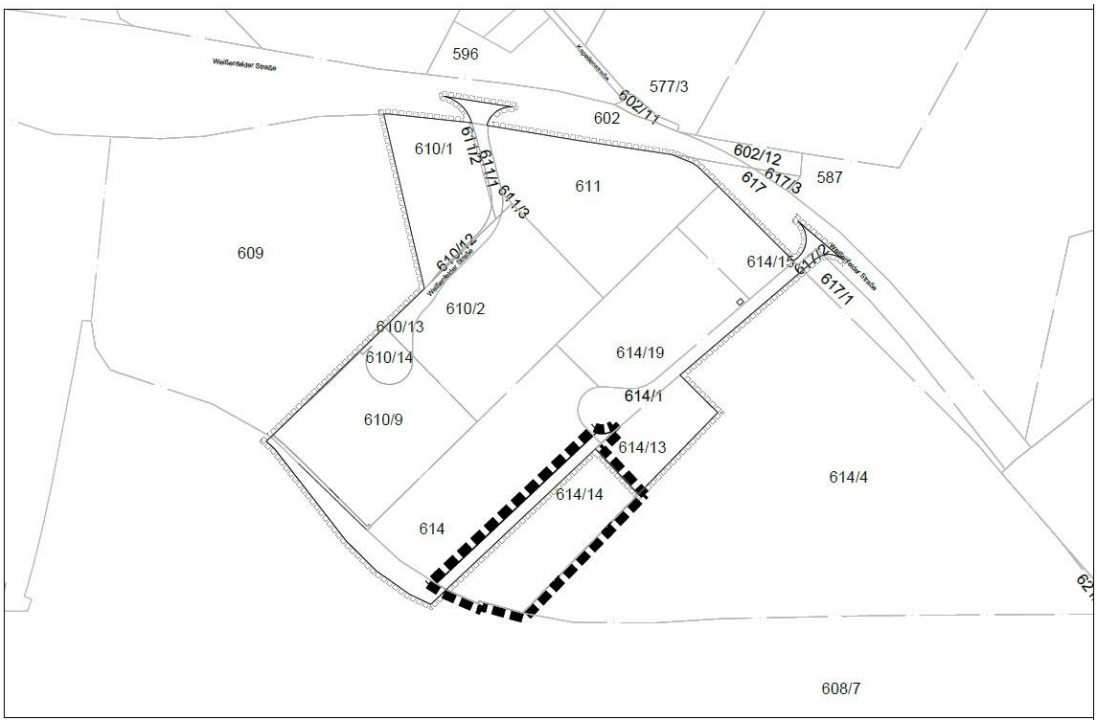
Gemeinde Feldkirchen

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 102 „Gewerbegebiet an der Weißenfelder Straße“ 1. Teiländerung und Erweiterung

Teil D1 – Begründung

von Teil A – E – Entwurf
Fassung vom 29.09.2026



Erarbeitet für die Gemeinde Feldkirchen von:

NRT
Bürogemeinschaft
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner Ingenieure

Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161 – 9 89 28- 0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Zweck der Planung ... 3

2 Ausgangssituation ... 4
2.1 Lage des Änderungsbereichs im Raum ... 4
2.2 Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation ... 4
2.3 Erschließungsanlagen ... 4
2.4 Planungsvorgaben ... 5
2.4.1 Vorgaben Landes- und Regionalplanung ... 5
2.4.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ... 6
2.4.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne, Baurecht ... 7

3 Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans ... 8
3.1 Ziele der Planung ... 8
3.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) ... 8
3.2.1 Art der baulichen Nutzung ... 8
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung ... 8
3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen ... 9
3.2.4 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen ... 9
3.2.5 Grünordnung ... 9
3.2.6 Naturschutzmaßnahmen zur Vermeidung ... 10
3.2.7 Bauliche Gestaltung ... 10
3.2.8 Mauern und Einfriedungen ... 10
3.2.9 Anbauverbotszone ... 11

4 Auswirkungen der Planung ... 12
4.1 Allgemein ... 12
4.1.1 Altlasten ... 12
4.1.2 Denkmalpflege ... 12
4.1.3 Wasserhaushalt / Entwässerung / Regenwassermanagement ... 12
4.1.4 Klimaschutz ... 13
4.1.5 Umweltschutz ... 13

5 Flächenbilanz ... 14

1 Anlass und Zweck der Planung

Für das „Gewerbegebiet an der Weißenfelder Straße“ der Gemeinde Feldkirchen existiert seit 2003 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Der Geltungsbereich liegt im Südosten des Gemeindegebietes und setzt Flächen für ein Mischgebiet sowie Flächen für Gewerbegebiete fest. Das darin geschaffene Baurecht wurde bereits vollständig ausgeschöpft. Inzwischen reichen die vorhandenen Gewerbeflächen für den ansässigen Landschaftsbaubetrieb nicht mehr aus. Es werden für die betriebsbedingten Aufgaben dringend weitere Flächen für die Unterbringung von Lagerplätzen für beispielsweise Kies, Sand, Schotter oder Oberboden benötigt. Mit der 1. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 102 „Gewerbegebiet an der Weißenfelder Straße“ soll daher der Geltungsbereich um das Flurstück Nr. 614/14 der Gemarkung Feldkirchen erweitert und die Nutzung der Fläche als Lagerplatz ermöglicht werden.

Der Änderungsbeschluss für die gegenständliche 1. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 102 "Gewerbegebiet an der Weißenfelder Straße" wurde in der Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Feldkirchen am 05.06.2025 gefasst. Die Änderung erfolgt im Regelverfahren.

Die textlichen Festsetzungen, die im Rahmen der 1. Teiländerung und Erweiterung getroffen werden, ersetzen die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans für den Änderungsbereich vollständig. Ebenso ersetzt die Planzeichnung der 1. Teiländerung und Erweiterung die Festsetzungen durch Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplans. Außerhalb des Änderungsbereichs bleiben die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans unberührt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich überwiegend als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Damit sich die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickeln kann, wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt.

2 Ausgangssituation

2.1 Lage des Änderungsbereichs im Raum

Der Änderungsbereich liegt im Südosten des Gemeindegebietes und umfasst eine Fläche nördlich der BAB A94 und südl. der Kreisstraße M18 (Weißenfelder Straße). Auf rund 0,4 ha schließt die Teiländerung und Erweiterung vollständig die Flurnummer 614/14 sowie Teilflächen der Flurnummern 614 und 614/1 der Gemarkung Feldkirchen ein.



Abbildung 1: (ohne Maßstab): Lage des Änderungsbereichs im Gemeindegebiet, (Quelle: Bayernatlas)

2.2 Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation

Das bestehende Gewerbegebiet ist nicht in Anbindung an die Siedlungsflächen des Gemeindegebietes von Feldkirchen entstanden, sondern liegt durch Straßen und landwirtschaftliche Flächen vom übrigen Gemeindegebiet getrennt.

Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist bislang unbebaut. Im Nordwesten befindet sich eine bereits gewerblich genutzte Fläche, während im Osten an den Änderungsbereich weitere landwirtschaftliche Flächen angrenzen. Geprägt wird der Bereich besonders durch die südlich angrenzende Bundesautobahn A94.

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich eine Gehölzstruktur, die für das bestehende Gewerbegebiet als Ortsrandeingrünung dient. Die Topographie des Gebiets ist weitgehend eben.

2.3 Erschließungsanlagen

Durch die Lage im direkten Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet ist die verkehrliche Erschließung gesichert. Ein Anschluss für Trinkwasser und Schmutzwasser wäre über das Nachbargrundstück (Flurnummer 614) möglich, da die Grundstückseigentümer identisch sind.

2.4 Planungsvorgaben

2.4.1 Vorgaben Landes- und Regionalplanung

Nummer	Ziel/Grundsatz	Berücksichtigung bei der Bauleitplanung
Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) **Die Gemeinde Feldkirchen liegt laut Landesentwicklungsprogramm im Verdichtungsraum München.**		
3.2 (Z)	**Innenentwicklung vor Außenentwicklung** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.	Im bestehenden Gewerbegebiet stehen keine freien Flächenpotenziale zur Verfügung. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die kleinflächige Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes. Die Flächen stehen in funktionalen Zusammen-hang mit der bereits bestehenden Nutzung. Der Bedarf ist im konkreten Unternehmen begründet.
5.1 (G)	**Wirtschaftsstruktur** Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.	Die Bebauungsplanänderung dient der Unterstützung und der Förderung eines bereits vorhandenen Gewerbebetriebes.
5.4.1 (G)	**Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen** Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.	Durch die Bebauungsplanänderung geht eine Fläche für Landwirtschaft verloren, die aktuell als Grünland genutzt wird. Laut der amtlichen Bodenschätzung liegt die Grünlandgrundzahl bei 45. Der Durchschnittswert der Grünlandgrundzahl für den Landkreis München beträgt 48. Im regionalen Vergleich handelt es sich somit um unterdurchschnittlich ertragreiche Böden.

Regionalplan für die Region München (14) **Die Gemeinde Feldkirchen ist raumordnerisch der Region 14 „München“ zugeordnet. Dabei wird die Gemeinde als Grundzentrum im Verdichtungsraum München dargestellt.**		
B IV G 2.4	Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wieder hergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden.	Siehe Berücksichtigung des Landesentwicklungsprogramms.
B II G 1.2	Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.	Siehe Berücksichtigung des Landesentwicklungsprogramms.
B II Z 4.6.1	Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht.	Der Regionale Grünzug Nr. 13 geht östlich am Planungsgebiet vorbei. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass eine Erweiterung nach Osten aufgrund des bestehenden Regionalen Grünzugs ausscheidet. Diesbezüglich bestehen jedoch auch keine Absichten. Das Vorhaben entspricht somit diesem Grundsatz.

2.4.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Änderungsbereich wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Das nordwestlich angrenzende bestehende Gewerbegebiet wird durch eine Schutz- und Leitpflanzung begrenzt. In Verbindung mit der BAB A94 wird im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes eine Baubeschränkungszone dargestellt.

Damit sich die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickeln kann, wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt.

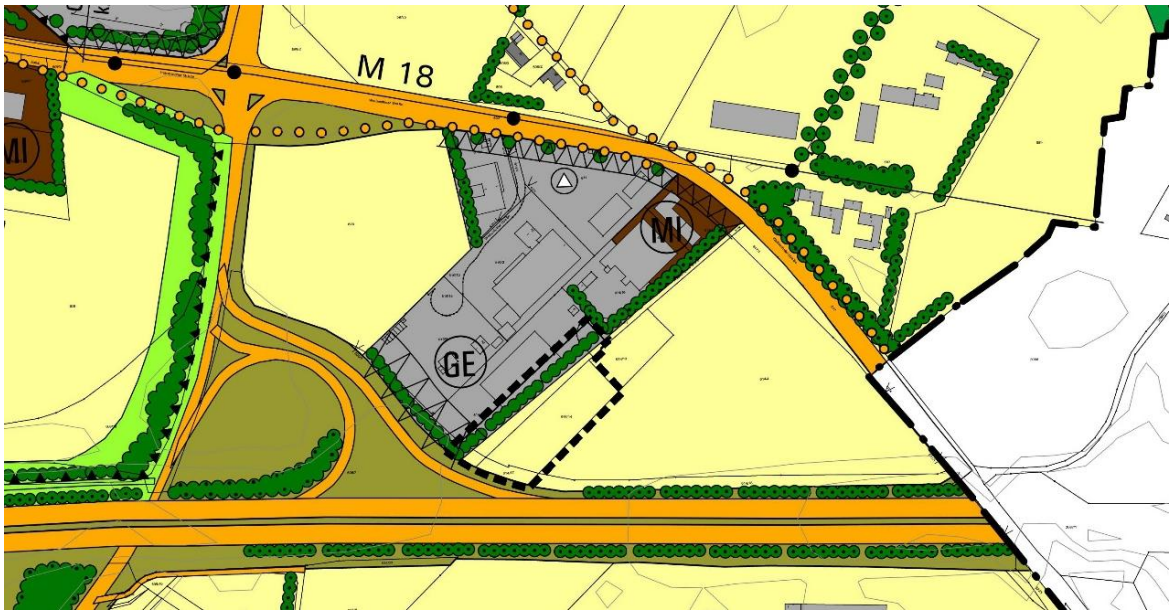


Abbildung 2: (ohne Maßstab): Darstellung des Änderungsbereichs im rechtswirksamen FNP der Gemeinde Feldkirchen, (Quelle: FNP Gemeinde Feldkirchen)

2.4.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne, Baurecht

Die 1. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 102 basiert auf dem Antrag des Grundstückseigentümers, welcher die zusätzlichen Flächen für seinen Gewerbebetrieb als Lagerflächen nutzen möchte. Die vorliegende Planung ist somit nicht als eigenständiger Bebauungsplan zu sehen, sondern als eine Ergänzung eines bereits bestehenden Bebauungsplanes.

Im Nordwesten umfasst der Änderungsbereich Flächen, die bereits im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans liegen. Für den überwiegenden Teil des Änderungsbereichs bestehen jedoch keine rechtsverbindlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans. Die Überschneidung betrifft ausschließlich ein in der Planzeichnung festgelegtes Trenngrün mit Baumpflanzungen, das als Abgrenzung zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der freien Landschaft dient. Um diese wichtige Funktion des Trenngrüns zu bewahren, wird es im Rahmen der Änderung an den südöstlichen Rand des Änderungsbereichs verlegt.

Für diesen kleinen Teilbereich ersetzt die vorliegende 1. Teiländerung und Erweiterung die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans. Außerhalb des Änderungsbereichs bleiben die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans unberührt.

3 Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Ziele der Planung

- Geordnete städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich
- Weiterführung einer qualitätsvollen Eingrünung des Gewerbegebietes nach Südosten
- Beitrag zur Sicherung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten für einen ortsansässigen Gewerbebetrieb
- Nutzung vorhandener, vorbelasteter Flächenpotenziale im Sinne einer flächensparenden Nutzung

3.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich wird ein Gewerbegebiet (GE 2 und GE 3) nach § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im GE 3 sind lediglich Lagerplätze zulässig.

Das Gewerbegebiet GE 3 soll als Erweiterungsfläche für einen bereits ansässigen Landschaftsbaubetrieb dienen und an dieser Stelle keinen zusätzlichen Gewerbebetrieb ermöglichen. Aus diesem Grund werden weitere nach § 8 BauNVO zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Aus demselben Grund sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ebenso nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Erweiterungsbereich umfasst lediglich eine untergeordnete Teilfläche des insgesamt festgesetzten Gewerbegebiets, in dem weiterhin ein breites Spektrum der nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen eröffnet bleibt. Zudem ist die Fläche aufgrund einer Anbauverbotszone nur eingeschränkt für eine bauliche Nutzung mit Gebäuden geeignet, sodass sich insbesondere eine Nutzung als Lagerplatz anbietet. Die Beschränkung der zulässigen Nutzung auf Lagerplätze im GE 3 ist somit städtebaulich begründet.

Der Änderungsbereich umfasst neben dem neu festgesetzten Gewerbegebiet GE 3 auch einen Teilbereich des bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiets GE 2. Für diesen Teilbereich des GE 2 werden größtenteils die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Da in diesem Bereich kein Bauraum festgesetzt wird, werden die Festsetzungen hier reduziert. Die Einbeziehung dieser Fläche in den Änderungsbereich ist ausschließlich erforderlich, um notwendige Anpassungen einzelner grünordnerischer Festsetzungen vorzunehmen.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Sicherstellung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), wird der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, bestimmt. Die GRZ wird für das Gewerbegebiet GE3 auf 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO. Die vergleichsweise hohe Versiegelung wird in der reinen Zulässigkeit eines Lagerplatzes begründet. In diesem Gewerbegebiet ist keine Überbauung der Fläche durch beispielsweise Gebäude zulässig. Es wird zudem festgesetzt, dass der

Lagerplatz aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen ist. Eine vollständige und dauerhafte Versiegelung des Bodens findet somit auf dieser Fläche nicht statt. Zugleich soll die Fläche im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden effizient ausgenutzt werden können, um die Flächeninanspruchnahme insgesamt zu verringern.

Da ausschließlich ein Lagerplatz geplant ist, entfällt eine Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen.

Für das GE 2 wird die GRZ des Ursprungsbebauungsplans übernommen.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Für das GE3 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, aber keine Baugrenzen/Baulinien (also kein expliziter Bauraum). Damit erfolgt keine zusätzliche räumliche Eingrenzung überbaubarer Grundstücksflächen im Sinne des § 23 BauNVO. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen und befestigter Flächen bestimmt sich im GE3 insbesondere nach der festgesetzten Art der Nutzung, der festgesetzten GRZ sowie den sonstigen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Anforderungen.

Da im GE3 ausschließlich Lagerplätze zulässig sind, sind Gebäude nicht Gegenstand der planerischen Zielsetzung.

Auf die Festsetzung eines Bauraums wird verzichtet, da sich für die Errichtung eines Lagerplatzes keine Notwendigkeit einer städtebaulichen Steuerung ergibt.

3.2.4 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus städtebaulichen Gründen und zum Erhalt des schützenswerten Orts- und Landschaftsbildes sind Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

3.2.5 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, qualitativ hochwertige Grünstrukturen zu schaffen und eine Einbindung in die Landschaft und die Umgebung dauerhaft zu gewährleisten. Darüber hinaus dienen sie der Verbesserung des Wasserhaushaltes, des Bodens und des Mikroklimas im Änderungsbereich.

Allgemeine Grünordnung

Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf das unbedingt erforderliche Maß wird festgesetzt, dass dauerhaft nicht als Lagerplatz genutzte Flächen zu begrünen sind, soweit sie nicht als Fahr- und Gehflächen genutzt werden.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die bislang festgesetzte Grünfläche entfällt und wird in der 1. Teiländerung und Erweiterung an die südöstliche Grenze als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt, wodurch eine Eingrünung des Gewerbegebiets von 6,0 m erhalten bleibt. Zur Entwicklung einer naturnahen Baum-, Strauchschicht wird festgesetzt, dass bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern heimische Arten und Sorten zu verwenden sind. Die Pflanzungen und die Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Für Baumpflanzungen sind Arten und Sorten in den festgesetzten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden, um einen guten Anwuchserfolg der Pflanzungen zu erzielen und um frühzeitig eine gewisse optische Qualität zu erreichen.

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand werden Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen je nach Baumordnung festgesetzt.

Damit die Eingrünung des Gewerbegebietes mit dem Nutzungsbeginn des Lagerplatzes gesichert ist, wird festgesetzt, dass alle Pflanzungen und Ansaaten nach Herstellung des Lagerplatzes, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen haben.

An den durch Planzeichen als „Baum, zu pflanzen“ gekennzeichneten Standorten sind Einzelbäume zu pflanzen. Die Baumpflanzungen dienen an diesen Stellen der randlichen Eingrünung des Gewerbegebietes. Bei der Anordnung der festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig, z. B. für den Fall, dass vorhandene unterirdische Leitungen oder andere technische Gründe dies bei der Ausführung erfordern oder um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden.

3.2.6 Naturschutzmaßnahmen zur Vermeidung

Zum Schutz der Insekten und Fledermäuse ist für die Fassaden und Außenanlagen die Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen festgesetzt. Zur Vermeidung von Streulicht wird festgesetzt, dass die Lampen nur mit einem Abstrahlwinkel nach unten zulässig sind.

3.2.7 Bauliche Gestaltung

Um die Versieglung gering zu halten, wird festgesetzt, dass der Lagerplatz aus wasserdurchlässigen Materialen herzustellen ist.

3.2.8 Mauern und Einfriedungen

Um die ökologische Durchgängigkeit zu unterstützen, sind alle Einfriedungen ohne durchgängige Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsäuger durchlässigen Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten. Zur Gewährleistung dieser Durchgängigkeit sind Mauern, Gabionenwände oder ähnlich wirkende Anlagen als Einfriedung unzulässig. Mauern einschließlich Stützmauern, Gabionenwände und Einfriedungen (z.B. Zäune) mit einer Höhe bis zu 3 m sind zulässig. Die Höhe dient der sicheren Einfriedung des Gewerbegebietes. Darüber hinaus ermöglicht dies die Errichtung einer Mauer, die bei Lagerplätzen oder Bauhöfen als Widerlager dient, um Schüttgut mit der Baggerschaufel aufnehmen zu können. Diese Mauerscheiben sind speziell dafür ausgelegt, seitlichen Erddruck oder den Druck von Schüttgütern aufzunehmen und bieten so die notwendige Stabilität, um Material gegen die Mauer zu schieben und es anschließend mit Baumaschinen aufzunehmen. Bei der Lagerung von Schüttgütern ist eine ausreichende Höhe erforderlich, damit größere Mengen Material sicher gelagert und mit den Baumaschinen wieder aufgenommen werden können, ohne dass es darüber hinausfällt.

3.2.9 Anbauverbotszone

Teile des Änderungsbereiches werden von einer Anbauverbotszone und einer Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn (BAB) 94 überlagert. Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m – Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Als Hochbauten gelten jegliche damit im Zusammenhang stehende Anlagen über der Erdgleiche (z. B. Masten etc.). Dies gilt ebenso für die Aufstellung von Containern, die nur durch ihre eigene Schwere ortsfest auf dem Erdboden ruhen sowie entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs (§ 9 Abs. 1 S. 2 FStrG). Einfriedungen in nicht massiver Ausführung (also keine Mauerwerks- oder Betonelemente) werden im straßenrechtlichen Sinne nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) unter dem § 11 Abs. 2 FStrG betrachtet. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) nicht beeinträchtigen und sind anzeigepflichtig. Massive Einfriedungen sind Hochbauten im Sinne des § 9 Abs. 1 FStrG und sind in der Anbauverbotszone nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Allgemein

Bei Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist mit folgenden wesentlichen Auswirkungen zu rechnen.

- Geordnete städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich
- Weiterführung einer qualitätsvollen Eingrünung des Gewerbegebietes nach Südosten
- Beitrag zur Sicherung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten für einen ortsansässigen Gewerbebetrieb
- Nutzung vorhandener, vorbelasteter Flächenpotenziale im Sinne einer flächensparenden Nutzung
- Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen

4.1.1 Altlasten

Altlasten sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

4.1.2 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmäler und Bodendenkmäler bekannt.

Bodeneingriffe jeglicher Art sind dann gem. Art.7 Abs.1 BayDSchG erlaubnispflichtig, wenn man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich am Ort der Bodeneingriffe Bodendenkmäler befinden.

Archäologische Funde oder Bodendenkmäler unterliegen grundsätzlich der Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sollten im Rahmen von Erdarbeiten archäologische Funde auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt München anzuzeigen und die Fundstelle zu sichern. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Entsprechende Hinweise sind im Planwerk enthalten.

4.1.3 Wasserhaushalt / Entwässerung / Regenwassermanagement

Es ist keine Entwässerungsanlage für den Lagerplatz vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser wird vollständig versickert.

Weder häusliches noch gewerbliches Schmutzwasser fällt an. Es sind daher keine Entwässerungsanlagen geplant.

Der Änderungsbereich liegt weder in einem wassersensiblen Bereich, noch Wasserschutzgebiet oder amtlichen Überschwemmungsgebiet.

4.1.4 Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit der Realisierung der Planung gehen überwiegend Flächen von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung durch Versiegelung bzw. Überbauung verloren.

Aufgrund seiner geringen Größe hat der Änderungsbereich keine besondere Bedeutung für die Kaltluftproduktion und das Lokalklima. Signifikante Auswirkungen auf das lokale Klima oder erhebliche Beeinträchtigungen der Luftqualität sind nicht zu erwarten.

Die Strauch-Baumhecke wird an die südöstliche Grenze des Änderungsbereichs versetzt und gewährleistet somit weiterhin die Eingrünung des Gewerbegebiets. Zudem werden in der vorliegenden Bebauungsplanänderung weitere Festsetzungen zur Klimaanpassung getroffen, z.B. wird festgesetzt, dass Lagerplätze aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind.

4.1.5 Umweltschutz

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Ein gesonderter Umweltbericht ist unter Teil D2 Bestandteil der Planunterlagen.

Eine Quartierkartierung wurde durchgeführt. Ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten im Sinne des BNatSchG, insbesondere Vogel- und Fledermausarten im Bereich der Gehölzstruktur, kann somit ausgeschlossen werden.

Eine bauplanungsrechtliche Eingriffsermittlung wird auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Die methodische Vorgehensweise erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2003). Insgesamt liegt ein Ausgleichsbedarf von 1.497 m² vor. Die Ausgleichsfläche liegt auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 1126, Gemarkung Forstinning und wird über einen städtebaulichen Vertrag und eine dingliche Sicherung gesichert.

5 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße
Gewerbegebiet GE2 (Überlagerung)	**719 m²**
Gewerbegebiet GE3 davon: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	**3.567 m²** 543 m²
Summe (Größe Geltungsbereich)	**4.286 m²**