

Würdigung der Stellungnahmen der Behörden, Verbände und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 03.11.2021 insgesamt 29 Behörden sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Sie hatten bis zum 10.12.2021 Zeit sich zu äußern. Parallel hierzu wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (inkl. Verbände) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Von 12 Behörden, Verbänden und Trägern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:

1.	Regierung von Oberbayern, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Maximilianstraße 39, 80538 München
2.	a) Landratsamt München, Fachbereich 4.1.3 - Brandschutzdienststelle-Einsatzvorbeugung, Frankenthaler Str. 5-9, 81539 München
	b) Landratsamt München, Fachbereich - 4.1.- Bauen, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München – verspäteter Eingang am 12.01.2022
	c) Landratsamt München, Fachbereich 4.1.2.4 - Grünordnung, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München
	d) Landratsamt München, Fachbereich 4.4.1 - Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht und Altlasten, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München – verspäteter Eingang am 21.12.2021
	e) Landratsamt München, Fachbereich 4.4.3 - Naturschutz, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München - verspäteter Eingang am 13.12.2021
3.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G 23, Hofgraben 4, 80539 München
4.	Staatl. Bauamt Freising, Am Staudengarten 2 a, 85354 Freising
5.	Wasserwirtschaftsamt München, Heßstraße 128, 80797 München
6.	Handwerkskammer f. München + Oberbayern, Max-Joseph-Str. 4, 80333 München
7.	Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe München, Pettenkofenstr. 10 A, 80336 München – verspäteter Eingang am 14.02.2022
8.	AG Umweltschutz – verspäteter Eingang am 04.01.2022
9.	Gemeinde Neuried Bauamt – Vorbeugender Brandschutz – Feuerbeschau, Planegger Straße 2, 82061 Neuried – verspäteter Eingang am 16.12.2021
10.	Gemeinde Neuried, Umweltamt, Hainbuchenring 9-11, 82601 Neuried – verspäteter Eingang am 21.01.2022
11.	Gemeinde Planegg, Pasinger Straße 8, 82152 Planegg
12.	Deutsche Telekom Technik GmbH, MPTI 25, Marsplatz 4, 80335 München

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3 Behörden, Verbände und Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, diese sind:

1.	Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung u. Bauordnung, Hauptabt. I/11-3, Stadtentwicklungsplanung, Blumenstraße 31, 80331 München
2.	Regionaler Planungsverband München, Arnulfstraße 60, 80335 München
3.	Erzbischöfliches Ordinariat München, Pastorale Planungsstelle, Rochusstraße 5, 80333 München

14 Behörden, Verbände und Träger haben sich nicht geäußert, diese sind:

1.	Herrn Kreisheimatpfleger Rolf Katzendobler, Mariahilfplatz 17, 81541 München
2.	PV Äußerer Wirtschaftsraum München, Geschäftsstelle, Arnulfstr. 60, 80335 München
3.	SWM Infrastruktur Region GmbH, S-PG-KS-SN, 80287 München
4.	Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH, Thierschstraße 2, 80538 München
5.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Wolfratshausen, Heimgartenstraße 3, 82515 Wolfratshausen
6.	Deutsche Post Immobilienservice GmbH, NL München, Technischer Immobilienservice, Postfach 20 06 13, 80006 München
7.	Bayernwerk AG, Netzcenter Taufkirchen, Karwendelstraße 7, 82024 Taufkirchen
8.	Freiwillige Feuerwehr Neuried, Floriansbogen 1, 82061 Neuried
9.	Kath. Pfarramt St. Nikolaus, Maxhofweg 7, 82061 Neuried
10.	Evang. Pfarramt Andreas, Walliserstraße 13, 81475 München
11.	Kreisjugendring München-Land, Burg Schwaneck, 82049 Pullach
12.	Amt f. Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten Ebersberg, Wasserburger Str. 2, 85560 Ebersberg
13.	Bayer. Bauernverband, Kreisgeschäftsstelle München, Max-Joseph-Str. 9, 80333 München
14.	Amt f. Ländliche Entwicklung Oberbayern, Infanteriestraße 1, 80797 München

Von keinem Bürger wurden Anregungen, Bedenken oder Hinweise vorgebracht.

Die folgenden Behörden, Verbände und Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen, Bedenken und Hinweise:

1. Regierung von Oberbayern, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Maximilianstraße 39, 80538 München (Stellungnahme vom 09.12.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Sachverhalt</p> <p>Die Gemeinde Neuried beabsichtigt, eine etwa 1 ha große und bereits bebaute Fläche in zentraler Ortslage neu zu strukturieren und die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Nutzung für Gastronomie, Versorgungseinrichtungen, Gewerbe und Wohnen zu schaffen. Das Planareal soll als „Urbanes Gebiet“ im Bebauungsplan festgesetzt werden; die Einzelhandelsnutzung bleibt auf die östlichen Bauteile (MU 2, MU 3.1 Süd und MU 3.2 Ost) beschränkt, speziell in den Bauteilen MU 3.1 Süd und MU 3.2 Ost ist sie nur im Erdgeschoss zulässig.</p> <p>Landesplanerische Bewertung</p> <p>Die o.g. Bauleitplanung ist aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich zu begrüßen. Nach Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Damit kann im Sinne des LEP-Grundsatzes 3.1 auch ein Beitrag zu einer freiraumschonenden Siedlungsentwicklung geleistet werden.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1). Allerdings erscheint es aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde in</p>	<p>Zu Sachverhalt</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zu Landesplanerische Bewertung</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Wie bereits beschrieben ist aufgrund der zentralörtlichen Lage, der geplanten baulichen Ausgestaltung sowie der Beschränkung der vertikalen Gliederung der Nutzungsart in den einzelnen Baukörpern von keiner Einzelhandelsagglomeration auszugehen.</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

1. Regierung von Oberbayern, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Maximilianstraße 39, 80538 München (Stellungnahme vom 09.12.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Anbetracht der zentralen Lage, der geplanten baulichen Ausgestaltung und den derzeit vorgesehenen Einschränkungen zur Einzelhandelsnutzung unwahrscheinlich zu sein, dass bei o.g. Bauleitplanung eine unzulässige Einzelhandelsagglomeration gemäß LEP-Ziel 5.3.1 entsteht.	
Ergebnis	Zu Ergebnis
Die o.g. Bauleitplanung ist landesplanerisch als raumverträglich zu bewerten.	Zur Kenntnisnahme.
	Ergebnis der Abwägung: Keine Änderung notwendig.

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. a) Landratsamt München, Fachbereich 4.1.3 – Brandschutzdienststelle-Einsatzvorbeugung, Frankenthaler Str. 5-9, 81539 München (Stellungnahme vom 10.11.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Die Brandschutzdienststelle des Landkreises München wird regelmäßig als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB angehört.</p> <p>Das vorliegende Kompendium soll den Kommunen, Planern und beauftragten Architekten dazu dienen, sich über die Anforderungen des abwehrenden Brandschutzes im Landkreis München zu informieren.</p> <p>Information: https://www.landkreis-muenchen.de/themen/oeffentliche-sicherheit-und-ordnung/kreisbrandinspektion-und-einsatzvorbeugung/brandschutz-und-einsatzvorbeugung/ Stand Juli 2020</p> <p>1. Einleitung</p> <p>Die nachstehenden <u>Hinweise</u> 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.</p> <p>2. Zugänglichkeit, Feuerwehrzu- bzw. umfahrten</p> <p>Die öffentlichen Verkehrswege sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zu 1. Einleitung</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und auf die folgenden Abwägungsvorschläge verwiesen.</p> <p>Zu 2. Zugänglichkeit, Feuerwehrzu- bzw. umfahrten</p> <p>Die Hinweise zu Zugänglichkeit, Feuerwehrzu- bzw. umfahrten der öffentlichen Ver-</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. a) Landratsamt München, Fachbereich 4.1.3 – Brandschutzdienststelle-Einsatzvorbeugung, Frankenthaler Str. 5-9, 81539 München (Stellungnahme vom 10.11.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) 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.</p> <p>3. Rettungs- und Fluchtwege</p> <p>Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum, wie Wohnungen, Praxen und selbstständigen Betriebsstätten, müssen in jedem Geschoss mindestens zwei unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein.</p> <p>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 Ret-</p>	<p>kehrswegen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Hochbauplanung berücksichtigt. Zudem werden die Hinweise zu den öffentlichen Verkehrswegen unter C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen in die Satzung aufgenommen.</p> <p>Zu 3. Rettungs- und Fluchtwege</p> <p>Die Hinweise zu Rettungs- und Fluchtwegen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Hochbauplanung werden die notwendigen zwei Rettungswege berücksichtigt.</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. a) Landratsamt München, Fachbereich 4.1.3 – Brandschutzdienststelle-Einsatzvorbeugung, Frankenthaler Str. 5-9, 81539 München (Stellungnahme vom 10.11.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>tungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>Gebäude, deren zweiter baulicher Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern 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 Aufstellflächen nach den gültigen Richtlinien geschaffen werden.</p> <p>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 Feuerwehrezufahren bzw. -aufstellflächen und den Anleiterstellen sind regelmäßig entsprechend zurückzuschneiden. Das gleiche gilt für die Flächen in Berei-</p>	

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. a) Landratsamt München, Fachbereich 4.1.3 – Brandschutzdienststelle-Einsatzvorbeugung, Frankenthaler Str. 5-9, 81539 München (Stellungnahme vom 10.11.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>chen, die zum Schwenken bzw. Abstützen erforderlich sind.</p> <p>Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsleitungen sind die in der DIN VDE 0132 angegebenen Sicherheitsabstände zu beachten.</p> <p>4. Löschwasserversorgung und Hydranten</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Zu 4. Löschwasserversorgung und Hydranten</p> <p>Die Hinweise zur Löschwasserversorgung und Hydranten werden wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. a) Landratsamt München, Fachbereich 4.1.3 – Brandschutzdienststelle-Einsatzvorbeugung, Frankenthaler Str. 5-9, 81539 München (Stellungnahme vom 10.11.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>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.</p> <p>5. Ansiedlung von Betrieben mit Gefahrstoffen im Bebauungsplangebiet:</p> <p>Die örtliche Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeeinheiten oder anderer besonderer Einrichtungen (z. B. Verwendung von Radioisotopen 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.</p>	<p>Zu 5. Ansiedlung von Betrieben mit Gefahrstoffen im Bebauungsplangebiet</p> <p>Die Hinweise zur Ausrüstung der örtlichen Feuerwehr bei Ansiedlung von Betrieben mit Gefahrstoffen werden zur Kenntnis genommen. Gemäß A.2. Art der Nutzung im Satzungsteil des Bebauungsplanvorentwurfes sind keine Industrieeinheiten zugelassen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von zulässigen Gewerbebetrieben sind die Gefahrenstoffe sowie die Ausrüstung der örtlichen Feuerwehr zu prüfen.</p> <p>Ergebnis der Abwägung:</p> <p>Die Hinweise zu den öffentlichen Verkehrswegen werden unter C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen in die Satzung aufgenommen.</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. b) Landratsamt München, Fachbereich 4.1 - Bauen, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München (Stellungnahme vom 12.01.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>1. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt sich hinsichtlich der Art der Nutzung nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde, der diesen Bereich als Gemeinbedarfs-, Wohnbau- und Grünfläche darstellt. Nachdem der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann er aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies wird bereits in Punkt 3.3 der Begründung erläutert. Dort sollte noch ergänzt werden, dass im rechtsgültigen Flächennutzungsplan auch eine Grünfläche dargestellt ist (vgl. 4. FNP-Änderung, nordwestlicher Teil des Plangebiets, östlich der dargestellten Wohnbaufläche).</p> <p>2. Zur Anwendbarkeit des §13a BauGB wird in Punkt 2 der Begründung nur angegeben, dass es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m² liegt. In der Begründung müsste auch auf die weiteren Voraussetzungen gem. §13 a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB eingegangen und dargelegt werden, dass keine Ausschlussgründe vorliegen.</p> <p>3. Die überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken sich zum Teil über mehrere Buchgrundstücke, für die eine gemeinsame absolute Grund- und Geschossfläche festgesetzt wird. Die räumliche Bezugsgröße für die zulässige Grund- und Geschossfläche ist allein das Baugrundstück. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist das Baugrundstück grundsätzlich mit dem Buchgrundstück gleichzusetzen (BVerwG v.</p>	<p>Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Flächennutzungsplan in der Fassung mit Darstellung der 1. bis 13. Änderung aus dem Jahr 2006 ist allerdings die Grünfläche, die in der 4. Änderung aus dem Jahr 1994/1995 noch ersichtlich ist, nicht mehr enthalten. Eine Ergänzung wird daher in der Begründung zur vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht vorgenommen.</p> <p>Zu 2.: Der Hinweis zur Ergänzung weiterer Voraussetzungen gem. §13 a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB werden in der Begründung unter Ziffer 2. Anwendbarkeit des §13a BauGB aufgenommen.</p> <p>Zu 3.: Zur Kenntnisnahme. Die Grundstücksgrenzen, die durch die überbaubaren Flächen verlaufen, werden als aufzuhebend gekennzeichnet. Ebenso wird ein entsprechendes Planzeichen unter den Hinweisen aufgenommen werden.</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. b) Landratsamt München, Fachbereich 4.1 - Bauen, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München (Stellungnahme vom 12.01.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>30.11.2000, Az. 4 BN 57/00). Die Festsetzung einer gemeinsamen Grund- und Geschossfläche für Bereiche die aus mehreren Buchgrundstücken bestehen ist in der Baunutzungsverordnung nicht vorgesehen und deshalb unzulässig.</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf müssten daher die Grundstücksgrenzen, die durch die überbaubaren Flächen verlaufen, als aufzuhebend gekennzeichnet und ein entsprechendes Planzeichen unter den Hinweisen aufgenommen werden.</p> <p>4. In der Planzeichnung ist die Lage der überbaubaren Flächen durch entsprechende Vermaßungen eindeutig zu bestimmen. Dies gilt insbesondere für die vorgesehenen Baulinien zur Definition von Raumkanten. Die Bauräume sollten, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie, von der Planegger Straße Richtung Norden und von der Münchner Straße Richtung Westen vermaßt werden. Um eine durchgehende Vermaßung zu vermeiden sollte auf Maße innerhalb der Bauräume verzichtet werden.</p> <p>Damit die Vermaßungen rechtliche Wirkung entfalten können, muss das entsprechende Planzeichen unter den Festsetzungen aufgenommen werden. Das Planzeichen „Maßlinie“ (Linie mit Pfeilen) befindet sich unter den Hinweisen, wurde jedoch in der Planzeichnung nicht so verwendet.</p> <p>Hinsichtlich der Darstellung der Vermaßung weisen wir daraufhin, dass die Anfangs- und Endpunkte nicht zweifelsfrei aus der Planzeichnung hervorgehen (z.B. bei der Bemaßung im Bereich der Bauräume MU 3.1 und MU 3.2, im Bauraum MU 2 wurde beim Maß 2,6 m gar keine Maßkette verwendet). Hierfür sollten bei den Maßketten z.B. Querstriche verwendet</p>	<p>Zu 4.: Zur Kenntnisnahme. Die genaue Vermaßung der überbaubaren Flächen wird entsprechend in der Planzeichnung ergänzt.</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. b) Landratsamt München, Fachbereich 4.1 - Bauen, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München (Stellungnahme vom 12.01.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>werden. Wir weisen auch darauf hin, dass die Vermaßung stellenweise von anderen Planzeichen überdeckt wird (z.B. im MU 3.1 wird die Vermaßung von der Knödellinie überdeckt). Auch die Lage des Planzeichens zur Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen muss eindeutig aus der Planzeichnung hervorgehen. Diese Maße fehlen z.B. teilweise in den Bauräumen MU 3.1 und MU 3.2. Die Planzeichnung sollte hinsichtlich der Vermaßungen überprüft und vervollständigt werden.</p> <p>5. Für den Bauraum MU 1.1 wird in der Planzeichnung keine Wandhöhe festgesetzt. Diese oder die Zahl der Vollgeschosse ist jedoch zur Bestimmung des Maßes der Nutzung erforderlich, vgl. § 16 Abs. 3 BauNVO. Ohne eine entsprechende Festsetzung kann das Maß der Nutzung und somit auch die Grund- und Geschossfläche nicht wirksam geregelt werden.</p> <p>6. Für die westlich an den Geltungsbereich angrenzende Schulerweiterung ist auf der Flur-Nr. 76 eine Abstandsflächenübernahme eingetragen. Der für das MU 1.2 vorgesehene Bauraum kann daher nicht voll ausgeschöpft werden. Dies gilt auch für die geplante GR von 1.390 m², die der Größe des Bauraums entspricht. Wir bitten um Anpassung des Bauraums und der zulässigen GR.</p> <p>7. Im Bauraum MU 3.1 Nord/Süd muss die Eintragung in der Planzeichnung u.E. „MU 3.1 Süd“ statt „MU 3.2 Süd“ lauten; wir bitten um Überprüfung.</p>	<p>Zu 5.: Der Hinweis zum fehlenden Maß der Baulichen Nutzung für den Bauraum MU 1.1 wird zur Kenntnis genommen. Es wird hier eine maximale Firsthöhe von 10,00m festgesetzt.</p> <p>Zu 6.: Der Hinweis zur bestehenden Abstandsflächenübernahme wird zur Kenntnis genommen und in der Planzeichnung berücksichtigt. Aufgrund der einzuhaltenden Abstände wird der Bauraum MU 1.2 verkleinert. Die GR max. wird von 1.350m² auf 1.150m² und die GF max. von 5.210m² auf 4.035m² reduziert.</p> <p>Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Planzeichnung wird die Eintragung „MU 3.2 Süd“ in „MU 3.1 Süd“ geändert.</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. b) Landratsamt München, Fachbereich 4.1 - Bauen, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München (Stellungnahme vom 12.01.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>fung.</p> <p>8. Entlang der Münchner Straße und entlang des Haderner Wegs sollte noch die Straßenbegrenzungslinie ergänzt werden. Zur leichteren Lesbarkeit des Plans könnten noch die Straßennamen in der Planzeichnung ergänzt werden.</p> <p>9. In der Planzeichnung ist eine hellblau umrahmte Fläche mit dem Beschrieb „Unterführung“ eingetragen, für die es kein Planzeichen gibt. In Punkt 4.1 der Begründung wird eine bestehende Unterführung erwähnt. Das entsprechende Planzeichen sollte daher unter den Hinweisen aufgenommen werden.</p> <p>10. Die Formulierung in A.1.1 „Dieser Bebauungsplan ersetzt...“ solle zur Klarstellung nach der Präambel aufgenommen werden, da dies den Bebauungsplan insgesamt betrifft. Als Bezeichnung des Planzeichens wäre „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans“ ausreichend (vgl. Nr. 15. 13 der Anlage PlanZV).</p> <p>11. Bei Festsetzung A.2 müsste der Vollständigkeit halber, nach der Formulierung „Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO“ noch „§1 Abs. 7 BauNVO“ ergänzt werden, da nach § 6a Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO nur geschossweise Festsetzungen für Wohnnutzungen zulässig sind. Bei den Angaben zum MU 1.1 und 1.2 (erster Spiegelstrich) ist nicht klar was damit ausgedrückt werden soll. Sofern nur die genannten Anlagen zu-</p>	<p>Zu 8.: Die Hinweise zur fehlenden Straßenbegrenzungslinie sowie den Straßennamen werden zur Kenntnis genommen und in der Planzeichnung ergänzend eingetragen.</p> <p>Zu 9.: Der Hinweis zur Aufnahme der hellblau umrahmten Fläche mit Aufschrift „Zugang zur Unterführung“ wird als Planzeichen unter die Hinweise mit aufgenommen.</p> <p>Zu 10.: Der Hinweis zur Klarstellung der Präambel sowie der Bezeichnung des Planzeichens (räumlicher Geltungsbereich) wird entsprechend in der Planzeichnung geändert.</p> <p>Zu 11.: Der Hinweis zur Festsetzung A.2 wird zur Kenntnis genommen. Da Betriebsleiterwohnungen im MU 1.1 und MU 1.2 zulässig sein sollen wird in der Satzung unter A.2 folgendes ergänzt: „Ausnahmsweise können Wohnungen für Personen, die den kulturellen, sozialen Einrichtungen zugeordnet sind, zugelassen werden, sofern sie in Bezug auf Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.“</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. b) Landratsamt München, Fachbereich 4.1 - Bauen, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München (Stellungnahme vom 12.01.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>lässig sein sollen, müsste dies auch so festgesetzt werden.</p> <p>Für die Formulierung beim ersten Spiegelstrich „jeweils eine Betriebsleiterwohnung pro Gebäude zulässig“ gibt es keine Rechtsgrundlage, sie ist herauszunehmen. Nach § 9 Abs. „I Nr. 6 BauGB kann die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden. Im MU 1.1 und 1.2 sind jedoch keine Wohngebäude oder Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung geplant; § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB kann daher im vorliegenden Fall nicht angewendet werden.</p> <p>Falls Regelungen zu Betriebsleiterwohnungen getroffen werden sollen, wäre u.E. eine Festsetzung in Anlehnung an § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO möglich. Allerdings wird in Punkt 6.1 der Begründung ausgeführt, dass im MU 1.1 und 1.2 vorwiegend soziale und kulturelle Einrichtungen angedacht sind. Wir bitten daher um grundsätzliche Überprüfung und entsprechende Änderung.</p> <p>12. Für den Bauraum MU 3.1 wird eine maximal zulässige Grundfläche von 930m² festgesetzt. Nach überschlägiger Überprüfung kann innerhalb des Bauraums nur eine Grundfläche von 820m² realisiert werden. Nachdem die Grundfläche ausdrücklich bezogen auf den erzeugten Bauraum geregelt wird (A.3.1), sollte die festgesetzte GR in Bezug auf die Größe des Bauraums überprüft werden; dies gilt auch für die zugehörige Geschossfläche. Auch im Bauraum MU 3.2 kann die festgesetzte GR 1.130m² nach unserer überschlägigen Überprüfung nicht ganz realisiert werden (Differenz ca. 24m²). Sofern in der festgesetzten GR auch die Flächen von z.B. Terrassen und Balkonen, die die Baugrenzen überschreiten, enthalten</p>	<p>Zu 12.: Die Unstimmigkeit bezüglich der Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche in der Satzung und der Größe des Bauraumes für die Bauräume MU 3.1 sowie MU 3.2 wird zur Kenntnis genommen und überprüft. Die maximal zulässige Grundfläche für das MU 3.1 wird von 930m² auf 840m² geändert. Für den Bauraum MU 3.2 wird die maximal zulässige Grundfläche von 1.130m² auf 1.120m² korrigiert. Zudem wurde in Ziff. 3.1 (Maximal zulässige Grundfläche) ergänzt, dass diese gemäß §16 Abs. 6 BauNVO je Bau-feld durch Terrassen im Erdgeschoss um bis zu 1/3 der max. GR überschritten werden darf. Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. b) Landratsamt München, Fachbereich 4.1 - Bauen, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München (Stellungnahme vom 12.01.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>sind, sollte dies zur Klarstellung in der Festsetzung ergänzt werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass nach A.4.2 „Baugrenze“ ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ausnahmsweise zugelassen werden kann. Dies entspricht der Regelung des § 23 Abs. 2 BauNVO zur Baulinie, wir bitten daher um Überprüfung. Falls insbesondere im MU 3.1 Nord und MU 3.2 Nord Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen bzw. Balkone in größerem Umfang möglich sein sollen, müssten hierfür entsprechende Überschreitungen der Baugrenze zugelassen werden (jeweils mit Angabe der maximalen Tiefen und Breiten).</p> <p>13. Die Formulierung in Festsetzung A.3.1 „...bezogen auf den jeweils mit Baugrenzen und Baulinien erzeugten Bauraum“ trifft u.E. auf den Bauraum MU 2 nicht ganz zu, da hier nur Baulinien verwendet werden. Um Missverständnisse zu vermeiden sollte die Festsetzung allgemeiner formuliert werden, z.B. ...bezogen auf den jeweiligen Bauraum. Dies gilt auch für die Formulierung in Festsetzung A.3.2 (bezogen auf den jeweils mit Baugrenzen und ggfs. Baulinien erzeugten Bauraum). Um Unklarheiten zu vermeiden sollte in beiden Festsetzungen die gleiche Formulierung verwendet werden.</p> <p>14. In Festsetzung A.3.3 wird für das MU 3.2 die Anhebung des Erdgeschossfußbodens um 0,5 m zugelassen. Hierbei soll jedoch die nach A.3.4 festgesetzte Wandhöhe nicht erhöht werden. Die OK FFB EG kann somit 0,5 m über der festgesetzten Höhenlage, also auf max. 559,90 m ü. NHN</p>	<p>Zu 13.: Der Hinweis bezüglich der Formulierung der Festsetzung „...bezogen auf den jeweils mit Baugrenzen und Baulinien erzeugten Bauraum“ in A.3.1 (zulässige maximale Grundfläche) sowie A.3.2 (zulässige maximale Geschossfläche) wird zu „...bezogen auf den jeweiligen Bauraum“ geändert.</p> <p>Zu 14.: Der Hinweis zur ungenauen Festsetzung A.3.3 wird zur Kenntnis genommen. Es wird folgende Ergänzung in der Satzung übernommen: Der „in der Nutzungsschablone“ festgesetzte Wert definiert die Bezugshöhe (+/-0,00 im EG) für die nachfolgend festgesetzten Wandhöhen der jeweiligen Baufelder „auch bei Erhöhung der Sockelzone“.</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. b) Landratsamt München, Fachbereich 4.1 - Bauen, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München (Stellungnahme vom 12.01.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>liegen. Aus diesem Grund sollte in A.3.4 der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe nicht auf die (realisierte) Oberkante des Fertigfußbodens im EG, sondern auf die in der Nutzungsschablone festgesetzte Höhenkote des OK FFB EG bezogen werden. Wir bitten um Überprüfung.</p> <p>15. In Festsetzung A.3.4 sollte es statt „...am Durchstoßpunkt von Wand...“ zur Verdeutlichung „...am Schnittpunkt von Außenwand...“ lauten, entsprechend der Formulierung in Art. 6 BayBO.</p> <p>16. In Festsetzung A.7.2 „Passive Schallschutzmaßnahmen“ werden Abschirmungen entlang der Gebäudekante im Bereich der Staffelgeschosse beschrieben. Für diese Abschirmungen müsste in A.3.4 eventuell noch eine Überschreitung der Wandhöhe in einem bestimmten Umfang zugelassen werden. Wir bitten um Überprüfung und ggfs. Ergänzung.</p> <p>17. A.4.4: Auf Grund des geänderten Wortlauts der am 01.02.2021 in Kraft getretenen BayBO bedarf es keiner Festsetzung, sofern für die Tiefe der Abstandsflächen die Vorschriften der BayBO zur Anwendung kommen sollen. Die Festsetzung sollte daher herausgenommen werden (Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde enthält keine abweichende Regelung für urbane Gebiete und kommt deshalb hier nicht zur Anwendung). In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die in der Planzeichnung als Hinweise eingetragenen „Grundstücksgrenzen Planung“, aufgrund der erforderlichen Abstandsflächen, so zum Teil nicht möglich sind; z.B. zwischen den Bauräumen MU 3.1 Süd und MU 3.2 Ost. Wir bit-</p>	<p>In dem Zuge wurden aufgrund der Bestandshöhen im westlichen Plangrundstück die festgesetzte maximal zulässige Oberkante des Fertigfußbodens im durchgehenden Erdgeschoss (OK FFB EG max) für das MU 1.1 von 559,40 m ü NHN auf 560,80 m ü NHN sowie für das MU 1.2 von 559,40 m ü NHN auf 559,80 m ü NHN geändert.</p> <p>Zu 15.: Der Hinweis zur Verdeutlichung der Festsetzung A.3.4 (Zulässige maximale Wandhöhe) wird zur Kenntnis genommen. Es wird die Bezeichnung „...am Durchstoßpunkt von Wand...“ durch „...am Schnittpunkt von Außenwand...“ ausgetauscht.</p> <p>Zu 16.: Der Hinweis zur Festsetzung A.7.2 wird zur Kenntnis genommen und es wird unter A.3.4 folgendes ergänzt: „Entlang der Straßenraum zugewandten Gebäudeseite ist eine Überschreitung der maximalen Wandhöhe durch lärmabschirmende Glaselemente im 3. Geschoss bis zu 1,50m über Attika zulässig.“</p> <p>Zu 17.: Der Hinweis zu den Abstandsflächen wird zur Kenntnis genommen. In der Satzung sind die Vorschriften des Art. 6 BayBO zur Bestimmung der Abstandsflächen festgesetzt. Im Zeichnerischen Teil wurden die Grundstücksgrenzen Planung dahingehend angepasst, dass die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO realisierbar sind.</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. b) Landratsamt München, Fachbereich 4.1 - Bauen, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München (Stellungnahme vom 12.01.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>ten um Überprüfung und Anpassung.</p> <p>18. A.5: Für die Festsetzung einer Verkehrsfläche als „Eigentümerweg“ gibt es keine Rechtsgrundlage, vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; dies kann lediglich unter den Hinweisen aufgenommen werden.</p> <p>19. Bei A.7.3 ist der Satzteil „... hier für Vorkehrungen ...“ und somit der gesamte erste Satz der Festsetzung nicht verständlich. Wenn Außenwohnbereiche in den gekennzeichneten Bereichen nicht zulässig sein sollen, müsste dies auch so festgesetzt werden. Aus unserer Sicht sollte auf den ersten Satz ganz verzichtet werden ebenso wie auf die Eintragung des Planzeichens (vgl. auch das Ergebnis im Schallschutzgutachten). Der zweite Satz der Festsetzung ist für sich allein ausreichend, die Zulässigkeit von Außenwohnbereichen unter Schallschutzgesichtspunkten zu regeln. Bei Beibehaltung des Satzes 1 nebst Planzeichen weisen wir darauf hin, dass im MU 2 laut Festsetzung A.2 Wohnnutzung im vierten Geschoss (ausnahmsweise) zulässig ist. Für den Bauraum des MU 2 wurden jedoch keine Festsetzungen zum Schallschutz hinsichtlich der Außenwohnbereiche getroffen, obwohl der Bauraum, wie die Bauräume MU 3.1 und MU 3.2, an der Münchener Straße und zusätzlich im Kreuzungsbereich liegt.</p> <p>20. Für die Festsetzung A.7.4 „Nachtanlieferung ... nicht zulässig“ gibt es keine Rechtsgrundlage. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können im Bebauungsplan Vorkehrungen baulicher oder technischer Art festgesetzt werden. Es ist jedoch nicht möglich, Bestimmungen über die Einzelheiten des</p>	<p>Zu 18.: Der Hinweis, dass ein Eigentümerweg nicht im BP festsetzbar ist wird zur Kenntnis genommen. Das Planzeichen wird unter die die Hinweise (Ziff. C.10) verschoben.</p> <p>Zu 19.: Der Hinweis zur Festsetzung A.7.3 wird zur Kenntnis genommen. Damit die Festsetzung verständlicher formuliert wird, wird der erste Satz gestrichen und das Planzeichen „Außenwohnbereiche“ aus der Planzeichnung genommen. Es gilt nun folgendes: „Außenwohnbereiche sind nur da anzuordnen, wo an offenen Balkonen, Terrassen oder Loggien der Orientierungswert der DIN 18005 für Parkanlagen von 55 dB(A) tags nicht überschritten wird. Dazu muss ein eigener schalltechnischer Nachweis erfolgen.“</p> <p>Zu 20.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nachtanlieferung (A.7.4) wird in der Planzeichnung unter die Hinweise (Ziff. C.11.16, Hinweis für den Bauvollzug) verschoben.</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. b) Landratsamt München, Fachbereich 4.1 - Bauen, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München (Stellungnahme vom 12.01.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Betriebs, wie z.B. Betriebs- oder Anlieferzeiten, zu treffen. Die Formulierung ist herauszunehmen bzw. unter den Hinweisen aufzunehmen.</p> <p>21. Bei den in B.9.4 „Altlasten/Altlastenverdachtsflächen" aufgenommenen Formulierungen handelt es sich nicht um konkrete Festsetzungen, sie sind unter die Hinweise zu verschieben.</p> <p>22. Die „Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen", B.A.9.7, können in dieser Form nur als Hinweise aufgenommen werden. Stattdessen könnten konkrete Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB getroffen werden.</p> <p>23. Beim Verfahrensvermerk Nr. 8 sollte gem. § 10 Abs. 3 BauGB ergänzt werden, dass „der Satzungsbeschluss zur..." bekanntgemacht wurde; statt „ausgelegt" müsste es „bereitgehalten" lauten.</p> <p>24. In Punkt 3.4 der Begründung wird angegeben, dass die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 im Geltungsbereich der 2. Änderung vollumfänglich ersetzt werden. Da es für diesen Bereich auch ältere Bebauungspläne gibt, sollte zur Klarstellung angegeben werden, dass im Geltungsbereich der 2. Änderung alle bisherigen rechtskräftigen Bebauungspläne ersetzt werden. Nach unseren Informationen liegt auch der Bebauungsplan Nr. 9 inkl. seiner 2. Änderung im Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs; wir bitten um Überprüfung und ggfs. Ergänzung.</p>	<p>Zu 21.: Der Hinweis zu B.9.4 „Altlasten/Altlastenverdachtsflächen" wird zur Kenntnis genommen und in der Planzeichnung unter die Hinweise (Ziff. C.11.5) aufgenommen.</p> <p>Zu 22.: Der Hinweis zum Punkt B.9.7 Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen wird zur Kenntnis genommen. Dieser Punkt wird in die Hinweise unter Ziff. 11.8 verschoben. An dieser Stelle wird auf das Entwässerungskonzept des Büros Aquasys verwiesen und daraus folgende Festsetzungen, die in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen wurden.</p> <p>Zu 23.: Der Hinweis zur redaktionellen Änderung des Verfahrensvermerks Nr. 8 wird zur Kenntnis genommen und entsprechend ergänzt.</p> <p>Zu 24.: Der Hinweis, dass der Geltungsbereich der 2. Änderung alle bisherigen rechtskräftigen Bebauungspläne ersetzt wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Ziff. 3.4 (Rechtsgültige Bebauungspläne) ergänzt. Ebenso wird in der Begründung unter Ziff. 3.4 eine Auflistung der im Geltungsbereich liegenden rechtsgültigen Bebauungspläne vorgenommen.</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. b) Landratsamt München, Fachbereich 4.1 - Bauen, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München (Stellungnahme vom 12.01.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>25. Nach unseren Informationen müsste in Punkt 3.5 die Baumschutzverordnung i.d.F. vom 21.11.2003 angegeben werden.</p>	<p>Zu 25.: Der Hinweis zur Baumschutzverordnung wird sowohl unter dem Punkt weitere Satzungen und Verordnungen (Ziff. 3.5 der Begründung) als auch unter Pflanzempfehlung (Ziff. 11.1, in der Satzung) redaktionell ergänzt.</p>
<p>26. Auf Seite 13 der Begründung wird angegeben, dass sich die neue Bebauung durch alternierend zurückversetzte Staffelgeschosse in die Maßstäblichkeit des Bestandes einfügt. Wir weisen darauf hin, dass im Bauraum MU 1.2 direkt nordöstlich hinter dem alten Rathaus keine Staffelgeschosse festgesetzt sind und der in der Visualisierung dargestellte Rücksprung im vierten Vollgeschoss nicht verwirklicht werden kann, da dort eine Baulinie festgesetzt wird und Vor- und Rücksprünge nur in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden können (A.4.1). Evtl. könnte hier durch Festsetzung einer Baugrenze im Süden des Bauraums für die zukünftige Bebauung (lt. der Aussage in Punkt 5 der Begründung vorgehalten für kulturelle oder soziale Zwecke, Schulerweiterung oder Kita) eine größere Flexibilität in der Ausgestaltung des Baukörpers ermöglicht werden. Nachdem das niedrigere, denkmalgeschützte Gebäude auch in Zukunft so zu erhalten ist, bitten wir um Überprüfung, ob der Bauraum für den Neubau nordöstlich des Baudenkmal so geplant werden kann, dass die Höhenentwicklung gestaffelt wird und bei den höheren Geschossen ein deutlicher Rücksprung (größerer Abstand zum Baudenkmal) durch eine entsprechende Abgrenzung der Wandhöhen (A.1.2) festgesetzt wird.</p>	<p>Zu 26.: Der Hinweis, dass hinter dem alten Rathaus kein Staffelgeschoss festgesetzt ist und Neubauten nordöstlich des denkmalgeschützten Gebäudes keine demgegenüber unangemessene Höhe entwickeln dürfen (Siehe auch Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege) wird zur Kenntnis genommen. Unter Berücksichtigung des vorgelagerten Baudenkmal wird das oberste Geschoss auch an Bauraum MU 1.2 (ähnlich MU 2) als Staffelgeschoss festgesetzt. Demnach werden für das zukünftige Bürgerhaus (MU 1.2) nur 3 Geschosse sowie ein Staffelgeschoss (als 4. Geschoss) auf der nördlichen Hälfte zugelassen. Es ist allerdings beabsichtigt, die Freifläche über dem 3. Geschoss als Dachterrasse zu nutzen. Dazu wird in der Planzeichnung eine Wand- und Brüstungshöhe festgesetzt. Es wird in der Satzung unter Ziff. 3.4 (maximal zulässige Wandhöhe) folgende Ergänzung eingetragen: „für transparent ausgeführte Absturzsicherungen ist eine Erhöhung bis zu 1m zulässig“. Das bedarf (neben der Änderung des Bauraumes, siehe Punkt 6 dieser Stellungnahme) auch einer Änderung/Reduzierung der maximal zulässigen Geschossfläche für MU 1.2 (von GF max. 5.210m² auf 4.035m²).</p>
<p>27. In der Tabelle auf Seite 16 der Begründung ist für das MU 2 eine GRZ von 1,0 eingetragen. Folgt man der Berechnungsmethodik der Tabelle, er-</p>	<p>Zu 27.: Der Hinweis zur differenzierten Berechnungsmethodik der Grundflächenzahl in der Begründung wird zur Kenntnis genommen. Dies wird in Tabelle 1 in der Begründung</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. b) Landratsamt München, Fachbereich 4.1 - Bauen, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München (Stellungnahme vom 12.01.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>rechnet sich jedoch eine GRZ von 0,57 bezogen auf die angegebene Grundstücksgröße von 1.593 m². Im Folgenden wird unter der Überschrift „Grundfläche“ zum Ausdruck gebracht, dass im MU 2 der Orientierungswert der GRZ-Obergrenze von 0,8 überschritten wird. Grund hierfür sei, dass die GRZ bezogen auf den Bauraum und nicht auf die Grundstücksgröße, ermittelt wird. Es ist nicht nachvollziehbar, warum beim MU 2 die GR auf den Bauraum, bei den anderen Bereichen jedoch auf die Grundstücksgröße entsprechend der Tabelle bezogen wird. Wir bitten um Überprüfung und Anpassung.</p> <p>28. Begründung, Seite 22, zweiter Spiegelstrich: Der angegebene Immissionspegel, "63/451" sollte überprüft werden.</p>	<p>entsprechend korrigiert. Die in der BauNVO als Orientierungswert vorgegebene Grundflächenzahl von 0,8 für Urbane Gebiete wird mit der vorliegenden Planung und den vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen rechnerisch mit keinem Baukörper überschritten, siehe Tabelle 1. Für das Baufeld MU 2 bedarf es allerdings aufgrund der um das Gebäude notwendigen versiegelten Fläche einer vollständigen Überbauung des Baulandes mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und somit einer Überschreitung von 0,2 des für Urbane Gebiete vorgegebene Orientierungswertes.</p> <p>Zu 28.: Der Hinweis zum angegebenen Immissionspegel wird zur Kenntnis genommen und entsprechend geändert. Dieser wird auf von 63/45 dB(A) tags/nachts geändert.</p> <p>Ergebnis der Abwägung:</p> <p>A) <u>Redaktionelle Änderungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 2. Aufnahme weiterer Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des §13a BauGB in Begründung. 3. Aufnahme aufzuhebender Flurstücksgrenze in Planzeichnung. 4. Ergänzung der Vermaßung in der Planzeichnung. 7. Änderung der Eintragung „MU 3.2 Süd“ in „MU 3.1 Süd“ in Planzeichnung.

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. b) Landratsamt München, Fachbereich 4.1 - Bauen, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München (Stellungnahme vom 12.01.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none">8. Ergänzung Straßenbegrenzungslinie sowie Straßennamen in Planzeichnung.9. Aufnahme des Planzeichens „Unterführung“ unter Hinweise.10. Änderung der Präambel sowie Planzeichen räumlicher Geltungsbereich in Satzung.13. Änderung der Formulierung der Festsetzung zur maximalen Grundfläche sowie Geschossfläche in Satzung.15. Änderung der Formulierung der Festsetzung zur maximalen Wandhöhe in Satzung.17. Änderung geplanter Grundstücksgrenze in Planzeichnung um Abstandsflächen zu realisieren.18. Verschieben des Planzeichens Eigentümerweg unter die Hinweise.20. Verschieben der Festsetzung Nachtanlieferung unter die Hinweise.21. Verschieben der Festsetzung „Altlasten/Altlastenverdachtsflächen“ unter die Hinweise.22. Verschieben der Festsetzung Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen in die Hinweise.23. Ergänzung des Verfahrensvermerks Nr. 8.

2. b) Landratsamt München, Fachbereich 4.1 - Bauen, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München (Stellungnahme vom 12.01.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>24. Klarstellung des Ersetzens und Auflistung aller rechtskräftiger Bebauungspläne durch vorliegende 2. Änderung in Begründung</p> <p>25. Ergänzung der Baumschutzverordnung unter Satzungen und Verordnungen sowie unter Pflanzempfehlung in Planzeichnung als auch Begründung.</p> <p>27. Korrektur Berechnung Grundflächenzahl in Begründung.</p> <p>28. Änderung angegebener Immissionspegel redaktionell in Begründung.</p> <p>B) <u>Änderung der Festsetzungen</u></p> <p>5. Aufnahme der fehlenden Wandhöhe für den Bauraum MU 1.1 in Planzeichnung.</p> <p>6. Reduzierung Bauraum MU 1.2 aufgrund Abstandsflächenübernahme Schule.</p> <p>11. Änderung der Festsetzung A.2 in Satzung, um Betriebsleiterwohnungen zuzulassen.</p> <p>12. Änderung der maximal zulässige Grundfläche MU 3.1 sowie MU 3.2 in der Planzeichnung.</p> <p>14. Änderung der Formulierung zur maximal zulässigen Oberkante des Fertigfußbodens im durchgehenden Erdgeschoss sowie Anpassung der Höhenfestsetzung für MU 1.1 und MU 1.2 an Gelände.</p> <p>16. Überschreitung der maximalen Wandhöhe für Lärmschutzmaßnahmen zu-</p>

2. b) Landratsamt München, Fachbereich 4.1 - Bauen, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München (Stellungnahme vom 12.01.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>lässig.</p> <p>19. Änderung der Formulierung der Festsetzung Außenwohnbereiche.</p> <p>26. Festsetzung Staffelgeschoss MU 1.2 in Planzeichnung und Aufnahme einer maximal zulässigen Absturzsicherung.</p>

2. c) Landratsamt München, Fachbereich 4.1.2.4 – Grünordnung, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München (Stellungnahme vom 03.12.2021 und 13.01.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Stellungnahme vom 03.12.2021</p> <p>Anregungen zur Grünordnung</p> <p>Die Baulinie des Baufensters hinter dem Rathaus sollte soweit verschoben, bzw. verkleinert werden, dass sie sich nicht mehr im Kronentraufbereich bzw. im Wurzelbereich des großen zu erhaltenden Baumes, der beim Ost-Eck des Rauhauses stockt, befindet.</p> <p>Laut DIN 18920 sollen in der Kronentraufe plus 1,5 m keine Eingriffe stattfinden. Selbst wenn im Baugenehmigungsverfahren zum Schutz der zu erhaltenden Bäume ein Verbau beauftragt wird, so wird für diesen circa 1,20m zusätzlicher Raum zur Gebäude-Außenkante im Wurzelbereich des Baumes benötigt. Daher ist es so wichtig, den Bauraum soweit vom Baum weg festzulegen, dass sich auch die Baugrube bzw. der Verbau nicht mehr im Kronentraufbereich des Baumes befindet und bei Baumaßnahmen möglichst wenig Wurzelmasse verloren geht.</p> <p>Zu A 6.2</p> <p>Um für die Neupflanzungen eine langfristige gute Entwicklung in Zeiten des Klimawandels und immer häufigere längeren Trockenperioden zu gewährleisten, bitten wir um eine Ergänzung hinsichtlich des spartenfreien Wurzelraumes für alle Baumpflanzungen.</p> <p>Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand</p>	<p>Zu Stellungnahme vom 03.12.2021</p> <p>Zu Anregungen zur Grünordnung:</p> <p>Zur Kenntnisnahme. Sowohl der Bauraum, als auch die Umgrenzungslinie für Tiefgaragen werden soweit zurückgenommen, dass der Kronentraufbereich bzw. Wurzelbereich von 1,5m des großen zu erhaltenden Baumes südlich MU 1.2 sowie der Bäume nördlich MU 1.2 erhalten und geschützt werden können. In dem Zuge wird für den Bauraum MU 1.2 die maximal zulässige Grundflächenzahl von 1.390m² auf 1.150m² reduziert.</p> <p>Zu A 6.2:</p> <p>Der Hinweis bezüglich des spartenfreien Wurzelraumes für alle Baumpflanzungen wird zur Kenntnis genommen. Die durchwurzelbaren Räume bei Baumneupflanzungen werden in die Festsetzung unter 6.2 (Zu pflanzender Baum, Lage variabel) aufgenommen.</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. c) Landratsamt München, Fachbereich 4.1.2.4 – Grünordnung, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München (Stellungnahme vom 03.12.2021 und 13.01.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>empfehlen wir folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 - 36 m³ • Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 15-20 m Höhe): 21 - 28 m³ • Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 15 m Höhe): 13 - 20 m³ • Obstbäume: 13 - 18 m³ <p>Hintergrundinformationen:</p> <p>Gemäß DIN 18916 ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 16 m² Grundfläche und mind. 80 cm Tiefe, also von knapp 13 m³ sicherzustellen. Nach Angaben der FLL sollte eine Baumgrube jedoch eine Mindestdiefe von 1,5m haben.</p> <p>Eine offene Baumscheibe kann eine deutlich geringere Fläche als 16 m² aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraumes unter Verkehrsflächen nach den zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) erfolgt. Die Größe der offenen Bodenfläche mit Substrat A muss mindestens 2m² bei einer Tiefe von 1,5 m betragen, die Erweiterung mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra-Mü (Substrat B) muss je nach Wuchsordnung des Baumes ein Gesamtvolumen von bis zu 36 m³ durch-</p>	<p>Zu Hintergrundinformationen:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird in der Festsetzung unter 6.2 (Zu pflanzender Baum, Lage variabel) ergänzt, dass die Bäume und Baumscheiben mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügel, Poller) gegen Anfahrtschäden und Verdichtung zu schützen sind. Zusätzlich wird in die Festsetzung mit aufgenommen, dass die Tiefe der Pflanzinseln von 1,50 m (durchwurzelbares Substrat) einzuhalten ist.</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. c) Landratsamt München, Fachbereich 4.1.2.4 – Grünordnung, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München (Stellungnahme vom 03.12.2021 und 13.01.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>wurzelbaren Raum bieten.</p> <p>Zusätzlich könnte wie folgt ergänzt werden: Die Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügel, Poller) gegen Anfahrschäden und Verdichtung zu schützen.</p> <p>Zumindest die Tiefe der Pflanzinseln von 1,50 m (durchwurzelbares Substrat) sollte auf jeden Fall ergänzt werden.</p> <p>Zu C 11.1</p> <p>Redaktioneller Hinweis. Bei Weiß-Birke <i>Betula pendula</i> fehlt zwischen „<i>Betula</i>“ und „<i>pendula</i>“ der Abstand.</p> <p>Zu Kleinkronige Laubbäume:</p> <p>wächst in den kalkhaltigen Böden der Münchner Schotterebene sehr schlecht und kümmer fast immer. Auch mit den längeren Trockenperioden, die sich seit dem Klimawandel häufen, kommt sie schlecht zu Recht. Sie sollte durch <i>Sorbus torminalis</i> (Elsbeere) oder <i>Sorbus aria</i> (Mehlbeere) in der Liste ersetzt werden.</p> <p>Um zu gewährleisten, dass die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neuried ergänzend zum Bebauungsplan gilt, sollte auf diese in den Hin-</p>	<p>Zu C 11.1</p> <p>Der Hinweis zur richtigen Schreibweise der Weiß-Birke <i>Betula pendula</i> sowie zum Ersatz der <i>Sorbus aucuparia</i> (Vogelbeere) durch <i>Sorbus torminalis</i> (Elsbeere) oder <i>Sorbus aria</i> (Mehlbeere) wird zur Kenntnis genommen und unter Pflanzempfehlung (Ziff. 11.1) redaktionell geändert.</p> <p>Ebenfalls wird die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neuried im Bebauungsplan sowohl unter dem Punkt weitere Satzungen und Verordnungen (Ziff. 3.5 der Begründung) als auch unter Pflanzempfehlung (Ziff. 11.1, in der Satzung) redaktionell ergänzt.</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. c) Landratsamt München, Fachbereich 4.1.2.4 – Grünordnung, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München (Stellungnahme vom 03.12.2021 und 13.01.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>weisen aufmerksam gemacht werden.</p> <p>Stellungnahme vom 13.01.2022, Antwortschreiben auf die Mail Punkt 7. Bund Naturschutz in Bayern e.V.</p> <p>Ich hatte zu dem Bebauungsplan bereits eine Stellungnahme mit Verbesserungsvorschlägen Ende letzten Jahres abgegeben.</p> <p>Jetzt fällt mir auf, dass ich das Problem mit der Tiefgarage leider übersehen habe, ich habe mich nur auf die Baufester der Gebäude konzentriert. Heute und morgen ist die zuständige Frau Baum vom Planungsbüro nicht erreichbar, aber ich setzte sie in dieser Mail in CC und werde sie Montag erneut anrufen.</p> <p>Wenn die Bäume erhalten werden sollen, dann muss hier natürlich die Tiefgarage verkleinert werden, da habe Sie ganz Recht.</p> <p>Da erst die erste öffentliche Beteiligung stattgefunden hat und es für so einen Bebauungsplan immer mehrere Auslegungen gibt, ist sicher noch nichts verloren.</p> <p>Den Baum (Kastanie), der in einem geplanten Gebäude stehen soll, habe ich in den mir vorliegenden Planunterlagen nicht gefunden (Stand 05.10.2021). Vielleicht war das ein Fehler, der inzwischen schon behoben wurde?</p>	<p>Stellungnahme vom 13.01.2022, Antwortschreiben auf die Mail Punkt 7. Bund Naturschutz in Bayern e.V.</p> <p>Siehe Stellungnahme und Abwägung zu Punkt 7 der vorliegenden Abwägungsliste. Der genannte Baum (Kastanie) wurde bereits in den Vorentwurfs Unterlagen herausgenommen.</p> <p>Ergebnis der Abwägung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkleinerung Umgrenzungslinie Tiefgarage, Bauraum sowie Reduzierung max. zulässige GR Zahl im Bereich MU 1.2 in Planzeichnung. - Aufnahme der Festsetzung spartenfreier Wurzelraum für alle Baumpflanzungen in Satzung. - Aufnahme der Festsetzung von Baumschutzvorrichtungen sowie Tiefe der Pflanzinseln in Satzung. - Änderung und Ergänzung der Pflanzempfehlung unter Hinweise. - Ergänzung der Baumschutzverordnung unter Satzungen und Verordnungen sowie unter Pflanzempfehlung in Planzeichnung als auch Begründung.

2. d) Landratsamt München, Fachbereich 4.4.1 – Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht und Altlasten, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München (Stellungnahme vom 21.12.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Auf das Plangebiet (Urbanes Gebiet MU nach § 6a BauNVO) wirken Verkehrslärmimmissionen, Gewerbelärm wie auch Geräusche durch Sozial- / Gemeinbedarfseinrichtungen ein. Nach schalltechnischer Untersuchung des Ing.-Büros Möhler+Partner, Bericht Nr. 070-6741-01 vom 27.08.2021 sind die öffentlichen Verkehrswege die Hauptlärmquelle. An einem nicht unerheblichen Anteil der Gebäudefassaden werden sowohl die „interpretierten“ schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau -, und teils auch die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV- überschritten, es sind Schall-/Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Unter A. 7. des Satzungsentwurfs sind Festsetzungen zum Schallschutz aufgeführt.</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher sollten folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen werden:</p> <p>Festsetzung 7.1 sollte am Schluss mit folgendem Passus ergänzt werden: <i>„An Fassaden mit Lärmbeurteilungspegeln von ≥ 49 dB(A) im Nachtzeitraum sind zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht zulässig. Diese Räume sind mit einer fensterunabhängigen Belüftung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, zentrale Be- und Entlüftungseinrichtungen) auszustatten. Die Lüftungseinrichtung darf das erforderliche Fassadenschalldämmmaß nach aktuell eingeführter DIN 4109 –</i></p>	<p>Zu Änderungen bzw. Ergänzungen:</p> <p>Die Ergänzung zur Festsetzung 7.1 (Grundrissorientierung) wird in der Satzung gemäß Vorschlag LRA München, Fachbereich 4.4.1. aufgenommen.</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. d) Landratsamt München, Fachbereich 4.4.1 – Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht und Altlasten, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München (Stellungnahme vom 21.12.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p><i>Schallschutz im Hochbau - nicht verschlechtern. Schalldämm-Lüfter sind in hoher Qualität mit insbesondere geringem Eigengeräusch vorzusehen.“</i></p> <p>Festsetzung 7.2 sollte neu gefasst werden, insbesondere ist das erforderliche Bauschalldämm-Maß nach baurechtlich eingeführter DIN Norm 4109 (Ausgabe 2018-1 – Schallschutz im Hochbau) der Außenfassaden schutzbedürftiger Räume ab einem bestimmten Lärmbeurteilungspegel (Gesamtlärmpegel!) spätestens auf Ebene Bauvollzug ohnehin zu gewährleisten, dies hat mit Grundrissorientierung etc. nichts zu tun. Wir empfehlen, die jetzige Festsetzung A. 7.2 neu zu fassen, in etwa so:</p> <p><i>„In Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel sind die erforderlichen Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile (Fassaden) schutzbedürftiger Räume im Plangebiet nach aktuell eingeführter DIN Norm 4109 – Schallschutz im Hochbau – zu gewährleisten. Im Bauvollzug ist dies seitens Entwurfsverfasser sicherzustellen.“</i></p> <p><i>„An Fassaden schutzbedürftiger Räumlichkeiten (hier nicht Schlaf- und Kinderzimmer, siehe vorstehend) an denen ein Lärmbeurteilungspegel von tagsüber 64 dB(A) erreicht bzw. überschritten wird, soll eine Lüftung nicht mehr über Fenster etc. (Stoßlüftung) erfolgen, sondern es sind alternative Konzepte vorzusehen, z.B. hochwertige Schalldämm-Lüfter, Lüftung über eine Fassade mit deutlich niedrigem Lärmpegel, ggf. zentrales Lüftungskonzept.“</i></p>	<p>Die Festsetzung 7.2 (Passive Schallschutzmaßnahmen) wird in der Satzung neu gefasst, gemäß Vorschlag LRA München, Fachbereich 4.4.1.</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. d) Landratsamt München, Fachbereich 4.4.1 – Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht und Altlasten, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München (Stellungnahme vom 21.12.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Die jetzige Festsetzung A. 7.4 ist eher als Hinweis für den Bauvöllzug zu verstehen. Wir empfehlen, A. 7.4 als „Hinweis für den Bauvöllzug“ zu kennzeichnen und in etwa so abzufassen:</p> <p><i>„Für alle innerhalb des Plangebietes (Urbanes Gebiet) vorgesehenen Nutzungen, Nutzungsänderungen – mit Ausnahme von Wohnnutzung – ist mit dem jeweiligen Antrag (bei etwaiger Freistellung analog) eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, die nachweist, dass an schutzbedürftigen Nutzungen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes, unter Berücksichtigung der jeweiligen Vorbelastung, die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden. Sonstige Ausnahmen vom Nachweis sind nur möglich, soweit es sich um Nutzungen, Änderungen handelt, die offensichtlich eine sehr geringe Schalleistung verursachen (z.B. reine Büro-/Verwaltungsnutzung ohne lärmintensivere haustechnische Versorgungseinrichtungen).</i></p> <p><i>Nachtanlieferungen zwischen 22:00 und 06:00 Uhr sind generell nicht zulässig.“</i></p> <p><u>Altlasten im Plangebiet</u> <i>Alle Tätigkeiten in diesem Zusammenhang sind durch ein fachlich qualifiziertes Ing.-Büro auf dem Gebiet des Bodenschutzes, Altlasten festzulegen, zu begleiten und den betroffenen Behörden (Wasserwirtschaftsamt, Landrastamt) ein Konzept rechtzeitig vorzulegen.</i></p> <p><i>Ergänzend zu dem bereits bestehenden Wissen hinsichtlich Schadstoffbelastung von betroffenen Böden, Auffüllungen etc., wird darauf hingewie-</i></p>	<p>Die Festsetzung A.7.4 (Nachtanlieferung) wird aus der Satzung herausgenommen und unter Hinweise, gemäß Vorschlag LRA München, Fachbereich 4.4.1 neu gefasst.</p> <p>Zu Altlasten im Plangebiet: Der Hinweis zu den Altlasten im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen und unter Ziff. 11.5 (Altlasten/Altlastenverdachtsfläche) unter Hinweise in der Satzung ergänzt.</p>
	<p>Ergebnis der Abwägung:</p>

2. d) Landratsamt München, Fachbereich 4.4.1 – Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht und Altlasten, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München (Stellungnahme vom 21.12.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p><i>sen, dass bei Vorliegen etwaiger flüchtiger Komponenten (z.B. LHKW's) besondere Vorkehrungen unmittelbar zu treffen wären (z.B. absolut dicht geschlossene kurzzeitige Lagerung bis zur weiteren raschen Entsorgung, evtl. Absaugung/Abreinigung solcher Böden etc.).</i></p> <p><i>Vor Beginn jedweder Arbeiten im Zusammenhang mit Altlasten ist der Fachbereich 4.4.1 Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten im Landratsamt München sowie das Wasserwirtschaftsamt München rechtzeitig zu informieren.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung der Festsetzung zur Grundrissorientierung in der Satzung. - Die Festsetzung zu Passiven Schallschutzmaßnahme wird in der Satzung neu gefasst. - Die Festsetzung zur Nachtanlieferung wird aus der Satzung herausgenommen und unter Hinweise neu gefasst. - Aufnahme von Hinweisen zu Altlasten im Plangebiet in Satzung.

2. e) Landratsamt München, Fachbereich 4.4.3 - Naturschutz, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München (Stellungnahme vom 13.12.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Einwendungen</p> <p>Im Zuge des Vorhabens geht eine Kastanie mit Baumspalte, die als Fledermausquartier geeignet ist, verloren. Anhand der Unterlagen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Die Notwendigkeit der Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften im Genehmigungs- oder Zulassungsverfahren ergibt sich aus dem Umstand, dass bei der Realisierung von Vorhaben - nicht gegen die gesetzlichen Verbote des Artenschutzes verstoßen werden darf. In Form einer Prognose ist es notwendig, vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die Umsetzung des Bebauungsplans auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würde. Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in der Bauleitplanung nicht ausreichend bewältigt, können sich bei der Umsetzung der Planung unüberwindbare Hindernisse bzw. zeitliche Verschiebungen der Umsetzung ergeben. Um die Planungssicherheit zu gewährleisten, sind Belange des Artenschutzes bereits während der Aufstellung des Bebauungsplanes umfassend und ausreichend zu prüfen und hinreichend konkrete Maßnahmen darzustellen.</p> <p>Rechtsgrundlagen</p> <p>§ 44 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG</p>	<p>Zu Einwendungen</p> <p>Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen. Bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde unter Ziffer 11.2 der Hinweise auf den Artenschutz hingewiesen. Ebenso wurde beschrieben, was bei Fällung der alten Kastanie (Baum-Nr. 71, Baumliste Bott+Partner Vermessung) zu beachten ist. Der Artenschutz wurde in der Speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) vorab zum Bebauungsplan untersucht. Hinweise, die sich aus der Stellungnahme 2e) des Landratsamtes München, Fachbereich 4.4.3 – Naturschutz ergeben, werden ergänzend in den Bebauungsplan bzw. Speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) übernommen.</p> <p>Zu Rechtsgrundlagen</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. e) Landratsamt München, Fachbereich 4.4.3 - Naturschutz, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München (Stellungnahme vom 13.12.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>Es sind folgende Schritte zu beachten und in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei gut erreichbaren Quartierstrukturen kann das Quartier nach einer Kontrolle auf anwesende Tiere bis zur Fällung durch je eine über und unter der Einflugöffnung befestigte Folie bzw. eine Kunststoffröhre, die Fledermäusen das Verlassen des Quartiers gestatten, beim Anflug jedoch die Landung im Höhleneingang verhindern (Reusen-prinzip), verschlossen werden. Ist dies nicht möglich, muss eine Kontrolle auf anwesende Tiere am Vorabend bzw. zur völligen Risikovermeidung sogar erst am Morgen des Fälltags erfolgen, da Baumfledermäuse regelmäßig ihr Quartier wechseln. Ein Einwegverschluss muss mindestens über drei Nächte hinweg wirksam sein und darf nur bei geeigneter Witterung zwischen dem 15.4. und dem 15.10. angebracht werden jedoch nicht während der Zeit, in der unselbständige Junge auftreten können (21.05. bis 10.08). Details der Vorgehensweise beschreibt das Merkblatt „Hinweise zu Einwegverschlüssen an Fledermausquartieren“ (KOORDINATIONSSTELLEN FÜR FLEDER-MAUSSCHUTZ IN BAYERN 2021). • Die Fällung der Kastanie ist vorrangig nur im Zeitraum vom 11.09. bis 31.10. zulässig. 	<p>Zu Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Hinweis zum Anbringen von Einwegverschlüssen wurde bereits in der Speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) beschrieben und ist in der Satzung unter Ziffer 11.2 der Hinweise enthalten. • Zur Kenntnisnahme. In der S ist bereits erwähnt, dass die Fällung der Kastanie im September/Oktober stattfinden sollte. Es wird sowohl in der Speziellen arten-

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. e) Landratsamt München, Fachbereich 4.4.3 - Naturschutz, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München (Stellungnahme vom 13.12.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> • Das Fällen der Kastanie muss durch eine fledermauskundliche Fachkraft begleitet werden bzw. es hat zumindest eine Einweisung des Fällteams durch eine fachliche geeignete Person zu erfolgen. Ein kurzfristiger Einsatz einer Fachkraft bei spontan auftretenden artenschutzrechtlichen Fragen muss sichergestellt sein. • Eine Fällung kurz nach dem abendlichen Ausflug der Fledermäuse kann wie der Einwegverschluss nur bei geeigneter Witterung zwischen dem 15.4. und dem 15.10 unter Ausschluss der Zeit vom 21.05. bis 10.08. erfolgen. Artspezifische Ausflugszeiten sind zu berücksichtigen. Zu beachten ist ferner, dass balzende Männchen nach dem Ausflug sehr schnell ins Quartier zurückkehren können. • Fledermäuse aller Arten verlassen Baumquartiere von Mitte April bis Mitte Oktober abends mit hoher Wahrscheinlichkeit, wenn bei Sonnenuntergang die Temperatur mindestens 12°C beträgt, es nicht regnet und kein starker Wind herrscht. • Es sollte möglichst der ganze Baum z. B. mit einem Harvester oder Fällbagger vorsichtig (erschütterungsarm) geborgen und abgelegt werden. Bei einem abschnittweisen Abtragen (z.B. mittels 	<p>schutzrechtliche Prüfung (SaP) als auch in der Satzung unter Ziffer 11.2 der Hinweise ergänzt, dass die Fällung der Kastanie im Zeitraum vom 11.09. bis 31.10. vorzunehmen ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine ABB (artenschutzrechtliche Baubegleitung) wurde in der Speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) nicht erwähnt, wird aber in die SaP sowie in der Satzung unter Ziffer 11.2 der Hinweise ergänzt. • Die Fällung kann nach fachgutachterlicher Einschätzung auch am Tag stattfinden, wenn der Einwegverschluss mindestens drei Tage bei gutem Wetter (siehe nächsten Punkt der Stellungnahme des Naturschutzes) wirksam war. Eine Ergänzung der Unterlagen ist nicht notwendig. • Die Hinweise in Bezug auf Aktivität und Witterung werden zur Kenntnis genommen. Es wird die vorgegebene Temperatur von 12° auf 10° angepasst. • Zur Kenntnisnahme. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht überflüssig, da durch den Einwegverschluss sichergestellt wird, dass sich keine Fledermäuse mehr im Baum befinden. Eine Ergänzung der Unterlagen ist nicht notwendig.

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. e) Landratsamt München, Fachbereich 4.4.3 - Naturschutz, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München (Stellungnahme vom 13.12.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Hubsteiger) könnten Höhlen angeschnitten und Fledermäuse verletzt oder getötet werden. Nach der Ablage müssen alle Quartieröffnungen so frei sein, dass Fledermäuse problemlos abfliegen können.</p> <p>Werden Rindenplatten mit Fledermäusen entdeckt, ist die Fachkraft oder die untere Naturschutzbehörde, Landratsamt München, unverzüglich zu informieren.</p> <p>Zum artenschutzfachlich und -rechtlich ordnungsgemäßen Vorgehen empfehlen wir folgende Unterlage: ZAHN, A., HAMMER, M. & PFEIFFER, B. (2021): Vermeidungs-, CEF- und FCS-Maßnahmen für vorhabenbedingt zerstörte Fledermausbaumquartiere. Hinweisblatt der Koordinationsstellen für Fledermausschutz in Bayern, 23 S. Download unter Aktuelles auf: https://www.tierphys.nat.fau.de/fledermausschutz/</p> <p>Hinweis: Sind Fledermäuse und Bäume mit Quartierstrukturen (Höhlen, Spalten) vorhanden, ist davon auszugehen, dass alle diese Strukturen essenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind. Denn es kann in der Regel nicht belegt werden, dass ein Quartier nicht genutzt wird. Sollen</p>	<p>Es wurden keine Rindenspalten am Baum festgestellt. Es wird sowohl in der Speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) als auch in der Satzung unter Ziff. 11.2 der Hinweise ergänzt, dass unverzüglich eine Fachkraft oder die untere Naturschutzbehörde, Landratsamt München, zu informieren ist, sofern Rindenplatten mit Fledermäusen entdeckt werden.</p> <p>Zu Hinweise: Um den potentiellen Verlust des Quartieres zu vermeiden, wird in der Satzung unter Ziff. 9.7 (Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 5 BNatSchG) festgesetzt, dass 5 Spaltenkästen für Fledermäuse an bestehenden Bäumen im Umfeld aufgehängt werden müssen.</p>

2. e) Landratsamt München, Fachbereich 4.4.3 - Naturschutz, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München (Stellungnahme vom 13.12.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>durch Eingriffe Bäume mit Quartierstrukturen beseitigt werden, müssen daher die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) beachtet werden. Auch eine Entwertung von Quartieren (z. B. wenn künstliches Licht die weitere Nutzung einer Baumhöhle verhindert) entspricht rechtlich einer Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten.</p>	<p>Ergebnis der Abwägung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung der Fällzeit der Kastanie in Satzung und Speziellen artenschutzrechtliche Prüfung. - Ergänzung der Durchführung einer ABB (artenschutzrechtliche Baubegleitung) der Kastanie in Satzung und Speziellen artenschutzrechtliche Prüfung. - Ergänzung zum Auffinden von Rindenspalten und Information an geeignete Fachkräfte bzw. UNB in Satzung und Speziellen artenschutzrechtliche Prüfung. - Aufnahme der Vermeidungsmaßnahme von 5 Spaltenkästen für Fledermäuse in Satzung und Speziellen artenschutzrechtliche Prüfung.

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G 23, Hofgraben 4, 80539 München (Stellungnahme vom 16.11.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>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:</p> <p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</u></p> <p>Mit E-Mail vom 5.7.2021 hat sich das BLfD bezüglich einer Anfrage von Lars Consult (Frau Baum) zum Umgang mit dem denkmalgeschützten Neurieder Rathaus folgendermaßen geäußert: „Aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung des Rathauses kann man denkmalpflegerisch allgemein formulieren, dass diese entsprechend zu respektieren ist, d.h., dass mögliche Neubauten an der Planegger Straße unmittelbar südöstlich des Rathauses deutlich hinter dessen Baulinie zurückbleiben sollen und Neubauten nordöstlich des Rathauses keine demgegenüber unangemessene Höhe entwickeln dürfen.“</p> <p>Zum unmittelbar nördlich des Rathauses geplanten Baukörper heißt es in der Begründung zum Bebauungsplan folgendermaßen: „Die neu geplante Bebauung mit Flachdächern, vier Geschossen und alternierend zurückversetzten Staffelgeschossen fügt sich in die Maßstäblichkeit des Bestands ein.“ (S. 13) Die entsprechende Visualisierung zeigt aber, dass bezweifelt werden muss, dass sich der viergeschossige Baukörper dem eingeschossi-</p>	<p><u>Zu Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange</u></p> <p>Der Hinweis, dass Neubauten nordöstlich des denkmalgeschützten ehemaligen Rathauses keine demgegenüber unangemessene Höhe entwickeln dürfen wird zur Kenntnis genommen. Unter Berücksichtigung des vorgelagerten Baudenkmals wird das oberste Geschoss auch an Bauraum MU 1.2 (ähnlich MU 2) als Staffelgeschoss festgesetzt. Demnach werden für das zukünftige Bürgerhaus (MU 1.2) nur 3 Geschosse sowie ein Staffelgeschoss (als 4. Geschoss) auf der nördlichen Hälfte zugelassen. Es ist allerdings beabsichtigt, die Freifläche über dem 3. Geschoss als Dachterrasse zu nutzen. Dazu wird in der Planzeichnung eine Wand- und Brüstungshöhe festgesetzt. Es wird in der Satzung unter Ziff. 3.4 (maximal zulässige Wandhöhe) folgende Ergänzung eingetragen: „für transparent ausgeführte Absturzsicherungen ist eine Erhöhung bis zu 1m zulässig“. Das bedarf (neben der Änderung des Bauraumes, siehe Punkt 6 dieser Stellungnahme) auch einer Änderung/Reduzierung der maximal zulässigen Geschossfläche für MU 1.2 (von GF max. 5.210m² auf 4.035m²).</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G 23, Hofgraben 4, 80539 München (Stellungnahme vom 16.11.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>gen Rathaus, dessen First er deutlich überragt, einfügt. In Anbetracht der Ausführungen in der erwähnten E-Mail vom 5.7.2021 muss die Planung daher denkmalpflegerisch als kritisch bewertet werden.</p> <p>Es wird somit dringend angeregt zu prüfen, ob der Neubau nicht deutlich stärker in der Höhe gestaffelt und dessen Südfassade gestalterisch beruhigt werden kann, sodass auf das Baudenkmal angemessen reagiert wird.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Baudenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p>	<p>Ergebnis der Abwägung:</p> <ul style="list-style-type: none">- Festsetzung Staffelgeschoss MU 1.2 in Planzeichnung.- Festsetzung einer Wand- und Brüstungshöhe für Nutzung der Dachfläche über 3. Geschoss.- Anpassung maximal zulässige GF für MU 1.2 in Planzeichnung.

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

4. Staatliches Bauamt Freising, Am Staudengarten 2 a, 85354 Freising (Stellungnahme vom 12.11.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Mit dem oben genannten Schreiben haben Sie uns die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „zwischen Münchner Straße und Haderner Weg“ zur Stellungnahme vorgelegt. Aus Sicht des Staatlichen Bauamtes Freising kann dem Bebauungsplan in der Fassung vom 05.10.2021 nur unter folgenden Maßgaben zugestimmt werden:</p> <p>Die von der Bauleitplanung betroffenen Grundstücke sind zukünftig rückwärtig über Gemeindestraßen zu erschließen. Unmittelbare Zufahrten zur Staatsstraße von den Grundstücken des Plangebietes sind nicht zulässig.</p> <p>Im weiteren Verfahren bitten wir, die erforderlichen Anfahrtsdreiecke gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) im Kreuzungsbereich Planegger Straße / Münchner Straße zu berücksichtigen. Die Anfahrtsdreiecke müssen von sichtbehindernder Bepflanzung freigehalten werden.</p> <p>Auf die von der Staatsstraße 2344 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung — 16. BImSchV).</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Eine Zufahrt zur Erschließung der geplanten Baukörper von der Planegger Straße (ST 2344) ist nicht vorgesehen. Dies wird nachträglich im Zeichnerischen Teil mit dem Planzeichen Nr. 6.4 (Ein bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) der rechtsgültigen Planzeichenverordnung kenntlich gemacht. Die Erschließung der geplanten Baukörper erfolgt über die Münchner Straße sowie den Haderner Weg.</p> <p>Die Anfahrtsdreiecke im Kreuzungsbereich Planegger Straße/Münchner Straße gemäß RASt werden nachträglich in den Zeichnerischen Teil mit aufgenommen. In der Satzung unter Ziffer 9.1 Einfriedungen, wird zudem aufgenommen, dass innerhalb der Anfahrtsdreiecke keine sichtbehindernde Bepflanzung über 90cm erfolgen darf.</p> <p>Zur Kenntnisnahme. In die Hinweise zum Bebauungsplan wird aufgenommen, dass eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen werden.</p>
	Ergebnis der Abwägung:

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

4. Staatliches Bauamt Freising, Am Staudengarten 2 a, 85354 Freising (Stellungnahme vom 12.11.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none">- Aufnahme des Planzeichens ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Staatsstraße sowie Aufnahme von Sichtdreiecke in Planzeichnung. - Aufnahme der Hinweise zu sichtbehindernder Bepflanzung sowie, dass Lärm-schutzmaßnahmen nicht vom Baulastträger übernommen werden

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

5. Wasserwirtschaftsamt München, Heßstraße 128, 80797 München (Stellungnahme vom 02.12.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Zu oben genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p>1. Niederschlagswasserbeseitigung</p> <p>Mit den Bestrebungen zum Rückhalt des Wassers über Gründächer besteht Einverständnis. Aufgrund der Auffüllungen, des großen Versiegelungsanteils (Verkehrsflächen, Gebäude und Tiefgarage) scheint es uns nur schwer möglich die wasserwirtschaftlich notwendige Versickerung zu realisieren. Im Rahmen des Bebauungsplans ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen.</p> <p>Die Entwässerung auf die Baugenehmigungsverfahren zu verschieben ist nicht zielführend. Die Gemeinde ist in der Pflicht die Entsorgung auch des Niederschlagswassers sicherzustellen. Hierbei sollen auch insbesondere Starkregenereignisse berücksichtigt werden. Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen raten wir an auch Maßnahmen zur klimasensiblen Wassernutzung zu planen. Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen.</p> <p><u>Vorschlag zur Änderung des Plans:</u></p> <p>Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retenti-</p>	<p>Der Hinweis zur Erstellung eines Entwässerungskonzeptes wird zur Kenntnis genommen. Das Planungsbüro Aquasys GmbH Grafing hat ein Vorkonzept erstellt und nachgewiesen, dass die Niederschlagswasserbeseitigung über ein Mulden-Rigolen-System innerhalb des Geltungsbereiches trotz der großflächigen Tiefgaragen erfolgen kann. Die gute Sickerfähigkeit des Bodens und der tiefliegende Grundwasserspiegel mit ca. 13 bis 15 m unter Gelände ermöglichen die Versickerung über Rigolenkörper.</p> <p>Das Dachwasser kann über einen Absetzschacht mit Tauchrohr direkt in die Rigole eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser der versiegelten Verkehrsflächen muss in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt, mittels 20cm bewachsenem Oberboden gereinigt und anschließend der Sickeranlage zugeführt werden. Die Reinigungsmulden dürfen maximal einen Einstau von 25cm haben.</p> <p>Eine Festlegung von Flächen für die Versickerungsanlagen soll zum gegenwärtigen Planungsstand nicht erfolgen, da die Lage der Mulden im öffentlichen Bereich erst in Zusammenhang mit der Hochbau- und Außenanlagenplanung erarbeitet werden kann. Die Ergebnisse des Vorkonzeptes werden unter den Hinweisen aufgenommen.</p>

5. Wasserwirtschaftsamt München, Heßstraße 128, 80797 München (Stellungnahme vom 02.12.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
on von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).	
Vorschlag für die Festsetzung: <i>„Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.“</i>	
Das Landratsamt München erhält einen Abdruck dieses Schreibens.	Ergebnis der Abwägung: Aufnahme von Hinweisen zur Oberflächenentwässerung in der Satzung.

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

6. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Landes- und Kommunalpolitik, Verkehr, Max-Joseph-Str. 4, 80333 München (Stellungnahme vom 09.12.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.g. Vorhaben.</p> <p>Die Gemeinde Neuried möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung der Ortsmitte in Neuried schaffen. Es sollen Gebäude mit Gastronomie, Versorgungseinrichtungen, Gewerbe und Wohnen errichtet werden, um ein lebendiges Quartier zu entwickeln.</p> <p>Das Plangebiet wird als Urbanes Gebiet ausgewiesen.</p> <p>Das Planvorhaben ist vor dem Hintergrund der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und einem knappen Angebot an ebendiesen Flächen zu beurteilen und prinzipiell eine zu befürwortende Maßnahme der Innenentwicklung. Trotz alledem muss sich die hinzukommende Bebauung in das beschriebene durch unterschiedliche mischbauliche Nutzungen vorgeprägte bauliche Umfeld einfügen: Es ist grundsätzlich darauf zu achten, dass durch das Heranrücken der neu hinzukommenden (Wohn-)bebauung im Rahmen der Baulückenfüllung keine Konflikte zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstehen. Rein vorsorglich möchten wir darauf hinweisen, dass für handwerkliche Betriebe in der baulichen Umgebung des Plangebiets grundsätzlich weiterhin gewährleistet sein muss, dass diese weder in Hinsicht auf ihren ordnungsgemäßen Betriebsablauf und Betriebsverkehr, noch hinsichtlich betriebsüblicher Emissionen und insbesondere mit dem Bestandsschutz einhergehender angemessener Weiterentwicklungsmöglichkeiten am Standort, auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht, einge-</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Die gewerblichen Betriebe der baulichen Umgebung sind hinsichtlich ihres Betriebsablaufs und in der Ausübung ihrer Tätigkeiten durch die heranrückende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt. Es gibt Gastronomie, Geschäfte mit Kundenparkplätzen sowie den Wochenmarkt. Die von diesen gewerblichen Schallquellen ausgehenden Emissionen erreichen, wie aus Anlage 4.1 der Schalltechnischen Untersuchung (vom Ingenieurbüro Möhler + Partner Ingenieure AG, Augsburg am 24.02.22) zu erkennen ist, bei weitem nicht die im Urbanen Gebiet tags an der Bebauung zulässigen 63 dB(A). Insofern sind die Betriebe auch nicht in ihren Weiterentwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt oder gefährdet.</p> <p>Auf mögliche Konflikte der entstehenden gewerblichen Nutzung mit dem angrenzenden Wohngebiet wird in Kapitel 7 des o.g. Berichts hingewiesen.</p>
	Ergebnis der Abwägung:

6. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Landes- und Kommunalpolitik, Verkehr, Max-Joseph-Str. 4, 80333 München (Stellungnahme vom 09.12.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>schränkt oder gar gefährdet werden.</p> <p>Eine gute Nutzungsmischung trägt zur nachhaltigen Entwicklung lebendiger Quartiere bei, indem sie Arbeiten und Wohnen zusammenbringt, für kurze Wege, wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze sorgt und Versorgungsstrukturen sichert.</p>	<p>Keine Änderung notwendig.</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

7. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe München, Pettenkofenstr. 10 A, 80336 München (Stellungnahme vom 14.02.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Die Kreisgruppe München des BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN) bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Der BN nimmt dazu als anerkannter Naturschutzverband gem. §63 Abs. 2 BNatSchG Stellung:</p> <p>1. Ausgangslage</p> <p>Der sich beschleunigende Klimawandel erfordert auch von den Kommunen ein verändertes Vorgehen bei der kommunalen Bauleitplanung. Das Aufsehen erregende Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Klimaschutz vom März 2021 verpflichtet grundsätzlich auch alle staatlichen Organe zu effektiverem Klimaschutz und damit auch die Kommunen. Dringend erforderliche Maßnahmen zur massiven Reduzierung des CO₂ Ausstoßes betreffen nicht nur die Errichtung von Gebäuden (Einsparung von Beton), sondern müssen auch Veränderungen berücksichtigen, wie u.a. die dringend erforderliche Verkehrswende. Auch der hohe Wert von großen Bäumen bei der CO₂ Speicherung und Verbesserung des Kleinklimas ist zu berücksichtigen. Dabei sollte auch berücksichtigt werden, dass eine Reduzierung der Anzahl öffentlicher Parkplätze zu Gunsten der Aufwertung der Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte für alle BürgerInnen Vorteile bringt, aber auch für die Neurieder Geschäfte eine Verbesserung ihrer Attraktivität bedeutet.</p> <p>2. Erhalt vorhandener Großbäume im Umgriff des Bebauungsplans</p> <p>Bei der vorgelegten Planung würden praktisch alle heute vorhandenen wichtigen Großbäume einer überdimensionierten Tiefgarage zum Op-</p>	<p>Zu 1. Ausgangslage</p> <p>Der Hinweis zur Berücksichtigung des Klimaschutzes wird zur Kenntnis genommen. Bereits im Bebauungsplan wurden diesbezüglich Maßnahmen festgesetzt, wie zum Beispiel Dachbegründung, Photovoltaikanlagen, Erhalt und Neufestsetzung von Bäumen, Tiefgarage statt oberirdischer Stellplätze, Versickerungsmöglichkeit vor Ort. Weitere Maßnahmen können im Zuge der Hochbauplanung des Investors berücksichtigt und im anschließenden städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und Gemeinde vereinbart werden.</p> <p>Zu 2. Erhalt vorhandener Großbäume im Umgriff des Bebauungsplans</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Durch die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung mit Unterbauung einer Tiefgarage für alle notwendigen Stellplätze wird der Erhalt der Bäu-</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

7. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe München, Pettenkofenstr. 10 A, 80336 München (Stellungnahme vom 14.02.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>fer fallen (siehe hierzu den nächsten Punkt Redimensionierung der Tiefgarage). Daher ist die Tiefgaragenfläche aber auch die Grundfläche für die Wohn- und Geschäftsgebäude so zu redimensionieren, dass die wichtigen Großbäume erhalten bleiben können (Anwendung der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).</p> <p>3. Redimensionierung der Tiefgarage</p> <p>Hierzu ist grundsätzlich festzustellen, dass Tiefgaragen im Gegensatz zu dem von ihnen erwarteten Nutzen von den Autofahrern nach Möglichkeit nicht genutzt werden! Die jüngste Verkehrsuntersuchung in Gräfel- fing durch das Planungsbüro Obermeyer https://www.graefelfing.de/fileadmin/user_upload/Praesentation_Bes_tandsaufnahme_Graefelfing_2022-01-25_aktualisiert.pdf zeigt auf Seite 16 die Auslastung der Tiefgarage Bürgerhaus Gräfel- fing, die grundsätzlich für die Kundschaft der Geschäfte in der Bahnhofstraße gedacht ist. Die Auslastung liegt fast den gesamten Tag unter 40 %, während in der Bahnhofstraße ein heftiger Parkplatz-Suchverkehr stattfindet. Noch schlimmer ist es bei der neuen öffentlichen Tiefgara- ge Martinsried-Martinsplatz (2h kostenlos). Diese ist im Durchschnitt nur zu ca. 10 % im öffentlichen Bereich ausgelastet, obwohl sie sogar einen direkten geschützten und barrierefreien Zugang zum Ärztehaus hat.</p> <p>Die langjährige Erfahrung mit öffentlichen Tiefgaragen zeigt, dass sie überwiegend die in sie gesetzten Hoffnungen nicht erfüllen. Eine deut-</p>	<p>me in weiten Bereichen des Plangebietes nicht möglich sein. Es werden dort, wo Be- standsbäume, die aufgrund ihrer Lage außerhalb von Tiefgaragen erhalten werden kön- nen, auch entsprechend festgesetzt sowie ein Ersatz bei notwendiger Fällung vorgege- ben. Die Umgrenzungslinie für Tiefgarage spiegelt nicht die tatsächliche Größe, sondern die maximal mögliche Fläche wider. Im Zuge der nachfolgenden Hochbauplanung wird die Größe der Tiefgarage ermittelt werden.</p> <p>Zu 3. Redimensionierung der Tiefgarage</p> <p>Zur Kenntnisnahme. Siehe auch Abwägungsvorschlag zu Punkt 2. Die Baukörper MU 1.1 und MU 1.2 sollen als Bürgerhaus vorwiegend mit sozialen und kulturellen Einrichtungen versehen werden. Der Baukörper MU 2 soll als Geschäftshaus genutzt werden. Wohn- nutzungen sind in den drei Baukörpern nur gering zugelassen (nur 4. OG im MU 2) von daher ist hier davon auszugehen, dass sich die Zahl der Stellplätze auf Tagesbesucher begrenzt und die Tiefgarage entsprechend dimensioniert wird. In den Baukörpern MU 3.1 und MU 3.2 sind hauptsächlich Wohnnutzungen zugelassen, sodass hier eine höhere Zahl an Stellplätzen benötigt wird. Im Zuge der nachfolgenden Hochbauplanung wird die Größe der Tiefgarage entsprechend der rechtlichen Erfordernisse ermittelt werden.</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

7. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe München, Pettenkofenstr. 10 A, 80336 München (Stellungnahme vom 14.02.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>liche Redimensionierung der Tiefgarage zum Erhalt wichtiger älterer Bestandsbäume ist daher verkehrstechnisch problemlos möglich und schützt durch den Erhalt wichtiger Großbäume dafür das Klima. Neuried kann mit einer eigenen vorhabensbezogenen Stellplatzverordnung von der sonst gültigen Bayerischen Stellplatzverordnung in begründetem Sonderfall deutlich nach unten abweichen, zumal die Neurieder Ortsmitte auch optimal an den ÖPNV angeschlossen ist (gute Busverbindungen zur U-Bahn in Fürstenried und Großhadern, zu den Nachbargemeinden Gauting, Planegg, Martinsried, Gräfelfing, Germering, Aubing, Pasing sowie die eigene Ortsbuslinie).</p> <p>4. Stellplätze für Fahrräder</p> <p>Für die Erreichung der gesteckten Klimaziele ist eine Verkehrswende weg vom MIV hin zum Umweltverbund ÖPNV, Rad— und Fußgängerverkehr zwingend notwendig. Daher müssen für eine deutliche Förderung des Radverkehrs auch angemessene Stellplätze geschaffen werden. Neuried ist von seiner Gemeindegröße optimal für die Nutzung des Fahrrades für fast alle Wege prädestiniert. Durch gut ausgebaute Fahrradwege nach Fürstenried, Großhadern, Planegg und jetzt sogar nach Gauting sind beste Rahmenbedingungen gegeben. Daher müssen für die immer zahlreicher genutzten teureren Pedelecs, aber auch für normale Fahrräder, überdachte und absperrbare Abstellplätze errichtet werden. Auch das Abstellen von Lastenfahrrädern sollte dort gesichert möglich sein. Wegen der alternden Bevölkerung müssen auch Abstellmöglichkeiten für Elektrorollstühle vorgesehen werden.</p>	<p>Zu 4. Stellplätze für Fahrräder</p> <p>Der Hinweis zur Festsetzung von Fahrradstellanlagen wird zur Kenntnis genommen. Die Fahrradstellplätze sollen im Wesentlichen im Gebäude nachgewiesen werden, um gesicherte und überdachte Abstellplätze zu ermöglichen und den öffentlichen Raum von Nebengebäuden freizuhalten. Da keine rechtlichen Vorgaben für die Anzahl bestehen, werden dazu Festsetzungen aufgenommen. Unter Ziffer 9.5 (Fahrrad-Stellplätze) der Satzung werden Ausnahmen festgesetzt, dass notwendige Besucher-Fahrradstellplätze im öffentlichen Außenraum nachgewiesen werden können.</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

7. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe München, Pettenkofenstr. 10 A, 80336 München (Stellungnahme vom 14.02.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Auch diese Maßnahmen ermöglichen eine deutliche Redimensionierung der Tiefgaragenfläche.</p> <p>5. Modell Wohnen ohne Auto WOA Für die Errichtung von Wohnungen ist zu überlegen, ob nicht ein Teil nach dem Modell „Wohnen ohne Auto“ angeboten werden kann, da gerade die Ortsmitte Neuried optimal an den ÖPNV angebunden ist (siehe unter „Redimensionierung der Tiefgarage“) und Wohnungen ohne Autostellplatz wesentlich kostengünstiger erstellt werden können. Dazu sollte die vorhabensbezogene Stellplatzverordnung um solche Modelle zur Reduzierung erforderlicher Stellplätze erweitert werden.</p> <p>6. Kostenvorteile für Neuried Für die Gemeinde ergeben sich durch die Redimensionierung der Tiefgarage auch Kostenvorteile, da einerseits das Gesamtbauvorhaben günstiger wird und sich die Folgekosten der Tiefgarage (Beleuchtung, Belüftung, Reinigung, Wartung, Reparaturen und später notwendige Sanierungen) für die öffentlich frei nutzbaren Stellplätze deutlich reduzieren. Planegg muss gerade seine Tiefgarage unter dem Marktplatz aufwändig sanieren, weshalb diese seit Längerem für Nichtmieter gesperrt ist, ohne dass die Geschäftswelt in der Bahnhofstraße in den Ruin getrieben wurde.</p> <p>7. Ersatzpflanzungen für nicht zu erhaltende Bäume Trotz Erhalt wichtiger Großbäume wird durch die Baumaßnahme eine größere Anzahl mittlerer gesunder Bäume entfernt werden müssen. Da</p>	<p>Zu 5. Modell Wohnen ohne Auto WOA Wird zur Kenntnis genommen und ist von den Interessen der jeweiligen Investoren mit anschließender Hochbauplanung abhängig. Die Stellplatzverordnung der Gemeinde Neuried wird im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes nicht abgeändert. Die Gemeinde Neuried macht sich jedoch zur Änderung der Stellplatzverordnung an aktuelle Stellplatzmanagementmodelle Gedanken.</p> <p>Zu 6. Kostenvorteile für Neuried Zur Kenntnis genommen. Siehe Abwägungsvorschlag oben. Der Bebauungsplan definiert die mögliche Unterbauung mit Tiefgaragen unter Berücksichtigung des Baumerhaltes. Die tatsächliche Größe hängt von den nachzuweisenden Stellplätzen ab. Für mögliche Veranstaltungsräume im MU 1.2 ist nach geltendem Recht ein entsprechender Nachweis zu führen.</p> <p>Zu 7. Ersatzpflanzungen für nicht zu erhaltende Bäume Wird zur Kenntnis genommen. In der Satzung unter Ziff. 6.2 (zu pflanzender Baum, Lage variabel) sind bereits größere Laubbäume II. Ordnung mit Mindeststammumfang von 18</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

7. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe München, Pettenkofenstr. 10 A, 80336 München (Stellungnahme vom 14.02.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>der künftige Investor durch die Redimensionierung der Tiefgarage erhebliche Kosten einsparen kann, sollte er verpflichtet werden, nach Abschluss der Baumaßnahmen nicht die üblichen kleinen Baumschulenbäumchen zu pflanzen, sondern als Ersatz klimaresistente Großbäume zu setzen, wie sie jetzt z.B. durch die Umplanung bei der Bebauung auf dem Hettlage-Gelände auf die Westseite der Umgehungsstraße bei der Fußgängerbrücke umgesetzt wurden. Bei Ersatzpflanzungen gerade unter den Vorzeichen des sich beschleunigenden Klimawandels ist immer zu bedenken, dass alte ausgewachsene Großbäume die bis zu 10.000-fache biologische Aktivität besitzen, wie die meist als Ersatz gepflanzten jungen Bäume. Unter biologischer Aktivität ist hier zu verstehen: CO₂-Bindung für den Klimaschutz, Sauerstofffreisetzung für unsere Atemluft, Staubbindung (gerade an Verkehrsknoten besonders wichtig), Luftbefeuchtung durch Verdunstung, Reduzierung der Umgebungstemperaturen besonders an heißen Sommertagen (wichtig in stark versiegelten Ortsbereichen), Schatten spendung im Sommer, Nahrung und Heimat für wichtige Insekten, Vögel und kleine Säugetiere, die besonders unter dem bedrohlichen Artenschwund leiden (Artenschutzvolksbegehren!).</p> <p>Fazit: Der Bund Naturschutz bittet daher die Gemeinde Neuried, eine verantwortungsvolle Ortsplanung unter Berücksichtigung der enormen Herausforderungen des Klimawandels und der daraus folgenden Notwendigkeiten einer deutlichen Energie—, Verkehrs— und Verhaltenswende gerade auch für unsere Kinder, Enkel und deren Nachkommen mutig und zu-</p>	<p>- 20cm festgesetzt. Ergänzt werden Vorgaben für Mindestgrößen des Wurzelraumes, um die langfristige Entwicklung der Bäume zu sichern. Bäume I. Ordnung/Großbäume mit einer Höhe über 20m sind im öffentlichen Raum zwischen den Neubauten mittel- und langfristig nicht geeignet.</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

7. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe München, Pettenkofenstr. 10 A, 80336 München (Stellungnahme vom 14.02.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
kunfts-fähig umzusetzen. Ein weiter so wie bisher kann es nicht mehr geben. Wir hoffen, dass Sie sich ernsthaft mit unseren Einwendungen und Vorschlägen auseinandersetzen und stehen Ihnen für Nachfragen gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns einen Protokollauszug des Beschlussbuches über die Behandlung unserer Stellungnahme zukommen zu lassen.	
	Ergebnis der Abwägung: Aufnahme der Festsetzung von Fahrradstellplätzen.

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

8. AG Umweltschutz (Stellungnahme vom 04.01.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>die Gemeinde Neuried (b. München) plant ein größeres Bauvorhaben in der Ortsmitte. Bisläng ist das Areal unbebaut, und es stehen mindestens 20 schützenswerte Laubbäume und auch einige alte Nadelbäume auf dem zukünftigen Bauplatz. Lt. vorläufigem Bebauungsplan vom 03. 09. 2021 von Lars Consult sind einige erhaltenswerte Bäume verzeichnet. Bei diesem handelt es sich um die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 zw. Münchner Str. und Haderner Weg. Das Bauvorhaben enthält auch eine Tiefgarage, die sich über das gesamte Areal erstrecken könnte. Dadurch würde der größte Baum, ein alter Ahorn mit einem Stammumfang von 350 cm gefährdet, er steht genau auf der Begrenzungslinie der TG. Eine alte Kastanie (280 cm) ist zwar als erhaltenswert eingestuft, ist aber mitten in einem Gebäude eingezeichnet, warum, erschließt sich mir nicht. Wir vom Bund Naturschutz und von der AG für Umweltschutz in Neuried versuchen, möglichst viele Bäume zu retten. Falls uns die Untere Naturschutzbehörde dabei helfen kann, wäre das natürlich sehr schön. Unten finden Sie eine Aufstellung der größeren Bäume auf dem fraglichen Areal.</p> <p>BAUMBESTAND ORTSMITTE (AREAL ZW. PLANEGGER STR., GRUNDSCHULE, MÜNCHNER STR. UND HADERNER WEG)</p> <p>Neben alten Nadelbäumen (Thujen, Kiefern, Fichten) befinden sich auf diesem Areal auch einige z.T. sehr alte Laubbäume, diese werden hier mit Stammumfang aufgeführt, gemessen in Brusthöhe (ca. 130 vom Boden):</p>	<p>Zu BAUMBESTAND ORTSMITTE (AREAL ZW. PLANEGGER STR., GRUNDSCHULE, MÜNCHNER STR. UND HADERNER WEG)</p> <p>Die Aufnahme der bestehenden Bäume wird zur Kenntnis genommen. Bereits vor Durchführung des Planungswettbewerbs wurde der Baumbestand im Planbereich erhoben. Zu Gunsten der Innenentwicklung und eines städtebaulichen nördlichen Abschlusses der Ortsmitte wurden keine Vorgaben zum Baumerhalt getroffen.</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

8. AG Umweltschutz (Stellungnahme vom 04.01.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> - Esche (60, 86, 100 cm): Münchnerstr., Ecke Planegger Str., Drei-Stamm - 2 Linden (230 cm und 250 cm): Münchnerstr. in Höhe Bushaltestelle Ortsmitte bzw. gegenüber Tierarztptaxis - Eiche (205 cm): Münchnerstr. in Richtung Einmündung Haderner Weg - 2 Stieleichen (110 cm und 190 cm): Münchnerstr. in Richtung Einmündung Haderner Weg, davon ein Drei-Stamm - 4 Eichen (ca. 100 cm): Münchnerstr. in Richtung Einmündung Haderner Weg - Esche (ca. 180 cm): Münchnerstr. in Richtung Einmündung Haderner Weg - Kastanie (280 cm): Münchnerstr. in Richtung Einmündung Haderner Weg - Ahorn (ca 110 cm): Planegger Str. in Höhe der Bänke - Ahorn (350 cm): Planegger Str. in Höhe der Bänke, Drei-Stamm - Linde (ca. 120 cm): Planegger Str. in Höhe der Bänke - Entlang des Haderner Wegs stehen viele jüngere Laubbäume 	

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

8. AG Umweltschutz (Stellungnahme vom 04.01.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>(Ahorn, Roteichen, Hainbuchen, Eschen) mit einem Stammumfang von 80-100 cm.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mindestens 20 schützenswerte Laubbäume. <p>Lt. vorläufigem Bebauungsplan (Lars Consult) vom 03. 09. 2021 sind die meisten der vermessenen Bäume außerhalb der Baugrube (Tiefgarage), für den größten Baum (Ahorn 350 cm) in Höhe des Alten Rathauses, muss die TG um ca. 1, 50 m in nördlicher Richtung verschoben werden. Zum Schutz dieses Baumes muss ein professioneller Wurzelschutz durchgeführt werden. Das muss ein Gärtner machen. Darüber hinaus ist eine Verbauung während der Bauphase erforderlich, damit das Wurzelwerk keinen Schaden nimmt.</p> <p>In dem Bauplan gibt es eine Ungereimtheit. Die erhaltenswerten Bäume sind in dem Plan ausgewiesen, so auch ein Baum (evtl. Kastanie, 280 cm) im Winkel zwischen Münchner Str. und Haderner Weg. Dieser ist aber im Plan im geplanten Gebäude eingezeichnet!</p> <p>Lt. vorläufigem Bebauungsplan ist für das gesamte Areal eine TG vorgesehen. Um zumindest die größten Laubbäume zu schützen, sollte geprüft werden, ob der Bebauungsplan verändert werden und die TG verkleinert werden kann. Zumal auf dem vorläufigen Plan das neue Rathaus miteingeplant ist, das jetzt wegfällt.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme. Sowohl der Bauraum, als auch die Umgrenzungslinie für Tiefgaragen werden soweit zurückgenommen, dass der Kronentraufbereich bzw. Wurzelbereich von 1,5m des großen, zu erhaltenden Baumes südlich MU 1.2 sowie der Bäume nördlich MU 1.2 erhalten und geschützt werden können. In dem Zuge wird für den Bauraum MU 1.2 die maximal zulässige Grundflächenzahl von 1.390m² auf 1.150m² reduziert. Die Durchführung eines professionellen Wurzelschutzes wird für die Bäume, die erhalten bleiben, in der Satzung unter Ziff. 6.1 ergänzt.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Hier lag offenbar ein alter Stand des Bebauungsplan-Vorentwurfes vor. Die alte Kastanie ist bereits aus der Planzeichnung (Beteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB, Stand 05.10.21) gestrichen wurden.</p> <p>Siehe oben. Zum Schutz der Bestandsbäume wurde die Umgrenzungslinie für Tiefgarage zurückgenommen und dies entsprechend in der Planzeichnung geändert.</p> <p>Ergebnis der Abwägung: Ergänzung der Durchführung eines professionellen Wurzelschutzes für erhaltenswerte Bäume in Satzung.</p>

9. Gemeinde Neuried, Bauamt – Vorbeugender Brandschutz – Feuerbeschau, Planegger Straße 2, 82061 Neuried (Stellungnahme vom 15.12.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p><u>Anmerkungen:</u></p> <p>Art der Nutzung (Nr. 2)</p> <p>Es wird dringend empfohlen, sämtliche Vergnügungsstätten als unzulässig zu erklären.</p> <p>In den vergangenen Jahren gab es in Neuried vermehrt Anfragen zur Errichtung von Vergnügungsstätten, die erfolgreich durch städtebauliche Argumente verhindert werden konnten. Mit Freigabe dieser Vergnügungsstätten über die Bauleitplanung ist mit einem verstärkten Ansiedlungswunsch zu rechnen.</p> <p>Städtebauliche Auswirkung: schleichender „Trading-Down-Effekt “</p> <p>Negative städtebauliche Auswirkungen durch Wettlokale, Wettbüros:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Konflikte mit sensiblen Einrichtungen mit besonderem Schutzbedürfnis im direkten Umfeld wie unsere Grund- und Musikschule, Kindergarten, Hort)2. Negativentwicklung des Standortumfeldes, optische Beeinträchtigungen des Straßen-/Stadtbilds, Lärmbelästigung durch Zielverkehr3. Verdrängung der für das Ortsleben dringend benötigten Einzelhandels-geschäft und kleineren Dienstleistungsbetriebe durch Bereitschaft zur	<p>Zu Art der Nutzung (Nr. 2)</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nicht zulässig waren bisher Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Gemäß den genannten negativen städtebaulichen Auswirkungen durch zum Beispiel Wettlokale oder Wettbüros werden bei Art der Nutzung in der Satzung Vergnügungsstätten komplett ausgeschlossen.</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

9. Gemeinde Neuried, Bauamt – Vorbeugender Brandschutz – Feuerbeschau, Planegger Straße 2, 82061 Neuried (Stellungnahme vom 15.12.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Zahlung höherer Mieten</p> <p>4. Verknappung des Flächenangebots für gewünschte Nutzungen</p> <p>5. Tendenz der Häufungen von Vergnügungsstätten</p> <p>6. Abschottungseffekt durch mangelnde Einsehbarkeit der Schaufenster</p> <p>7. Störung des Straßenbilds durch abgeklebte Fensterfronten und ins Auge springende Außenwerbung</p> <p>Bauraum Tiefgarage (Nr. 4.3)</p> <p>Lage der TG-Aufgänge bzw. Notausgänge sowie deren max. Außenmaße sind nicht erwähnt. Sollen die Rettungswege über Anbindung an die Treppenräume der Hauptgebäude abgewickelt werden?</p> <p>Bauraum (Nr. 4)</p> <p>Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind unzulässig.</p> <p>1. u.U. eigene Bauräume für Fahrradhäuser s. Nr. 9.5</p> <p>2. Stellplätze werden häufig als Untergruppe von Nebenanlagen gewertet. Sie zählen jedoch nicht zu den Nebenanlagen im Sinne der BauNVO. Empfehlung zur Vermeidung weiterer Versiegelungen: Errichtung von oberirdischen Stellplätzen als unzulässig erklären.</p>	<p>Zu Bauraum Tiefgarage (Nr. 4.3)</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der anschließenden Hochbauplanung sind die notwendigen Rettungswege zu berücksichtigen.</p> <p>Zu Bauraum (Nr. 4)</p> <p>Zu 1. Zur Kenntnisnahme. Nebenanlagen sollen in den Hauptgebäuden untergebracht werden und sind daher unzulässig.</p> <p>Zu 2. Um weitere Versiegelungen zu vermeiden, wird in der Satzung unter Ziff. 9.4 Stellplätze aufgenommen, dass die Anlage von Stellplätzen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nur für notwendige Behinderten-Stellplätze und notwendige Stellplätze zur Andienung zulässig ist.</p>

9. Gemeinde Neuried, Bauamt – Vorbeugender Brandschutz – Feuerbeschau, Planegger Straße 2, 82061 Neuried (Stellungnahme vom 15.12.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Einfriedungen (Nr. 9.1)</p> <p>zw. Privatgärten und Eigentümerweg: Der 2,50 m breite Fußweg zum Quartierhof, eingegrenzt von 1,50 m hohen Drahtzäune/Laubgehölz-Hecken, wirkt wenig einladend, zumal in der Praxis ein Heckenschnitt (Höhe, Überwuchs) nicht erfolgt und schwer durchsetzbar ist. Empfehlung: Planung des ohnehin durch die Gebäude eingeschlossenen Quartierhof mit Erschließungsweg analog der Siedlung „Am Haderner Winkel“ ohne Einfriedungen; zumindest nördlich des Bau- raums MU3.1/MU3.2Süd sollte eine uneingefriedete Grünfläche festge- setzt werden, um eine Öffnung zu erreichen.</p> <p>Werbeanlagen (Nr. 9.2)</p> <p>Empfehlung - Aufnahme folgender Regelung: Unzulässig sind: - bewegliche Werbeanlagen - Werbeanlagen mit wechselnden optischen oder akustischen Zeichen</p> <p>Die Breite der Werbeanlage darf den Baukörper nicht überschreiten.</p> <p>Stellplatznachweis (Nr. 9.5)</p> <p>Die Anlage der GaStellIVO fordert ausschließlich Stellplätze für Kfz. Empfehlung für Gewerbe- und Wohnnutzung:</p>	<p>Zu Einfriedungen (Nr. 9.1)</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Möglichkeit der Einfriedung der priva- ten Grundstücke ist erforderlich, um sich als Bewohner vor direktem Einblick im halböff- fentlichen Quartiershof zu schützen. Die Höhe von 1,50m wirkt nicht als hohe Wand und wird als vertretbare Höhe der Einfriedung angesehen. Im Sinne des sozialen Friedens wird die Höhe der Einfriedung zwischen den Terrassen auf 1,80m festgesetzt.</p> <p>Zu Werbeanlagen (Nr. 9.2)</p> <p>Die Hinweise zu den Werbeanlagen werden zur Kenntnis genommen und in der Satzung unter Ziffer 9.2 Werbeanlagen ergänzt.</p> <p>Zu Stellplatznachweis (Nr. 9.5)</p> <p>Der Hinweis zur Festsetzung von Fahrradstellanlagen wird zur Kenntnis genommen. Auf- grund des öffentlichen, sensiblen Raumes sollen wenig Fahrradstellanlagen in den Frei- anlagen errichtet werden. Es werden in der Planzeichnung dafür keine Bauräume vorge-</p>

9. Gemeinde Neuried, Bauamt – Vorbeugender Brandschutz – Feuerbeschau, Planegger Straße 2, 82061 Neuried (Stellungnahme vom 15.12.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Forderung eingangsnaher, überdachter Fahrradstellplätze auf Basis von Art. 46 Abs. 2 BayBO, integriert in das Hauptgebäude (da unter Nrn. 3.1, 4.1 und 4.2 Nebengebäude unzulässig) ODER Fahrradräume, die über die Tiefgarage erreichbar sind (Rampenneigung max. 10%). Unter Umständen sind eigene Bauräume für Fahrradhäuser erforderlich? Festsetzung der Anzahl der Einstellplätze für Gewerbe/Wohnen und des Flächenbedarfs (Berücksichtigung des zusätzlichen Rangier- und Platzbedarfs für Lastenräder und Fahrräder mit Anhänger – s.a. Anhang). Unter Hinweise: Für KFZ und Fahrräder wird empfohlen, Lademöglichkeiten einzuplanen.</p> <p><u>Anmerkungen zu Umwelt</u></p> <p>Umfassende Baumfällung, Verkehrsflächen, Private Grünfläche, Tiefgaragen (Nr. 5, 4.3 i.V.m. 6.3)</p> <p>Negative Umweltauswirkungen durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Fällung schützenswerten Baumbestands ohne Ersatzpflanzungen auf dem Baugrundstück (Ziffer 4.3 der Begründung von Lars Consult). - die starke Versiegelung in diesem Baugebiet durch Verzicht auf Grünflächen - den veränderten Boden im Bereich der flächendeckenden Tiefgaragen. Dieser Bodenaufbau erschwert die notwendige Filterwirkung des Regenwassers und viele biologische Prozesse. Die dünne Aufbauschicht des Oberbodens trägt zur Bodenerwärmung bei und ist für viele Baumarten 	<p>sehen, da die Fahrradstellanlagen im Hauptgebäude integriert werden sollen. Der Nachweis ist in der Tiefgarage oder im Haus zu führen. Unter Ziffer 9.5 (Fahrrad-Stellplätze) der Satzung wird festgesetzt, dass notwendige Besucher-Fahrradstellplätze ausnahmsweise auch im öffentlichen Außenraum nachgewiesen werden können (siehe Stellungnahme Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe München).</p> <p>Zu Anmerkungen zu Umwelt</p> <p>Zu Umfassende Baumfällung, Verkehrsflächen, Private Grünfläche, Tiefgaragen (Nr. 5, 4.3 i.V.m. 6.3)</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung, durch Innenentwicklung Wohnraum und einen nördlichen Abschluss der Ortsmitte zu erreichen, wird der Baumbestand nur in Teilen erhalten. Der Wunsch nach klimagerechter Architektur kann im anschließenden städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Investor aufgenommen werden.</p>

9. Gemeinde Neuried, Bauamt – Vorbeugender Brandschutz – Feuerbeschau, Planegger Straße 2, 82061 Neuried (Stellungnahme vom 15.12.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>ungeeignet.</p> <p>Empfehlung: Als Kompensierungsmaßnahme sollte die Forderung nach klimagerechter Architektur (wie z.B. vertikale Gärten, Fassadenbegrünung),</p> <ul style="list-style-type: none"> - die einen gewissen Charme versprüht, - die mit der Bindung der Schadstoffe und Staubpartikel zur Verbesserung des Kleinklimas beiträgt und - die einen Lebensraum für unzählige Insektenarten bietet, <p>aufgenommen werden; ausgenommen: denkmalgeschütztes Gebäude.</p> <p>Dachbegrünung/Sonnenenergie (Nr. 8.2 i.V.m. 8.3)</p> <p>Die begrüßenswerte Dachbegrünung/Sonnenenergienutzung können sich gegenseitig einschränken. Eine intensive Energienutzung könnte schlimmstenfalls zu einem Verzicht auf Dachbegrünung führen.</p> <p>Forderung nach klimagerechter Architektur s.o. könnte Begrünung sicherstellen.</p> <p><u>Anmerkungen Sonstige Hinweise</u></p> <p>Höchstzulässige GR</p>	<p>Um die neu zu pflanzenden Bäume in ihrer Entwicklung zu fördern, werden Mindestgrößen für den Wurzelraum festgesetzt. Die Vorgabe von Fassadenbegründung soll nicht generell vorgegeben werden, sondern ggfs. im Rahmen des zu schließenden städtebaulichen Vertrages in Abstimmung mit der Fassadenarchitektur vereinbart werden.</p> <p>Zu Dachbegrünung/Sonnenenergie (Nr. 8.2 i.V.m. 8.3)</p> <p>Zur Kenntnisnahme. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Dächer entweder mit einem Anteil von 70% zu begrünen oder mit einer solartechnischen Anlage auszustatten sind. Diesbezüglich weitergehende Festsetzungen/Vorgaben werden in der Satzung nicht getroffen und können im anschließenden städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Investor aufgenommen werden.</p> <p>Zu Anmerkungen Sonstige Hinweise</p> <p>Zu Höchstzulässige GR</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

9. Gemeinde Neuried, Bauamt – Vorbeugender Brandschutz – Feuerbeschau, Planegger Straße 2, 82061 Neuried (Stellungnahme vom 15.12.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Sind die unter Nr. 6.3. zugelassenen Terrassenflächen bereits in den § 19 Abs. 2 – Flächen berücksichtigt?</p> <p>Maßstab</p> <p>Die Angabe des Maßstabes fehlt.</p> <p>Kinder</p> <p>Kinderspielplatz für Wohneinheiten? Waren-Anlieferzone im BPL festlegen wg. Schulwegsicherheit, Kindergarten?</p> <p>FINr.</p> <p>Verschmelzung des Baugrundstücks unter Hinweise</p> <p>Bauantrag</p> <p>mit Baumbestandsplan und Freiflächengestaltungsplan!!</p>	<p>Die Terrassenflächen sind bisher im Bebauungsplan noch nicht berücksichtigt. Es wird in der Satzung unter Ziff. 3.1 (Maximal zulässige Grundfläche) eine Überschreitungsregelung für Terrassen aufgenommen: „Die festgesetzte maximale Grundfläche darf gemäß §16 Abs. 6 BauNVO je Baufeld durch Terrassen im Erdgeschoss um bis zu 1/3 überschritten werden. Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.“</p> <p>Zu Maßstab</p> <p>Die Angabe des Maßstabes für den Zeichnerischen Teil befindet sich auf dem Planstempel (rechts unten). Der Maßstab beträgt 1:500.</p> <p>Zu Kinder</p> <p>Der Hinweis eines Kinderspielplatzes sowie Festlegen einer Waren-Anlieferzone werden zur Kenntnis genommen und können aber zum gegenwärtigen Planungsstand nicht abschließend definiert werden.</p> <p>Zu FINr.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Die Klarstellung, welche Grundstücke aufgelöst und welche verschmolzen werden, wird in der Planzeichnung entsprechend geändert.</p> <p>Zu Bauantrag</p> <p>Eine Vorgabe für die Bauantragsunterlagen kann rechtlich im Bebauungsplan nicht getroffen werden. Dies kann lediglich unter die Hinweise unter Ziff. 11.17 (Bauantrag) auf-</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

9. Gemeinde Neuried, Bauamt – Vorbeugender Brandschutz – Feuerbeschau, Planegger Straße 2, 82061 Neuried (Stellungnahme vom 15.12.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Rettungsweg</p> <p>Ich nehme an, dass alle Einheiten mit einer Drehleiter über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erreicht werden sollen. Der Verbindungsweg zum Quartierhof ist aufgrund der geringen Breite keine Alternative.</p> <p>Hinweis zu MU 3.2</p> <p>a. Aufgrund fehlender Maßketten bzw. Maßstabsangaben ist nicht zu klären, ob die Nutzungseinheiten des Gebäudes MU 3.2 Nord über den Haderner Weg mit der Drehleiter erreicht werden können. Bei einer Aufstellfläche parallel zu der Gebäudefassade muss der Abstand des Fahrzeugs zwischen mind. 3 m und höchstens 9 m betragen.</p> <p>b. Die Rettung über Dachterrassen – wie in der Praxis üblich – ist bei vorliegender Planung des MU 3.2 nur bedingt realisierbar!</p> <p>c. Abstimmung mit Feuerwehrkommandanten, Herrn Rehkämper sinnvoll!</p>	<p>genommen werden.</p> <p>Zu Rettungsweg</p> <p>Der Hinweis zu Rettungsweg wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Hochbauplanung sind die notwendigen Rettungswege zu berücksichtigen. Fehlende Maßketten werden in der Planzeichnung eingetragen.</p> <p>Ergebnis der Abwägung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausschluss von Vergnügungsstätten in Satzung unter Art der Baulichen Nutzung. - Aufnahme in Satzung, dass oberirdischen Stellplätze für Behinderten und Stellplätze zur Andienung zulässig sind. - Aufnahme in Satzung, dass Einfriedung zwischen den Terrassen bis max. 1,80m zulässig sind.

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

9. Gemeinde Neuried, Bauamt – Vorbeugender Brandschutz – Feuerbeschau, Planegger Straße 2, 82061 Neuried (Stellungnahme vom 15.12.2021)

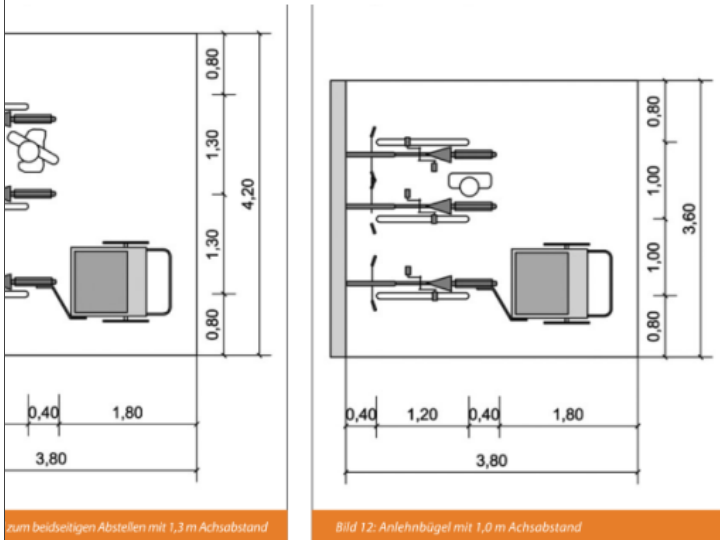
Anregungen / Bedenken / Hinweise		Abwägungsvorschlag																												
Räume	Haushalt (HH)	Anzahl HH	Fahrräder	E-Bike	Lastenrad	Kinderanhänger	Kinderwagen	Rollatoren/ Rollstuhl	Flächen	Zusätzlich kurzfristiges Abstellen																				
			Stk./ HH Ges.	m²/ HH Ges.	Stk./ HH Ges.	m²/ HH Ges.	Stk./ HH Ges.	m²/ HH Ges.	Stk./ HH Ges.	m²/ HH Ges.	Stk./ HH Ges.	m²/ HH Ges.	Stk./ HH Ges.	m²/ HH Ges.	Stk./ HH Ges.	m²/ HH Ges.	Stk./ HH Ges.	m²/ HH Ges.	Stk./ HH Ges.	m²/ HH Ges.	Stk./ HH Ges.	m²/ HH Ges.								
1-1,5	Sonstige	2	1	2	4,5	0,15	0,3	2,25	0,7	0,1	0,2	3	0,6	0	3	0,0	0	1,8	0,0	0	1,8	0,0	5,8	0,1	0,2	2,25	0,5			
	Senioren	2	0,6	1,2	2,25	2,7	0,2	0,4	2,25	0,9	0,06	0,12	3	0,4	0	3	0,0	0	1,8	0,0	0,6	1,2	1,8	2,2	6,1	0,06	0,12	2,25	0,3	
2	Alleinziehend	10	2	20	2,25	45,0	0,15	1,5	2,25	3,4	0,2	2	3	6,0	0,3	3	3	9,0	0,3	3	1,8	5,4	0	1,8	0,0	68,8	0,2	2	2,25	4,5
	Paare ohne Kind	2	2	4	2,25	9,0	0,3	0,6	2,25	1,4	0,2	0,4	3	1,2	0	3	0,0	0	1,8	0,0	0	1,8	0,0	11,6	0,2	0,4	2,25	0,9		
	Sonstige	2	2	4	2,25	9,0	0,3	0,6	2,25	1,4	0,2	0,4	3	1,2	0	3	0,0	0	1,8	0,0	0	1,8	0,0	11,6	0,2	0,4	2,25	0,9		
	Senioren	2	1,2	2,4	2,25	5,4	0,4	0,8	2,25	1,8	0,12	0,24	3	0,7	0	3	0,0	0	1,8	0,0	1,2	2,4	1,8	4,3	12,2	0,12	0,24	2,25	0,5	
3	Erwachsene mit Kind	3	4	12	2,25	27,0	0,3	0,9	2,25	2,0	0,4	1,2	3	3,6	0,3	0,9	3	2,7	0,3	0,9	1,8	1,6	0	1,8	0,0	36,9	0,4	1,2	2,25	2,7
	sonstige	3	3	9	2,25	20,3	0,3	0,9	2,25	2,0	0,1	0,3	3	0,9	0	3	0,0	0	1,8	0,0	0	1,8	0,0	23,2	0,3	0,9	2,25	2,0		
4	Erwachsene mit Kind	4	5	20	2,25	45,0	0,3	1,2	2,25	2,7	0,4	1,6	3	4,8	0,3	1,2	3	3,6	0,3	1,2	1,8	2,2	0	1,8	0,0	58,3	0,5	2	2,25	4,5
	Wohngemeinschaft	4	4	16	2,25	36,0	0,15	0,6	2,25	1,4	0,1	0,4	3	1,2	0	3	0,0	0	1,8	0,0	0	1,8	0,0	38,6	0,4	1,6	2,25	3,6		
Gesamt		34		90,6	203,9	7,8		17,6	6,8	20,6	5,1		15,3	5,1		9,2		3,6		6,5	272,9		9,1		20,4					

Tab. 6: Ermittlung des Flächenbedarfs für Abstellplätze
Excel-Tool unter: www.potsdam.de/fahrad-in-potsdam/

9. Gemeinde Neuried, Bauamt – Vorbeugender Brandschutz – Feuerbeschau, Planegger Straße 2, 82061 Neuried
(Stellungnahme vom 15.12.2021)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag



9. Gemeinde Neuried, Bauamt – Vorbeugender Brandschutz – Feuerbeschau, Planegger Straße 2, 82061 Neuried
(Stellungnahme vom 15.12.2021)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag



10. Gemeinde Neuried, Umweltamt, Hainbuchenring 9-11, 82601 Neuried (Stellungnahme vom 21.01.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>wie besprochen anbei die vorläufige Stellungnahme vom Umweltamt zum Bebauungsplan 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" nach dem Vorentwurf vom Stand 05-Oktober-2021.</p> <p>Folgende Punkte sind noch offen</p> <p>Baumbestand / Baumschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baumkataster überarbeiten und die Vitalität der Bäume aktualisieren • Erhaltenswerte Bäume sind noch zu besprechen • Anzahl und Position der alten und neuen Bäume (Eventuell zusätzlich Obstbäume die dann von den Bürgern geerntet werden können / Buschbäume oder Hoch- Halbstämme oder ...) • Schutzmaßnahmen klären (während und nach der Bauphase / Bewässerungssituation und Reflektionen der Sonnenstrahlen bei Pflastersteinen) • Eine Stellplatzsatzung für die Gemeinde Neuried ausarbeiten (Stellplatzschlüssel) wenn vom Bürgermeister und Gemeinderat gewünscht oder gefordert wird (hierdurch Schutz von besonders 	<p>Zu Baumbestand/Baumschutz</p> <p>Die Hinweise zum Baumbestand sowie Baumschutz werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der anschließenden Hochbauplanung sollen vom Investor entsprechende Maßnahmen eingeplant und berücksichtigt werden. Dies kann im städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und Gemeinde geregelt werden.</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

10. Gemeinde Neuried, Umweltamt, Hainbuchenring 9-11, 82601 Neuried (Stellungnahme vom 21.01.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Erhaltenswerten Bäumen)</p> <p>Mobilitätskonzept für den Bebauungsplan 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg"</p> <ul style="list-style-type: none"> • MVG-Räder (Mieträder, ausreichend oder Erweiterung benötigt?) • Stadtauto / car to go / Carsharing usw. Maßnahmen und Möglichkeiten klären • Wallboxen / Menge und Standort wäre noch zu klären • E-bike-Ladestationspunkte für die Bürger • Fahrradstellplätze (evtl. teilweise überdacht) • Gemeinde-E-Auto ausleihbar muss geklärt werden • Gemeinde-E-Lastenfahrrad ausleihbar muss geklärt werden <p>Entsorgung von Wertstoffen aller Art</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rest-, Bio- und Papier-Wertstofftonnen 	<p>Zu Mobilitätskonzept für den Bebauungsplan 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg"</p> <p>Auf Ebene des Bebauungsplanes kann auf Grund des begrenzten Geltungsbereiches kein umfassendes Mobilitätskonzept erstellt werden. Darüberhinaus ist der Ortskern am Alten Rathaus im ÖPNV durch Bus, U-Bahn und S-Bahn sehr gut angebunden.</p> <p>Die angesprochenen Angebote wie MVG-Räder, Stadtauto für Carsharing, Wallboxen, E-Bike-Ladestationen, etc. können als verpflichtende Angebote im vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Im Rahmen der anschließenden Hochbauplanung sollen vom Investor entsprechende Mobilitätsangebote berücksichtigt werden. Dies soll im städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und Gemeinde geregelt werden.</p> <p>Ergänzend zu den Anforderung der Garagenverordnung zu PKW Stellplätzen werden Anforderungen zu Fahrradstellplätze in der Satzung unter Ziff. 9.5 aufgenommen (siehe Stellungnahme Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe München).</p> <p>Zu Entsorgung von Wertstoffen aller Art</p> <p>Die Hinweise zur Entsorgung von Wertstoffel aller Art werden zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen, dass der Abfall im Gebäude gesammelt wird und die Abholung dessen im Bereich des Haderner Weges oder Münchner Straße erfolgt.</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

10. Gemeinde Neuried, Umweltamt, Hainbuchenring 9-11, 82601 Neuried (Stellungnahme vom 21.01.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> • Wird ein geräuscharmes Unterflursystems geplant? Wo wird der Platz für das Unterflursystem eingeplant? Glas • Wird eine Wertstoffinsel geplant? Wo? LVP, Alu, Papier, Altkleider • Fahrwege der Entsorgerfahrzeuge müssen geklärt werden. Haderner Weg und dann in den Ladislaus-Wolowicz-Weg und dann? (Beeinträchtigung der Bürger und der Umwelt durch die Müllfahrzeuge ab 06:00 Uhr) • Zusätzlich sehe ich den Platzbedarf für den Übergabepunkt an den Entsorger für die Wertstofftonnen evtl. in der Zukunft dann noch „Gelbe/Orangene Wertstofftonnen. • Welche Volumen an Wertstoffen sollen transportiert werden? Welche Frequenz ist hier geplant? • Dies müsste dann auch mit den Entsorgen besprochen werden. 	<p>Ergebnis der Abwägung:</p> <p>Keine Änderung notwendig.</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

11. Gemeinde Planegg, Pasinger Straße 8, 82152 Planegg (Stellungnahme vom 26.11.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>- keine Maßnahmen ersichtlich sind, die dieser Entwicklung entgegenwirken wie z.B. ein Mobilitätskonzept für die neu zu bebauenden Bereichen.</p> <p>Die Gemeinde Planegg regt an die Dichtemaße zu reduzieren, eine ausreichende Anzahl oberirdischer Fahrradabstellanlagen verpflichtend vorzusehen, sowie weitere Maßnahmen aufzuzeigen, durch die eine Zunahme des Individualverkehrs im Gemeindegebiet Planegg verhindert werden kann.</p>	<p>Das deutet, dass das Würmtal, besser die „Region Münchner Südwesten“ ein – Gemeindegrenzen übergreifendes – integriertes Gesamtverkehrskonzept benötigt, um die (baulichen) Entwicklungen der einzelnen Gemeinden „in den Griff“ zu bekommen. Dies kann im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes nicht untersucht werden.</p> <p>- Die Gemeinde Neuried, insbesondere der Ortskern am Alten Rathaus ist im ÖPNV durch die Buslinien 260, 261, 267, 269, 936 und die Express-Bus-Linie X910 weiträumig vernetzt und gut angebunden. Die nächstgelegenen U-Bahnstationen sind die Haltestellen „Fürstenried West“ der U3 (1,3 km) und „Klinikum Großhadern“ der U6 (3,5 km), die vom Planungsgebiet mit dem Bus erreichbar sind und einen schnellen Anschluss nach München ermöglichen. Die nächste S-Bahn-Station ist die Haltestelle „Planegg“, die über die Münchner Straße Richtung Westen nach Planegg in 4,4 km erreichbar ist. Es wird diesbezüglich kein Mobilitätskonzept im Zuge des Bebauungsplanes erarbeitet.</p> <p>Festsetzungen zu Fahrradabstellanlagen werden in der Satzung unter Ziff. 9.5 aufgenommen (siehe Stellungnahme Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe München).</p> <p>Ergebnis der Abwägung:</p> <p>Keine Änderung notwendig.</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

12. Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 25, Marsplatz 4, 80335 München (Stellungnahme vom 23.11.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Wir bitten um Ihr Verständnis, da aufgrund der aktuellen Coronakrise und daraus folgender Arbeit im Homeoffice, die Stellungnahme zu oben genannten Planverfahren ausschließlich per Mail erfolgt. Eine Versendung der Stellungnahme per Post ist bis auf weiteres nicht möglich.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planungsgebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.</p> <p>Lagepläne mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt. Zeichen und Abkürzungen in den Lageplänen sind in der darin eingefügten</p>	<p>Die Erschließung des Baugebietes durch Telekommunikationsleitungen der Deutsche Telekom Technik GmbH sowie die Verlegung der Leitungen wird zur Kenntnis genommen und in der anschließenden Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

12. Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 25, Marsplatz 4, 80335 München (Stellungnahme vom 23.11.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Legende zu entnehmen.</p> <p>Bitte beachten sie: Die übersandten Lagepläne sind nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten sind sie unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.</p> <p>Im Teilbereich des Bebauungsplanes sind Änderungen an den Verkehrswegen vorgesehen, die vorhandene Telekommunikationslinien beeinträchtigen und dementsprechend gesichert bzw. verlegt werden müssen.</p> <p>Für Spartenbesprechungen zu einer provisorischen Sicherung / Änderung / Verlegung der TK-Anlagen setzen sie sich bitte frühzeitig (mindestens 6 Monate vor Baubeginn) mit unserer Planungsabteilung (Kontaktaufnahme über Fertigungssteuerung, E-Mail: T_NL_Sued_PT125_FS@telekom.de) in Verbindung.</p> <p>Für den Abbruch bestehender Anschlüsse und die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der</p> <p>Bauherrenhotline Tel.: 0800 330 1903 oder E-Mail: fmb.bhh.auftrag@telekom.de</p>	

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

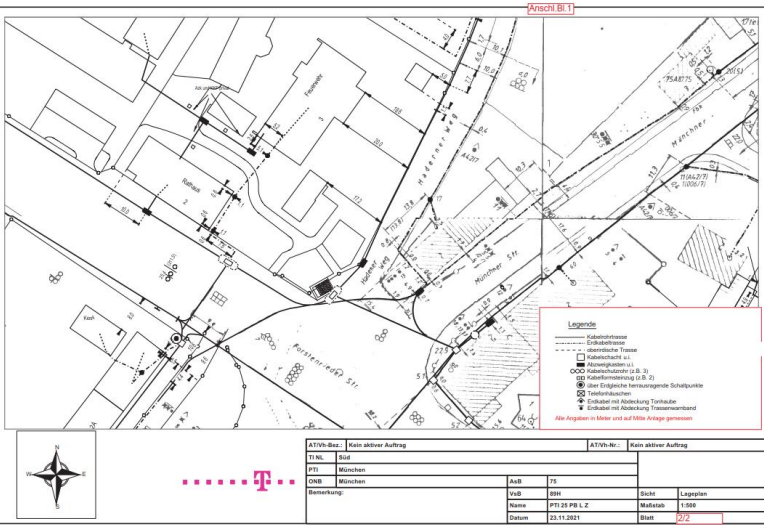
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

12. Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 25, Marsplatz 4, 80335 München (Stellungnahme vom 23.11.2021)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vorher angezeigt werden.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe hier u. a. Abschnitt 6 zu beachten.</p> <p>Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.</p> <p>Anlagen:</p> <p>- Lageplan Blatt 1</p>	<p>Die folgenden Hinweise zu Unterbringung der Telekommunikationsanlagen, Bauausführung sowie Baumpflanzung werden zur Kenntnis genommen und in die Hinweise unter Ziff. 11.14 Telekommunikationsanlagen aufgenommen.</p> <p>Ergebnis der Abwägung:</p> <p>Aufnahme der Hinweise zu Unterbringung der Telekommunikationsanlagen, Bauausführung sowie Baumpflanzung in Satzung.</p>

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**12. Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 25, Marsplatz 4, 80335 München
(Stellungnahme vom 23.11.2021)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag																																
<ul style="list-style-type: none"> - Lageplan Blatt 2 - Kabelschutzanweisung  <table border="1" data-bbox="470 997 929 1085"> <tr> <td>ATV-Nr.:</td> <td>Kern aktiver Aufbau</td> <td>ATV-Nr.:</td> <td>Seiten aktiver Aufbau</td> </tr> <tr> <td>TK-Nr.:</td> <td>Blatt</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>PTI:</td> <td>München</td> <td>ANB:</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>DNB:</td> <td>München</td> <td>DVB:</td> <td>Blatt</td> </tr> <tr> <td>Bemerkung:</td> <td></td> <td>Stichtag:</td> <td>Legenplan</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Maßstab:</td> <td>1:500</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Datum:</td> <td>23.11.2021</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Blatt:</td> <td>2/2</td> </tr> </table>	ATV-Nr.:	Kern aktiver Aufbau	ATV-Nr.:	Seiten aktiver Aufbau	TK-Nr.:	Blatt			PTI:	München	ANB:	75	DNB:	München	DVB:	Blatt	Bemerkung:		Stichtag:	Legenplan			Maßstab:	1:500			Datum:	23.11.2021			Blatt:	2/2	
ATV-Nr.:	Kern aktiver Aufbau	ATV-Nr.:	Seiten aktiver Aufbau																														
TK-Nr.:	Blatt																																
PTI:	München	ANB:	75																														
DNB:	München	DVB:	Blatt																														
Bemerkung:		Stichtag:	Legenplan																														
		Maßstab:	1:500																														
		Datum:	23.11.2021																														
		Blatt:	2/2																														

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB, Projekt 6323

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

12. Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 25, Marsplatz 4, 80335 München
(Stellungnahme vom 23.11.2021)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag

