

Gemeinde	<b>Neuried</b> Lkr. München
Bebauungsplan	<b>Nr. 11a</b> für das Gebiet „Südlich der Gautinger Straße“ 4. (Teil-) Änderung
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Prells QS: goe
Aktenzeichen	NER 2-83
Plandatum	04.02.2020 (Entwurf)

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm- und Regionalplan .....	4
3.2	Flächennutzungsplan .....	4
3.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	4
3.4	Städtebauliche Rahmenpläne .....	5
3.5	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	5
3.6	Bodenschutz .....	5
3.7	Auslegungsfrist.....	6
3.8	Verfahren .....	6
<b>4.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>8</b>
4.1	Lage.....	8
4.2	Nutzungen.....	8
4.3	Eigentumsverhältnisse .....	8
4.4	Erschließung .....	8
4.5	Emissionen .....	9
4.6	Flora/ Fauna.....	9
4.7	Boden.....	9
4.8	Denkmäler.....	10
4.9	Wasser.....	10
4.10	Sonstiges .....	11
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>12</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	12
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	13
5.5	Bauliche Gestaltung .....	13
5.6	Verkehr und Erschließung.....	13
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	14
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	15
5.9	Immissionsschutz.....	15
5.10	Altlasten, Bodenschutz.....	16
5.11	Flächenbilanz .....	16
<b>6.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>16</b>
<b>7.</b>	<b>Verwirklichung der Planung</b> .....	<b>16</b>
7.1	Bodenrechtliche Voraussetzungen .....	16
7.2	Hinweise zur Umsetzung.....	16

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Für den Bereich zwischen Gautinger Straße und der Kreisstraße M4 neu besteht seit dem Jahre 1984 ein **Bebauungsplan** („Südlich der Gautinger Straße“, rechtsverbindlich seit 16.07.1984). Dieser wurde 2013 in einem **Änderungsverfahren** überarbeitet.

In diesem Plan sind neben der Art der baulichen Nutzung (GE) auch einzelne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, die sich als **nicht mehr zeitgemäß** und in der praktischen Anwendung als problematisch herausgestellt haben: So sind die **Zahl der Vollgeschosse** (III) und eine **Geschossflächenzahl** (1,0) festgesetzt, was für diverse Gewerbebauten keine adäquate Steuerungsmöglichkeit verspricht. Die aktuell festgesetzte Traufhöhe von 10,5 m wird zudem von bereits bestehenden Gebäuden überschritten. Die Gemeinde hat sich daher entschieden, diese Festsetzungen zu überarbeiten und den Plan insgesamt zu ändern.

Konkreter **Anlass** ist ein Bauvorhaben im Bereich der Fl.Nrn. 309 und 222/3, welches im Bereich der Betriebsräume zwei, im Bereich der Büro-/ Verwaltungsräume bei gleicher Höhe vier Geschosse aufweisen soll und insofern mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Konflikt gerät.

Daneben ist im bestehenden Plan der Bereich einer verfüllten Kiesgrube als **Altlastenverdachtsfläche** gekennzeichnet. Für das genannte Bauvorhaben wurden qualifizierte Bodenuntersuchungen durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommen, dass eine relevante Gefährdungslage (v.a. für das Grundwasser) bestehen könnte, soweit Sickerwasser in den Untergrund eindringt.

Auf der Basis der vorgelegten Gutachten möchte die Gemeinde nun in einem vorgezogenen Teil-Änderungsverfahren das Baurecht anpassen und die **Umweltproblematik adäquat lösen**. Für den übrigen zu ändernden Bereich liegen bislang noch keine näheren Erkenntnisse vor, sodass die Anpassung dieses Bereichs zunächst noch aufgeschoben werden muss.

## 2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept erfährt hinsichtlich der Anordnung der Bauflächen und der Erschließung keine grundlegende Änderung. Konzeptionelles Ziel ist es, die Festsetzungen der **Zahl der Vollgeschosse und der Geschossfläche durch eine absolute Höhenbegrenzung zu ersetzen** – angesichts des Flächensparziels bei moderater Anhebung der zulässigen Höhe – und die **Erfordernisse der bestehenden Altablagerung zu berücksichtigen**. Diese erfordert im Bereich der Fl.Nr. 309 eine vollständige Versiegelung der Grundstücksflächen, um das Grundwasser vor einer Verunreinigung über den Sickerwasserpfad (Regenwasserversickerung) zu schützen. Der Boden ist durch geeignete Maßnahmen gegen einsickerndes Regenwasser zu schützen. Für städtebaulich notwendige Pflanzungen sind besondere Maßnahmen erforderlich. Alternative Sanierungsmethoden für die gesamte Fläche würden einen sehr hohen Aufwand verursachen und sind im Hinblick auf den Schutz des Grundwassers vor Stoffverfrachtungen durch Sickerwasser unverhältnismäßig (s. auch Abschnitt 3.6).

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm- und Regionalplan

Die Änderung innerörtlicher Bauleitpläne zur Hebung von Nachverdichtungspotenzialen entspricht dem Ziel einer **flächensparenden Innenentwicklung** und trägt dazu bei, einer Zersiedelung entgegenzuwirken. Besondere Vorgaben sind nicht relevant.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Die beabsichtigten Änderungen vollziehen sich im Rahmen der bestehenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (GE). Die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan stehen dazu nicht im Widerspruch. Entlang der Eichenstraße ist eine „Schutz- und Leitpflanzung geplant“ im Sinne einer Strukturdarstellung verzeichnet.

Eine Änderung des Bebauungsplans zum Zwecke der Nachverdichtung bei ansonsten unveränderter Art der Nutzung lässt das **Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB unberührt**. Die strukturellen Vorgaben zur Bepflanzung an der Eichenstraße sind im Bebauungsplan zu konkretisieren.

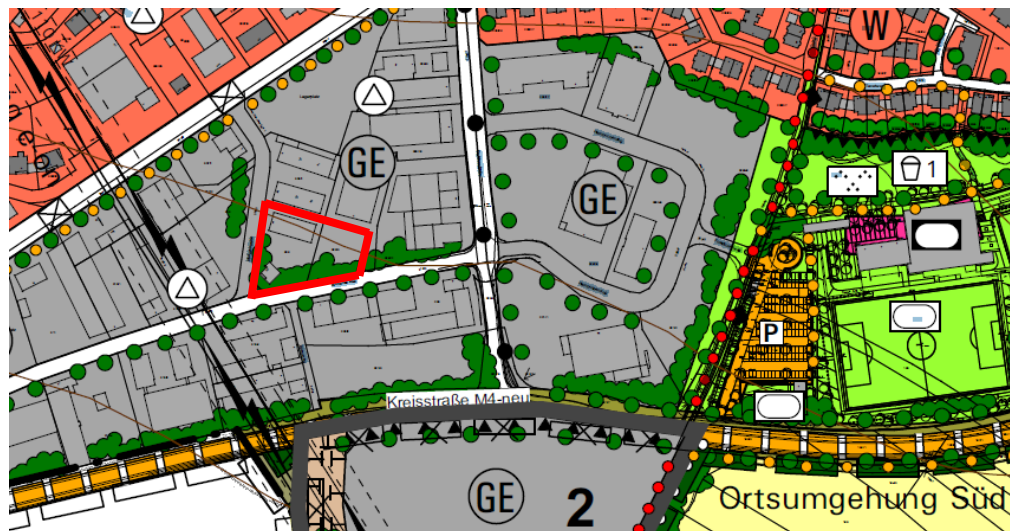


Abb. 1 Ausschnitt aus der fortgeschriebenen Arbeitskarte zum wirksamen FNP, mit Lage der BP-Änderung, ohne Maßstab

#### 3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Für das Gewerbegebiet zwischen Gautinger Straße und der neu trassierten Kreisstraße M4 wurde mit dem **Bebauungsplan Nr.11a „für das Gebiet Südlich der Gautinger Straße“** Baurecht geschaffen. Der Plan in der Fassung vom 10.07.1984 ist rechtsverbindlich seit 16.07.1984.

Eine **1. Änderung**, welche das gesamte Gebiet mit Ausnahme der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen umfasst, in der Fassung vom 19.02.2013 ist rechtsverbindlich seit 21.03.2013.

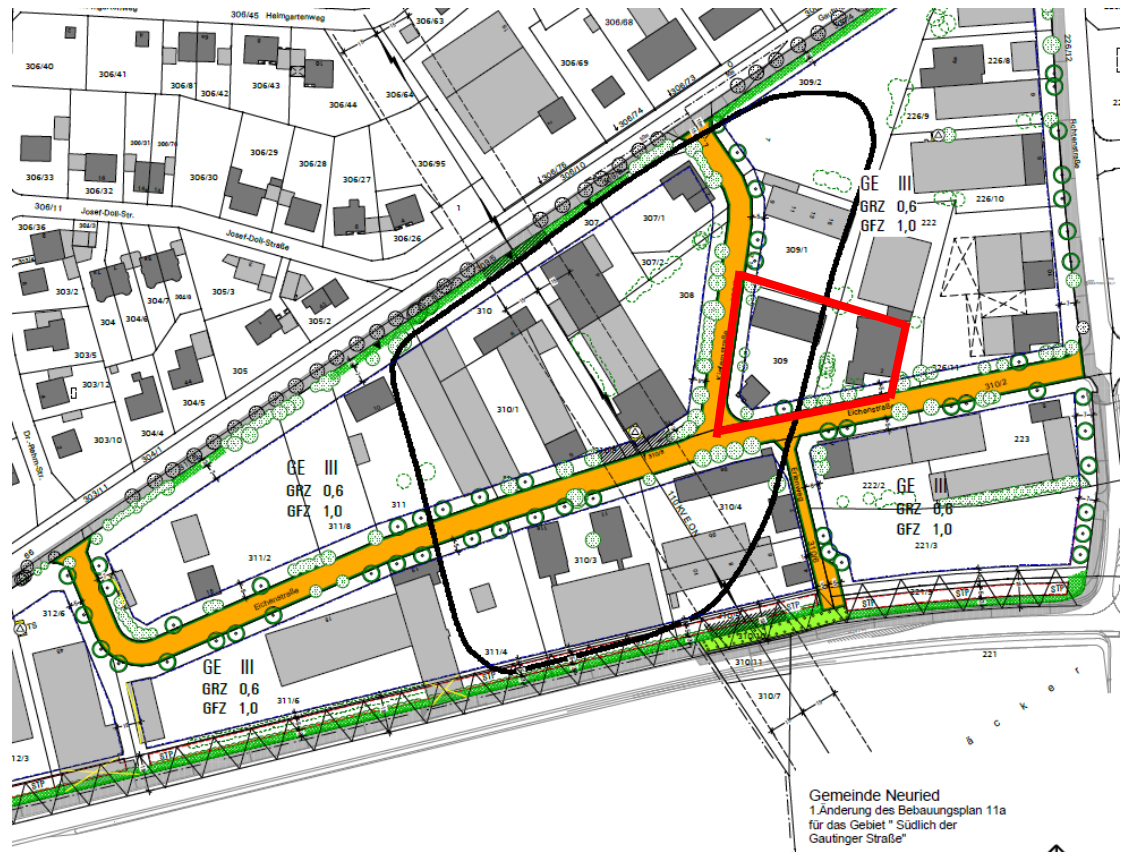


Abb. 2 Ausschnitt aus der Planzeichnung der 1. Änderung, beabsichtigter Geltungsbereich der gegenständlichen Änderung, ohne Maßstab

Ferner besteht die **Baumschutzverordnung** vom 21. November 2003, die seit 25.11.2003 verbindlich ist.

Das Gebiet ist verkehrlich und technisch voll erschlossen.

### 3.4 Städtebauliche Rahmenpläne

Einschlägige Städtebauliche Rahmenpläne oder Konzepte liegen für das Gebiet nicht vor.

### 3.5 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

(nicht relevant)

### 3.6 Bodenschutz

Die besonderen Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB sind durch die Nachverdichtung im besonderen Maße erfüllt.

Über die bestehenden **Belastungen im Bereich der Auffüllung** liegen fachliche Untersuchungen vor, welche im Rahmen der Vorhabenplanung erstellt worden waren.

- Geotechnisches Gutachten, Projekt-Nr. P18820, vom 07.02.2019, erstellt von Grundbaulabor München GmbH, München

- Bericht zur detaillierten Beurteilung der Altlastensituation, Projekt-Nr. P18820, vom 16.07.2019, erstellt von Grundbaulabor München GmbH, München

Dazu liegen seitens des Gutachters eine „Empfehlung zur Außenanlagengestaltung zum Grundwasserschutz“ vom 23.08.2019 und eine Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München vom 27.09.2019 (E-Mail) vor. Diese ist die Grundlage für die Beurteilung,

- dass eine **vollständige Versiegelung der Grundstücksflächen mit der Fl.Nr. 309 sinnvoll** ist, um das Grundwasser vor einer Verunreinigung über den Sickerwasserpfad (Regenwasserversickerung) zu schützen und
- dass **alternative Sanierungsmethoden** für die gesamte Fläche einen sehr hohen Aufwand verursachen würden und im Hinblick auf den Schutz des Grundwassers vor Stoffverfrachtungen durch Sickerwasser unverhältnismäßig sind.

Die Gutachten sind in der Bauleitplanung und insbesondere im Zuge nachgeordneter Zulassungsverfahren und der Bauausführung zu berücksichtigen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans müssen v.a. die flächenhafte Versiegelung der betroffenen Flächen einbeziehen.

### 3.7 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.<sup>1</sup>

### 3.8 Verfahren

Die Aufstellung soll nach Maßgabe des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren erfolgen. Bei der Anwendung der Schwellenwerte ist nicht nur der gegenständliche Änderungsbereich zu betrachten, sondern wegen des engen sachlichen und räumlichen Zusammenhangs das Gebiet des gesamten Bebauungsplans 11a. Dazu wurde eine „Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen, Bebauungsplan Nr. 11a, Gewerbegebiet ‚Südlich der Gautinger Straße‘“, 14.11.2019, erstellt von Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, Starnberg, durchgeführt (s. Anlage):

*„Aufgrund des bereits vorliegenden geotechnischen Gutachtens vom 07.02.2019 sowie des Berichts zur detaillierten Beurteilung der Altlastensituation vom 16.07.2019, beide bearbeitet durch die Firma Grundlabor München, ist die Belastung durch Altlasten auf dem Flurstück 309 hinreichend bekannt und geklärt. Die Bebauung und insbesondere die Niederschlagswasserbeseitigung des Grundstücks können so gestaltet werden, dass keine negativen Umweltauswirkungen im Bezug auf den Status quo zu erwarten sind. Durch die fachgerechte Entsorgung des anfallenden, belasteten Bauaushubs, die vollständige Versiegelung des belasteten Grundstücksteils sowie die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers über eine Rigole auf dem Altlasten-freien Flurstück 222/3 ist sogar von einer Verbesserung der Situation durch dieses Bauvorhaben auszugehen.“*

*Trotz der notwendigen oberflächlichen Vollversiegelung des Flurstücks 309 ist [...] eine Begründung der Fläche möglich. Hierzu sollen gemäß Vorentwurf des Freiflächengestaltungsplans auf*

<sup>1</sup> Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

*dem Flurstück 309 5 heimische Bäume in ausreichend großen, wurzel- und wasserdichten Behältnissen gepflanzt werden, die auf der versiegelten Fläche aufgestellt werden. In diese Behältnisse einsickerndes Niederschlagswasser wird somit ebenfalls in die Rigole auf Flurstück 222/3 versickert.*

*Unter Beachtung der o.g. Maßnahmen [...] ist als Ergebnis der überschlägigen Prüfung der Umweltauswirkungen gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB festzustellen, dass insgesamt keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen für die oben genannten Schutzgüter und Schutzgebiete zu erwarten sind. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltprüfung nach den § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB besteht daher für dieses Einzelvorhaben nicht.“*

## 4. Plangebiet

### 4.1 Lage



Abb. 3 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 04.02.2019

Der Geltungsbereich der Änderung ist beschränkt auf die Flurstücke Nr. 309 und 222/3, gelegen am Einmündungsbereich der Kiefernstraße in die Eichenstraße. Das Plangebiet ist von beiden Straßen erschlossen und weitgehend eben.

### 4.2 Nutzungen

Die Nutzungen sowohl im Plangebiet als auch im Umfeld entsprechen der Gebietscharakteristik eines Gewerbegebietes.

### 4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im zu ändernden Bereich sind in privater Hand.

### 4.4 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung (Straße, ÖPNV, Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien) ist gewährleistet. Änderungen sind weder erforderlich noch beabsichtigt. Zu beachten sind allerdings die aus der Auffüllung resultierenden Anforderungen: **Eine Versickerung von Regenwasser ist im Bereich der Altlastenfläche nicht möglich.**

Eine Anbindung an den ÖPNV ist mit der Haltestelle Hainbuchenring in rd. 150 m fußläufiger Entfernung, bedient durch die MVV-Regionalbuslinien 269 (nach Großhadern U) sowie 261 (nach Fürstenried West U) gegeben.



#### 4.5 Emissionen

Von dem Areal gehen keine bislang keine gebietsuntypischen Emissionen aus. Da unmittelbar jenseits der Gautinger Straße, in minimal 80 m Entfernung, nach § 34 BauGB zu beurteilende Wohnbebauung an das Gewerbegebiet angrenzt, ist die Situation ggf. als Gemengelage gemäß TA Lärm, Ziffer 6.7, ansehen. Der Schutzanspruch des Wohngebietes ist insofern verringert.

Selbst ist das Plangebiet schalltechnisch keinen außergewöhnlichen Belastungen ausgesetzt.

Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch Entsigelung des Bodens in mit Altlasten belasteten Bereichen zur Emission von teilweise gesundheitsschädlichen oder explosiven **Deponiegasen** kommen kann. Der Bodengutachter stellt fest, dass „aufgrund der erhöhten Methangehalte in der Bodenluft (...) das Untergeschoss des Gebäudes zwingend gegen das Eindringen von Deponiegasen abgedichtet werden [muss]. Bei der Bauausführung müssen alle Tiefbauverfahren und dafür erforderliche Gerätschaften explosionsgeschützt sein.“ (Bericht zur detaillierten Beurteilung der Altlastensituation, Projekt-Nr. P18820, vom 16.07.2019, erstellt von Grundbaulabor München GmbH, München, S. 17)

#### 4.6 Flora/ Fauna

Die Grundstücke im Änderungsbereich weisen v.a. im südlichen Randbereich einigen Bewuchs auf. Besondere Schutzbedürftigkeit ist nicht erkennbar.

Die **erforderliche Versiegelung** wird im Bereich der Altlast eine Entfernung der Bäume bzw. einen Ersatz durch Gehölze in Pflanztrögen erforderlich machen.

#### 4.7 Boden

Der Boden besteht aus Kies. Im zentralen Bereich befindet sich eine 1945 ausgekieste und ca. Anfang der 1960er Jahre mit Fremdstoffen **verfüllte Kiesgrube**. Die mutmaßlich betroffene Fläche ist im Bebauungsplan 11a gekennzeichnet.

„Im Bereich der ehemaligen Grube wurde Auffüllböden mit erheblichen Schadstoffgehalten (v.a. Kohlenwasserstoffe, PAK und Schwermetalle) festgestellt. Hilfwert 2 nach LfU-Merkblatt 3.8/1 wurde in den meisten untersuchten Proben aus dem Auffüllkörper überschritten.

Da das Grundstück versiegelt ist und bei Neubebauung wieder vollständig versiegelt werden soll, ist eine Gefährdung des Grundwassers über den Sickerwasserpfad nicht zu besorgen. Die beim Aushub für die Baumaßnahme anfallenden Auffüllböden müssen voraussichtlich überwiegend auf Deponien entsorgt werden.“ (Bericht zur detaillierten Beurteilung der Altlastensituation, Projekt-Nr. P18820, vom 16.07.2019, erstellt von Grundbaulabor München GmbH, München, S. 17)

Für die Entsorgung des Materials sind die im Gutachten unter Nr. 7 aufgezeigten Anforderungen zu berücksichtigen.

Im Bereich der künstlich aufgefüllten Böden darf **Regenwasser nicht versickert** werden. Im übrigen Bereich ist eine Versickerung zulässig und eine gute Versickerungsfähigkeit gegeben: „Die Kiessande der Münchner Schotterebene sind dagegen gut zur Versickerung von Niederschlagswasser nach DWA-A 138 geeignet. Die Bemessung der Versickerungsanlagen hat nach bau- und planungstechnischen Gesichtspunkten gemäß DWA-A 138 und DWA-M 153 zu erfolgen. Nach den Ergeb-

nissen der bodenmechanischen Untersuchungen kann für die hydraulische Bemessung der Versickerungsanlagen ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 1 \cdot 10^{-5}$  m/s angesetzt werden.“ (Geotechnisches Gutachten, Projekt-Nr. P18820, vom 07.02.2019, erstellt von Grundbaulabor München GmbH, München, S. 18)

## 4.8 Denkmäler

### 4.8.1 Bodendenkmäler

**Archäologische Fundstellen** werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Im Bereich der Auffüllung dürften Funde nahezu ausgeschlossen sein. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 9 im Teil B der Satzung hingewiesen.)

### 4.8.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung sind **keine Baudenkmäler** vorhanden.

## 4.9 Wasser

### 4.9.1 Grundwasser

Der Grundwasserspiegel befindet sich **mind. 10 m unter Flur**, wie aus den veröffentlichten Daten der nächstgelegenen, rd. 130 m entfernten Messstelle Neuried 2 zu schließen ist (Messstellen-Nr. 16275, Geländehöhe 565,24, Höchster Wasserstand seit 21.03.2002: 553,57). (vgl. auch Bericht zur detaillierten Beurteilung der Altlastensituation, Projekt-Nr. P18820, vom 16.07.2019, erstellt von Grundbaulabor München GmbH, München, S. 5f)



Abb. 4 Landesmessnetz Grundwasserstand, Messstelle mit Pfeil markiert, Geltungsbereich der Änderung, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 04.02.2020

Ein Eingriff in das Grundwasser ist nicht zu besorgen. Allerdings ist im Bereich der Auffüllung eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig.

#### 4.9.2 *Hochwasserschutz, Wasserschutzgebiete*

Oberirdische Gewässer, wassersensible Bereiche, Hochwassergefahrenflächen/Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

#### **4.10 Sonstiges**

Sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszonen an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler) im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind nach Kenntnisstand der Gemeinde nicht vorhanden.

## 5. Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Baugebietstyp und Zweckbestimmung sind keiner Änderung unterworfen.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Unverändert bleibt auch das bislang geltende Maß der baulichen Nutzung für die **GRZ** bei 0,6.

Aufgehoben wird dagegen die bisher festgesetzte **GFZ** (1,0) – ebenso wie die **Zahl der Vollgeschosse** (III als Höchstgrenze). Da die Anforderungen an die Geschosshöhen in Gewerbegebieten sehr unterschiedlich sein können, ist eine derartige Festsetzung nicht gerechtfertigt.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird stattdessen durch die **Festsetzung einer Höhenbegrenzung** zielgenau geregelt. Wegen den aus den Auffüllungen resultierenden Absenkungen ist ein relativer Bezug auf das Straßenniveau u.U. problematisch, sodass eine absolute NN-Höhe festgesetzt wird. Als Bezugspunkt liegt ein vermessener Gullideckel in der Eichenstraße (außerhalb der Auffüllung) zugrunde. Die Festsetzung erlaubt eine Höhe von rd. 14 m, die von Gebäuden einschließlich etwaiger technischer Aufbauten einzuhalten ist. Auf eine Differenzierung nach Trauf- und Firsthöhen sowie technischen Aufbauten wird verzichtet. Gegenüber der bislang auf 10,5 m begrenzten Traufhöhe und einem Limit von 12 m für First und Dachaufbauten ist damit eine maßvoll ausgeweitete Gebäudehöhe zugelassen, die im Gewerbegebiet für angemessen erachtet wird und eine höhere Ausnutzung der Fläche ermöglicht.

Für die **Überschreitung der zugelassenen Grundfläche** durch die Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauGB bleibt eine Obergrenze von 0,8 als eindeutig bestimmtes Summenmaß der Versiegelung bestehen; für den Bereich der Auffüllung ist dieser Wert wegen der geforderten Vollversiegelung der Altlast auf 1,0 anzuheben.

### 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Unverändert bleibt die Festlegung einer **Mindestgrundstücksgröße**, ebenso wie die **abweichende Bauweise**, die innerhalb der Baugrenzen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen eine einseitige oder zweiseitige Grenzbebauung zulässt.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird an den Geltungsbereich angepasst: zu den Straßen hin sind wie bisher 5 m einzuhalten, zu den seitlichen Grundstücksgrenzen Richtung Norden sind nun die nach derzeit gültigem Abstandsflächenrecht erforderlichen 3 m Mindestabstand festgelegt. Klargestellt wird, dass die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen **Abstandsregelungen** nach Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO angeordnet ist.

Für **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die bisher nur innerhalb der überbaubaren Flächen (und im Falle von Stellplätzen innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen) zulässig waren, muss im Bereich der Auffüllfläche eine das Grundstück in seiner Gesamtheit umspannende Fläche ausgewiesen werden, da eine flä-

chenhafte Versiegelung zur Unterbindung der Regenwasserversickerung angezeigt ist.

#### 5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Unverändert bleibt die Zulässigkeit von Garagen ausschließlich innerhalb der großzügig bemessenen überbaubaren Grundstücksflächen. Ebenso bleiben Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf eigens festgesetzte Flächen beschränkt.

Um sonstige Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterbringen zu können, wird eine entsprechende Flächenkategorie eingeführt. Hintergrund ist das Erfordernis, auf der belasteten Fläche eine vollflächige Überbauung zu realisieren, ohne aber die über die GRZ beschränkten Hauptanlagen auszudehnen.

#### 5.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung – hinsichtlich Höhenlage der Gebäude, Fassaden- und Dachgestaltung, Werbeanlagen und Einfriedungen – bleiben überwiegend unverändert.

Eine wesentliche Anpassung erfolgt durch die **Regelung der Höhenentwicklung als Maß der baulichen Nutzung** (s.o.). Im Gegenzug entfallen die Festsetzungen zur Höhe von Traufen, Firstlinien und Dachaufbauten sowie Kniestöcken.

Da im Bereich der kompletten Versiegelung flächenhafte Bepflanzungen nur unter erheblichem Aufwand herstellbar sind, weil auch das überschüssige Wasser abgeleitet und andernorts versickert werden muss, wird die ansonsten weiter bestehende Pflicht zur **Hinterpflanzung von Einfriedungen** für Fl.Nr. 309 aufgegeben bzw. in das Ermessen des Bauherrn gestellt.

#### 5.6 Verkehr und Erschließung

##### 5.6.1 Verkehrserschließung

Die **öffentlichen Verkehrsflächen** bleiben unverändert bzw. sind nicht Teil des Geltungsbereichs der Änderung.

Die Gewährleistung der **Rettungswege** auf dem Grundstück und des Brandschutzes ist – in Abhängigkeit von der konkreten Nutzung der Grundstücke – im Rahmen der Objektplanung zu gewährleisten. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplan ist nicht erkennbar.

##### 5.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Wasserversorgung (incl. Löschwasserversorgung) und Abwasserbeseitigung bleiben im Grundsatz unverändert.

##### 5.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Im Auffüllungsbereich darf anfallendes Niederschlagswasser nicht versickert werden. Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als **Brauchwasser** (z.B. Toilettenspülung) wird hingewiesen. (Der Bau von Regenwassernut-

zungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.)

Im Regelfall muss das im Auffüllungsbereich anfallende Niederschlagswasser gesammelt und **im unbelasteten Bereich versickert** werden. Aufgrund der Eigentumsituation bietet sich eine tragfähige Lösung an, indem das Grundstück Fl.Nr. 222/3 für die Versickerung der im Bereich des Nachbargrundstücks anfallenden Niederschläge herangezogen wird. Die bodenphysikalischen Voraussetzungen sind gegeben: „Nach den Ergebnissen der bodenmechanischen Untersuchungen kann für die hydraulische Bemessung der Versickerungsanlagen ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 1 \cdot 10^{-5}$  m/s angesetzt werden.“ (Geotechnisches Gutachten, Projekt-Nr. P18820, vom 07.02.2019, erstellt von Grundbaulabor München GmbH, München, S. 18)

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

#### 5.6.4 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur sind von der Änderung nicht betroffen.

#### 5.6.5 *Abfallbeseitigung*

Die Abfuhr von Restmüll und Wertstoffen ist von der Änderung nicht betroffen.

### 5.7 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

#### 5.7.1 *Festsetzungen zur Grünordnung*

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden an die Erfordernisse der Umweltvorsorge im Zusammenhang mit den belasteten Auffüllungen angepasst:

Im Bereich der erforderlichen kompletten Versiegelung sind Bepflanzungen nur unter erheblichem Aufwand herstellbar, weil auch das überschüssige Wasser abgeleitet und andernorts versickert werden muss. Flächenhafte Bepflanzungen werden daher als nicht verhältnismäßig bewertet; die **Bepflanzung der Grundstücksgrenzen** ist im Bereich der Fl.Nr. 309 nicht mehr zwingend vorgeschrieben.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind jedoch zum öffentlichen Straßenraum Baumpflanzungen weiterhin unverzichtbar. Die Pflanzgebote werden im Bereich des Flurstücks Nr. 309 auf die **straßenbegleitenden Baumpflanzungen** zurückgeführt. Diese sind in ausreichend großen, wurzel- und wasserdichten Behältnissen vorzunehmen. In die Tröge einsickerndes Niederschlagswasser ist außerhalb der Altablagerung/ auf dem Flurstück Nr. 222/3 zu versickern.

Das Gebot, Freiflächen wasserdurchlässig zu befestigen, muss für den von der Altablagerung betroffenen Bereich aus den genannten Gründen entfallen.

Eine Begrünung von Flachdachflächen wäre eine sinnvolle Option, wenngleich auch hier das überschüssige Wasser abgeleitet und im unbelasteten Bereich versickert werden müsste. Nachdem bei dem im Plangebiet beabsichtigten Vorhaben die Dachfläche für Stellplätze genutzt werden soll – was aus Sicht des Flächenspargebots als sinnvoll angesehen wird – hat die Gemeinde im Änderungsbereich auf eine verpflichtende Festsetzung verzichtet.

#### 5.7.2 *Ausgleichsbedarf*

In dem Gebiet sind durch das bestehende Baurecht Eingriffe bereits zulässig, sodass ein Ausgleichsbedarf nicht entsteht.

#### 5.7.3 *spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Auf die gesetzlichen Verbotstatbestände, insbesondere auf die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten wird hingewiesen.

### 5.8 **Klimaschutz, Klimaanpassung**

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Die Belange des (Klein-)Klimas, denen bisher mit der Festsetzung von Pflanzungen und versickerungsfähigen Oberflächen Rechnung getragen wurde, müssen im Bereich der Altlast hinter den **Erfordernissen des Grundwasserschutzes** teilweise zurücktreten.

### 5.9 **Immissionsschutz**

Besonderer Regelungsbedarf zum Immissionsschutz ist nicht erkennbar. (Zum Schutz vor Immissionen, die aus der Altlast resultieren, s. nachfolgenden Abschnitt).

## 5.10 Altlasten, Bodenschutz

Der Bereich der verfüllten Kiesgrube, der sich innerhalb des Änderungsbereichs auf Fl.Nr. 309 erstreckt, ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB **gekennzeichnet**.

Die **städtebaulichen (bzw. planungsrechtlichen) Folgen**, die sich aus der Altlast ergeben, sind festgesetzt (Versiegelung, eingeschränkte Bepflanzung und Versickerung).

Die **fachrechtlichen Erfordernisse** sind im Rahmen nachgeordneter Zulassungsverfahren bzw. bei der Bauausführung zu beachten (s. auch Abschnitt 7.2). Wasserwirtschaftsamt und Landratsamt München sind einzubinden. Mit den beiden in Abschnitt 3.6 genannten Gutachten liegen wesentliche Grundlagen für den Umgang mit der Altlast vor.

## 5.11 Flächenbilanz

Der **Geltungsbereich** von rd. 2.850 qm umfasst ausschließlich als Gewerbegebiet festgesetzte **private Baugrundstücksfläche**, davon rd. 1.965 qm festgesetzt als überbaubare Fläche.

## 6. Alternativen

Die Zulassung einer geringfügig höheren Bebauung ist im Sinne der Nachverdichtung gerechtfertigt. Für ein Festhalten am bestehenden Zulässigkeitsmaßstab bestehen keine zwingenden Gründe.

Sich aufdrängende **Standortalternativen** ergeben sich aufgrund des bereits bebauten, gewerblich genutzten Standortes nicht.

**Alternative Sanierungsmethoden** für die Altlast würden einen sehr hohen Aufwand verursachen und sind nach Bewertung des Fachgutachters im Hinblick auf den Schutz des Grundwassers vor Stoffverfrachtungen durch Sickerwasser unverhältnismäßig.

## 7. Verwirklichung der Planung

### 7.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

Die Flächen sind in privater Hand und erschlossen. Maßnahmen zur Bodenordnung oder Erschließung sind zur Verwirklichung der Planung nicht erforderlich.

Mit einer alsbaldigen Umsetzung ist zu rechnen.

### 7.2 Hinweise zur Umsetzung

Außerhalb der Bauleitplanung sind durch die Gemeinde und private Bauherren insbesondere nachfolgende Erfordernisse zu beachten.

Für die **Erdarbeiten** ist zu beachten, dass Arbeiten in kontaminierten Bereichen bei der Berufsgenossenschaft anzuzeigen und besondere Vorkehrungen zu treffen sind, insbesondere wegen der Methangehalte der Bodenluft. Auf Hinweis B 10 der Satzung sowie Kap. 8 des Berichts zur detaillierten Beurteilung der Altlastensituati-



on, Projekt-Nr. P18820, vom 16.07.2019, erstellt von Grundbaulabor München GmbH, München (s. Anlage) wird verwiesen. Zu den besonderen Erfordernissen der **Gründung und Bauausführung** sind die Abschnitte 5.2 ff des Geotechnischen Gutachtens, Projekt-Nr. P18820, vom 07.02.2019, erstellt von Grundbaulabor München GmbH, München (s. Anlage) zu beachten.

Für **Aushub, Beprobung und Entsorgung** von Bedeutung sind insbesondere die Ausführungen in Kap. 7 des Berichts zur detaillierten Beurteilung der Altlastensituation (s. Anlage).

Auf die **Mitteilungspflicht** gem. Art. 1 BayBodSchG wird hingewiesen: Sollten während der Erdarbeiten – auch außerhalb der festgestellten Altlast – optische oder organoleptische (sinnlich wahrnehmbare) Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Ebenso wird auf die **Meldepflicht** nach Art. 8 DSchG an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden hingewiesen.

In den künstlich aufgefüllten Böden des Änderungsbereichs darf das gesammelte **Regenwasser** nicht versickert werden. Auf Hinweis B 8 der Satzung sowie die Gutachten zum Untergrund (s. Anlage) wird verwiesen.

#### Anlagen:

- Geotechnisches Gutachten, Projekt-Nr. P18820, vom 07.02.2019, erstellt von Grundbaulabor München GmbH, München
- Bericht zur detaillierten Beurteilung der Altlastensituation, Projekt-Nr. P18820, vom 16.07.2019, erstellt von Grundbaulabor München GmbH, München
- Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen, Bebauungsplan Nr. 11a, Gewerbegebiet „Südlich der Gautinger Straße“, 14.11.2019, erstellt von Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, Starnberg

Gemeinde Neuried, den .....

.....

Harald Zipfel, Erster Bürgermeister