebitz, Feldlerche etc.) erfolgen soll, können diese Maßnahmen nur in direktem Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Flächen erfolgen.

A.3 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortseingang der Gemeinde Feldkirchen. Es ist im Norden durch eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie im Süden und Westen durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Osten liegt direkt die Oberndorfer Straße (B471) an. Jenseits dieser befindet sich das Gewerbegebiet Feldkirchen Süd.

Das Planungsgebiet umfasst die FlSt.-Nr. 663/35 und 663/36 sowie Teilflächen der FlSt.-Nrn. 663, 663/23, 663/24, 663/34, 663/39, 663/40 und 665.

Der Vorhabenbereich umfasst die selben Flurstücke und Flurstücksteile mit Ausnahme der FlSt.-Nrn. 663/35 und 663/36 sowie Teilflächen der FlSt.-Nrn. 663/34 und 665. Diese Flächen werden nach §12 Abs. 4 BauGB in den Umgriff mit aufgenommen.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 10.770 m². Der Vorhabenplan umfasst ca. 7.363 m².



Abb 1: Lage Bebauungsplanumgriff - rot - ohne Maßstab!

Neben dem eigentlichen Vorhabenbereich und den angrenzenden Flächen sind im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplankonzeptes auch die im Gemeindegebiet von Feldkirchen gelegenen Ausgleichflächen bauplanungsrechtlich geregelt. Diese befinden sich in einem räumlich getrennten Geltungsbereich etwa 800 m südöstlich des eigentlichen Vorhabenbereiches auf FlSt.-Nr. 628/21. Sie sind allseitig von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindliche Anteil der Ausgleichflächen umfasst ca. 3.820 m².

Weitere Ausgleichflächen sind in der Nachbargemeinde Haar vorgesehen (ca. 2.170 m²). Da hier jedoch durch die Gemeinde Feldkirchen keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen möglich sind, sind diese Flächen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten.



Abb 2: Lage Ausgleichflächen und angrenzende Flächen - rot - ohne Maßstab!

A.3.2 Besitzverhältnisse

Im Rahmen einer Erbpachtregelung hat der Vorhabenträger Zugriff auf die Flächen des Vorhabenbereiches, mit Ausnahme der nördlich gelegenen neuen Erschließungsstraße. Die Nutzung und Erstellung dieser Erschließungsstraße ist durch den Vorhabenträger vertraglich mit dem Grundeigentümer gesichert.

Somit verfügt der Vorhabenträger bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplans, entsprechend der geplanten Festsetzungen und der Notwendigkeiten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, über sämtliche, im Rahmen des Vorhabenbereiches befindlichen, Grundstücke.