

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 52 FÜR DAS WOHN- UND
GEWERBE GEBIET WESTLICH
DER STARNBERGER
STRASSE UND ÖSTLICH DER
KREISSTRASSE M 4

GEMEINDE NEURIED

LANDKREIS MÜNCHEN

REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE
ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Neuried
Planegger Straße 2
82061 Neuried




1. Bürgermeister

PLANUNG:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
e-mail: info@komplan-landshut.de



Stand: 16.07.2019

Projekt Nr.: 16-0904_BBP

ALLGEMEINES

Anlass für die Erstellung des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist die geplante Umnutzung des ehemaligen Hettlage-Grundstücks. Hierbei handelte es sich um ein Gewerbegebiet auf dem die Firma Hettlage eine Niederlassung besaß. Dieses Gebäude und das dazugehörige Firmengelände liegen seit mehreren Jahren brach. Dieses Gelände soll nun wieder einer Nutzung teilweise als Gewerbegebiet sowie als Allgemeines Wohngebiet zugeführt werden.

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes erfolgte die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuried durch die 18. Änderung. Ziel der Maßnahme ist eine Neustrukturierung bzw. Neuordnung im Siedlungsbereich der Gemeinde Neuried. Durch eine gleichzeitige Nachverdichtung sollen ein qualitativ hochwertiges Gewerbegebiet und ein Allgemeines Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau entstehen. Ziel ist es, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Dieser soll in einem adäquaten Verhältnis zum geschaffenen Gewerbeanteil stehen. Dieser Standort stellt dabei nicht den typischen Gewerbeproduktionsstandort dar, sondern ist für High-Tech-Industrie vorbehalten, was sich in der zulässigen Nutzung widerspiegelt.

Dieser Standort ist außerdem für die Gemeinde Neuried wichtig, da derzeit keine anderen Flächen für eine solche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Im vorliegenden Fall erfolgte die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Nr. 52 für das Wohn- und Gewerbegebiet westlich der Starnberger Straße und östlich der Kreisstraße M 4“ und der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplanes und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den gemeinsamen *Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Nr. 52 für das Wohn- und Gewerbegebiet westlich der Starnberger Straße und östlich der Kreisstraße M 4“ und der 18. Änderung des Flächennutzungsplans/Landschaftsplan* verwiesen, der den Verfahrensunterlagen als AnlaGE-3 der Begründung beiliegt.

VERFAHRENSABLAUF

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan im Verfahren gemäß § 10 BauGB wurde vom Gemeinderat am 13.12.2016 gefasst und am 29.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des vom Bau- und Umweltausschuss am 30.05.2017 gebilligten Vorentwurfes in der Fassung vom 30.05.2017 fand im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 05.07.2017 bis 04.08.2017 statt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die Öffentlichkeit hatte dabei Gelegenheit zur Stellungnahme.

Mit Schreiben vom 03.07.2017 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Vorentwurf in der Fassung vom 30.05.2017 vom 05.07.2017 bis zum 21.08.2017 Stellung zu nehmen (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss am 06.02.2018 gebilligten Entwurfs in der Fassung vom 16.01.2018 hat in der Zeit vom 25.04.2018 bis 08.06.2018 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Mit Schreiben vom 10.04.2018 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Entwurf in der Fassung vom 16.01.2018 bis zum 01.06.2018 Stellung zu nehmen (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf II des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 18.09.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.01.2019 bis 18.02.2019 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 17.12.2018 bis zum 21.01.2019.

Der Entwurf III des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.04.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.05.2019 bis 28.05.2019 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 16.05.2019 bis 07.06.2019.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 16.07.2019 wurde vom Gemeinderat am 23.07.2019 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen wurden zur Erarbeitung herangezogen:

- Arten- und Biotopschutzprogramm München,
- Artenschutzkartierung,
- Fachdateninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt,
- Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete,
- Umweltatlas Bayern,
- Rauminformationssystem Bayern,
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz,
- Bayernatlas,
- Bayernviewer Denkmal,
- Landesentwicklungsprogramm Bayern,
- Regionalplan München,
- Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) München,
- eigene Kartierungen und Erhebungen.

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen liegen zur Einsichtnahme vor:

- Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Nr. 52 für das Wohn- und Gewerbegebiet westlich der Sarnberger Straße und östlich der Kreisstraße M 4“,
- Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Nr. 52 für das Wohn- und Gewerbegebiet westlich der Sarnberger Straße und östlich der Kreisstraße M 4“ und zur 18. Änderung des Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan,
- Verkehrsgutachten Bebauungsplan Nr. 52 für das Wohn- und Gewerbegebiet Westlich der Sarnberger Straße und Östlich der Kreisstraße M 4,
- Luftschadstoffgutachten, Gemeinde Neuried, Bebauungsplan Nr. 52 für das Wohn- und Gewerbegebiet „Westlich der Sarnberger Straße und östlich der Kreisstraße M 4“. Bericht Nr. M144348/01,
- Schalltechnische Untersuchung, Gemeinde Neuried, Bebauungsplan Nr. 52 für das Wohn- und Gewerbegebiet „Westlich der Sarnberger Straße und östlich der Kreisstraße M 4“. Bericht Nr. M131195/05,
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

Hinsichtlich der Umweltbelange wurden die Auswirkungen auf den Menschen, auf Tiere und Pflanzen, auf Boden/ Fläche, auf Wasser, auf Klima und Luft, auf das Landschaftsbild sowie auf Kultur- und Sachgüter im Zuge der Neuaufstellung geprüft.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- erhöhte Lärm- und Staubentwicklungen sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen, den Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen,
- Erhöhung von Verkehrsemissionen durch Anlieger (Luftschadstoffe, Lärm),
- betriebliche Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Gerüche) durch den Regelbetrieb der gewerblichen Nutzung und bei der An- und Ablieferung von gewerblichen Gütern,
- Bereitstellung attraktiver Wohnbereiche,
- Bereitstellung von Arbeitsplätzen in den Gewerbebereichen.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt positiv** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna

- Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen,
- Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (Gehölzbestände, Extensivwiesen, Brachflächen, leerstehende Gebäude, Tiefgaragen),
- Neuschaffung von Lebensräumen durch umfangreiche festgesetzte Gehölzpflanzungen.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Flora

- Zerstörung der Vegetationsdecke in Teilbereichen durch dauerhafte Versiegelung im Bereich der Bebauung und Erschließung,
- Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (Gehölzbestände, Extensivwiesen, Brachflächen),
- Neuschaffung von Lebensräumen durch umfangreiche festgesetzte Gehölzpflanzungen.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Fläche

- Bodenbewegungen und -umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung,
- Veränderung der Untergrundverhältnisse,
- Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Gebietsabflussbeschleunigung durch Versiegelung,
- Anfallen von zusätzlichen Abwässern,
- Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

- Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades und Rodung von Gehölzbeständen,
- Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr und Hausbrand,
- Anlage von kleinklimatisch wirksamen Grünflächen und Gehölzpflanzungen.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Landschaftserleben

- Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper und Reliefveränderungen,
- visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen,
- Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch Gehölzstrukturen und Grünbereiche.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege,
- keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmalern durch die Baukörper der Anlage.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

Die negativen Auswirkungen des Vorhabens konzentrieren sich auf das Schutzgut Boden/ Fläche. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter stellen sich bedingt positiv bis bedingt negativ dar.

ALTERNATIVENPRÜFUNG

Standortalternativen

Die Untersuchung alternativer Standorte bietet eine primäre Möglichkeit, entstehende Umweltauswirkungen zu minimieren. Kernpunkt ist hier die Prüfung, ob an einem anderen Standort bei vergleichbarer Eingriffsplanung weniger schwerwiegende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu erwarten wären.

Aufgrund einer konkreten Bauabsicht und des bereits bestehenden Baurechts an diesem Standort, wurde eine vollständige Alternativenprüfung in vorliegendem Fall aufgrund der Bestandssituation nicht durchgeführt.

In Bezug auf die Beurteilung evtl. relevanter Umweltbelange am vorliegenden Standort ist jedoch gleichzeitig folgendes zu beurteilen:

- keine Kollision mit öffentlichen Belangen,
- ausreichende Erschließung gegeben,
- keine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld,
- keine maßgebliche Erholungsnutzung des Standorts,
- keine Inanspruchnahme naturschutzfachlich wertvoller Lebensräume,
- keine Betroffenheit von Schutzgebieten,
- Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur,
- Einbindung durch eine dichte Baum-/Strauchbepflanzung in die Landschaft,
- keine Fernwirkung.

Darüber hinaus werden durch die vorliegende Planung folgende Zielsetzungen definiert:

- Ausweisung zusätzlicher und dringend benötigter Wohnflächen,
- Aufrechterhaltung des Gewerbestandortes,
- Schaffung hochqualifizierter Arbeitsplätze,
- städtebaulich verträgliche Integration des Standortes,
- umfangreiche Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes,
- Entwicklung über sehr gute Infrastruktur,
- leistungsfähige Verkehrserschließung.

Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten

Die Prüfung möglicher alternativer Nutzungsmöglichkeiten im Zuge des qualifizierten Bauleitplanverfahrens stellt eine weitere Möglichkeit dar, detaillierte Untersuchungen während des gesamten Aufstellungsverfahrens vorzunehmen.

Im Vorfeld der Planungen wurden folgende alternative Bau- und Erschließungsmöglichkeiten geprüft.

Konzept 1 vom 19.10.2016



Quelle: KomPlan - Landshut

Konzept 2 vom 19.10.2016



Quelle: KomPlan - Landshut

Konzept 3 vom 05.12.2016



Quelle: KomPlan – Landshut, Abbildung unmaßstäblich

Konzept 4 vom 01.12.2017



Quelle: KomPlan – Landshut

Ergebnis:

Die Planentwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan orientiert sich an der zuvor aufgezeigten Alternative 4 und stellt eine Neustrukturierung bzw. Neuordnung im Siedlungsbereich der Gemeinde Neuried dar. Durch eine gleichzeitige Nachverdichtung soll ein qualitativ hochwertiges Gewerbegebiet und ein Allgemeines Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau entstehen mit dem Ziel, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Dieser Standort stellt dabei nicht den typischen Gewerbeproduktionsstandort dar, sondern ist für High-Tech-Industrie vorbehalten, was sich in der zulässigen Nutzung widerspiegelt.

ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 52 für das Wohn- und Gewerbegebiet westlich der Sarnberger Straße und östlich der Kreisstraße M 4 und der 18. Änderung des Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet.

Der vorliegende Umweltbericht fasst dabei alle gewonnenen Erkenntnisse zusammen und stellt fest, dass nach Abschluss aller relevanter Erhebungen und Betrachtungen unter der Beachtung der Vorgaben des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan mit insgesamt **keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** zu rechnen ist.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf sämtliche Schutzgüter des Naturhaushaltes und der definierten Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen ist das Vorhaben der Gemeinde Neuried als **umweltverträglich** einzustufen.

BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DEN BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN

Die wesentlichen Anregungen und Belange, die während des Verfahrens vorgebracht wurden, sind nachfolgend dargelegt. Nicht dargelegt sind redaktionelle Hinweise, die zur Kenntnis genommen wurden und soweit korrekt und relevant auch in die Unterlagen eingeflossen sind, sowie Hinweise für die spätere Bauausführung.

Die in der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
Einwender 1: — Sorge über zunehmenden Lärm und Luftverschmutzung durch das neue Baugebiet.	— Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde besonderer Wert darauf gelegt, dieverkehrliche Erschließung des Plangebiets mit der Nachbarschaft verträglich zu gestalten. Die Fachgutachten kommen zu dem Ergebnis, dass die Zunahme des Verkehrs bzw. des Verkehrslärms - gemessen an den einschlägigen öffentlich rechtlichen Richt- und Grenzwerten - vorhabenbedingt gering ausfallen wird. Durch die Verlegung der Tiefgaragenausfahrt für das Wohngebiet an die Zugspitzstraße ist von einer nicht relevanten Verkehrszunahme im Bereich Ammersee-straße 2 über das bereits jetzt bestehende Baurecht hinaus auszugehen, die für die Nachbarn nicht wahrnehmbar sein wird.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH
§ 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB

STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Einwender 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Baumbestand westlich und südlich der zu bebauenden Fläche ist zu schützen bzw. Festsetzungen zu treffen. — Einwände zu Geschossigkeit, Wandhöhen, lange Gebäuderiegel. — Ein Restaurantbetrieb im nördlichen Teil an der ST 2344 mit davorliegendem Parkplatz wird als unzumutbare Lärmquelle abgelehnt. — Einwände zu Straßenführung, Vorschlag, Kreisel zu errichten. — Es wird angeregt, eine Kindertagesstätte im Wohngebiet zu situieren. 	<ul style="list-style-type: none"> — Durch die Neubebauung ist nicht der gesamte Baumbestand zu halten. Baumfällungen erfolgen nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und Erschließungsflächen. Die adäquate Neubepflanzung wird durch die in den Bebauungsplan integrierte Grünordnung gewährleistet. — Es erfolgte folgende Umplanung: An der Höhe des Riegelbaues GE-4 und GE-5 mit 20 m wurde festgehalten; Aufbauten sind in der Höhe von 20 m enthalten; das 5. Geschoss wurde auf der Ostseite durchgängig 2,50 m eingerückt; das Gebäude GE-4 wurde beidseits durch Fassadenvor- und -rücksprünge gegliedert. — Die Gastronomie wurde in das geplante Hotel integriert, auf einen separaten Standort für ein Restaurant wurde verzichtet. Zudem wird die Errichtung von Schnellrestaurants und Fast-Food-Ketten durch flankierenden städtebaulichen Vertrag geregelt, um die Verkehrsbelastung sowie einen verträglichen Nutzungskatalog im Planungsbereich zu gewährleisten. Die Gemeinde blieb bei seiner Entscheidung, für das GE-1 eine maximale Wandhöhe von 14 m festzusetzen, stimmte aber einer Verschiebung der Nutzungsgrenze zwischen GE-1 und GE-2 nach Norden zu. — Die Verkehrsführung aus dem Gewerbegebiet auf die St 2344 bleibt bestehen. Zusätzlich wurde das Gewerbegebiet über den östlichen Stutzen der Kreisstraße M 4 erschlossen, was die Verkehrssituation entzerrt. Das Wohngebiet wird vorrangig über eine Tiefgaragenein- und -ausfahrt an der Zugspitzstraße erschlossen. — Wegen der Planung einer Kindertagesstätte im künftigen Baugebiet Nr. 47 „Südlich Maxhofweg“ und aufgrund der prognostizierten Zahlen kann im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 52 auf eine Kindertagesstätte verzichtet werden.
<p>Einwender 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Es wird darum gebeten, die maximale Gebäudehöhe auch für GE-1 auf 18,00 m festzusetzen sowie bei Staffelgeschossen diese nicht als Vollgeschosse festzusetzen. 	<ul style="list-style-type: none"> — Der Anregung wurde nicht gefolgt und auf die Beschlussfassung zum Thema „Geschossigkeit, Wandhöhen, lange Gebäuderiegel“ verwiesen.
<p>Einwender 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Es wird die Errichtung eines zusätzlichen reinen Fußwegs mit weniger Gefälle und ohne engen Kurvenradius zur Brücke über die M 4 angeregt. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Gemeinde beschloss die Anlegung eines kombinierten Geh- und Radweges.
<p>Einwender 5:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Es wird angeregt, dass die zulässigen Wandhöhen im Bereich des GE-7 (Hl/Sammer- Grundstück) an der M 4 von bisher 8 m auf künftig 20 m angehoben werden. 	<ul style="list-style-type: none"> — Der Anregung wurde nicht gefolgt und auf die Beschlussfassung zum Thema „Geschossigkeit, Wandhöhen, lange Gebäuderiegel“ verwiesen.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH
§ 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB

STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Einwender 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Einwände gegen geplante Gebäude. — Analog zur Höhe der Gebäude im neuen Bebauungsplan Nr. 52 sollte auch der in Bearbeitung befindliche Bebauungsplan für die Karwendelstraße auf 6 Vollgeschosse erhöht werden. Dies würde die nachbarschaftliche Situation entschärfen. — Vorschläge für Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor. 	<ul style="list-style-type: none"> — Es erfolgte folgende Umplanung: An der Höhe des Riegelbaues GE-4 und GE-5 mit 20 m wurde festgehalten; Aufbauten sind in der Höhe von 20 m enthalten; das 5. Geschoss wurde auf der Ostseite durchgängig 2,50 m eingerückt; das Gebäude GE-4 wurde beidseits durch Fassadenvor- und -rücksprünge gegliedert. — Über die Erhöhung der Gebäude in dem in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplan Nr. A 22, 1. Änderung wird im Rahmen von dessen Abwägungsvorgang entschieden. — Der Anregung wurde gefolgt und für das Baugebiet Nr. 52 mit juristischer Unterstützung entsprechende städtebauliche Verträge vorbereitet und abgeschlossen.
<p>Einwender 7:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Dichte und Höhenentwicklung im Baugebiet zu hoch. — Kritik an zusätzlich befürchteter Lärmbelastung durch das Bauvorhaben und dem damit verbundenen Verkehr. — Bedenken wegen zusätzlicher Belastung durch Abgase (Feinstaub, Stickoxiden (NO_x), etc.) und Folgeprodukten der Emissionen z. B. Ozonbildung. — Fehlen eines passenden Verkehrskonzeptes für diesen Bereich bei Bebauung; An- und Abfahrtswege für Besucher des Areals sind unzureichend ausgebaut bzw. geplant. — Beeinträchtigung der mittlerweile heimischen Flora und Fauna auf dem geplanten Bauareal. 	<ul style="list-style-type: none"> — Es erfolgte folgende Umplanung: An der Höhe des Riegelbaues GE-4 und GE-5 mit 20 m wurde festgehalten; Aufbauten sind in der Höhe von 20 m enthalten; das 5. Geschoss wurde auf der Ostseite durchgängig 2,50 m eingerückt; das Gebäude GE-4 wurde beidseits durch Fassadenvor- und -rücksprünge gegliedert. — Durch die Verlegung der Tiefgaragenausfahrt für das Wohngebiet an die Zugspitzstraße ist von einer nicht relevanten Verkehrszunahme im Bereich Ammerseestraße 2 über das bereits jetzt bestehende Baurecht hinaus auszugehen, die für die Nachbarn nicht wahrnehmbar sein wird. — Die Fachgutachten kommen zu dem Ergebnis, dass die Zunahme des Verkehrs bzw. des Verkehrslärms - gemessen an den einschlägigen öffentlich rechtlichen Richt- und Grenzwerten - vorhabenbedingt gering ausfallen wird. Durch die Verlegung der Tiefgaragenausfahrt für das Wohngebiet an die Zugspitzstraße ist von einer nicht relevanten Verkehrszunahme im Bereich Ammerseestraße 2 über das bereits jetzt bestehende Baurecht hinaus auszugehen, die für die Nachbarn nicht wahrnehmbar sein wird. — Die Verkehrsführung aus dem Gewerbegebiet auf die St 2344 bleibt bestehen. Zusätzlich wurde das Gewerbegebiet über den östlichen Stutzen der Kreisstraße M 4 erschlossen, was die Verkehrssituation entzerrt. Das Wohngebiet wird vorrangig über eine Tiefgaragenein- und -ausfahrt an der Zugspitzstraße erschlossen. Auf das Verkehrsgutachten wurde Bezug genommen. — Die Flora und Fauna im Bebauungsplangebiet Nr. 52 wird nachweislich der vorliegenden SaP nicht nachhaltig beeinträchtigt.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Einwender 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Nach Überprüfung der Wandhöhen in WA-1 und WA-2 wird zu Punkt 2.4.1 (Wandhöhen im WA) angeregt, die festgesetzten Wandhöhen um jeweils 0,5 m zu erhöhen. 	<ul style="list-style-type: none"> — Eine Anhebung der Wandhöhen im WA-1 und WA-2 um 0,50 m wird seitens der Gemeinde als kritisch gesehen. An der Planung wurde festgehalten.
<p>Einwender 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> — bei Festsetzung 8.2.1 Diskrepanzen zwischen Planzeichnung und Begründung. — Die Nord-Süd-Straße soll um 2,50 m nach Westen verschoben werden, um im Souterrain und im Erdgeschoss die erforderliche Montagefläche zu erreichen. — Der Gehweg sollte von 2,5 m auf 2 m verschmälert werden und eine Abgrabung von maximal 1 m Breite und maximal 1 m Tiefe zulässig sein. — Die Durchfahrthöhe unter der Brücke zwischen GE-5 und GE-6 sollte von 8 auf 5 m verringert werden. — Die Brücke zwischen GE-5 und GE-6 sollte mit einer Tiefgarage unterfahren werden dürfen. — Es wird angeregt, dass die Tiefgarage von GE-4 und 5 die westliche Baugrenze um 6 m überschreiten darf. — Zu Festsetzung Nr. 5.7.1. wird angeregt, dass Abgrabungen auf der Ostseite von GE-4 und GE-5 bis 1 m statt 0,5 m zulässig sein sollten. — Eine Unterbauung im südöstlichen Bereich von GE-5 im Bereich der Tiefgarage sollte auf einer Länge von 20 m die Baugrenze um 5 m überschreiten dürfen. — Die Festsetzung in Ziff. 5.3., dass 50 % der Fahrradstellplätze oberirdisch und eingangsnah errichtet werden müssen, sollte als Ziel, nicht als Muss, formuliert werden. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Begründung wurde redaktionell an den Planteil angepasst und geändert. — Der Anregung wurde zugestimmt und die Nord-Süd-Straße um 2,50 m nach Westen verschoben. — Die Gehwegbreite wurde beibehalten, die zulässigen Abgrabungen/Aufschüttungen wurden auf 1 m erhöht. — Die Durchfahrthöhe unter der Brücke zwischen GE-5 und GE-6 wurde antragsgemäß verringert. — Die Notwendigkeit der Einfahrt an der Südwestecke von GE-5 wurde hinsichtlich einer ausschließlichen Zufahrt über das GE-6 überprüft und die Planung ggf. entsprechend angepasst. — Der Vergrößerung der Baugrenze für die Tiefgarage im GE-4 und GE-5 um 6 m nach Westen wurde zugestimmt. — Die zulässigen Abgrabungen/ Aufschüttungen wurden auf 1 m erhöht. Festsetzung 5.7.1 wurde entsprechend geändert. — Die Gemeinde beschloss, dass die Baugrenzen einzuhalten sind. Die Tiefgaragenzufahrt im Südosten des GE-5 wurde entsprechend angepasst. — Die Regelung zu den Fahrradstellplätzen erfolgte als Festsetzung. Dabei blieb es dabei, dass 50 % der Fahrradstellplätze oberirdisch und eingangsnah errichtet werden müssen. Es wurde ergänzt, dass je 40 m² Gewerbenutzfläche ein Fahrradabstellplatz nachzuweisen ist. Eine Anordnung der Fahrräder eingangsnah in der TGa ist zulässig

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH
§ 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB

STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Einwender 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> — grundsätzliche Bedenken gegen Planung eines Gewerbegebiets im unmittelbaren Umfeld zu rein wohngenutzten Grundstücken, Höhenentwicklung. — Bedenken wegen hoher Dichte, Verschattung, abriegelnder Wirkung der geplanten Bebauung, Lärmschutz. — Einwände gegen Verkehrskonzept. — Immissionsbelastungen durch die Gewerbenutzung Tiefgaragenein- und -ausfahrt auf Höhe des Wohnanwesens Karwendelstraße 23. — Einwände gegen schalltechnische Untersuchung. 	<ul style="list-style-type: none"> — Den Bedenken der Einwender wurde wie folgt Rechnung getragen: Durch geeignete planerische Festsetzungen im Bereich des GE-4 und GE-5 soll beidseits eine Gliederung der Fassaden durch Vor- und Rücksprünge bzw. eine Gliederung in einzelne Baukörperteilbereiche sichergestellt werden, zudem sind Aufbauten in der max. zulässigen Gebäudehöhe von 20 m enthalten, das 5. Geschoss wurde auf der Ostseite durchgängig 2,50 m eingerückt; die im Planentwurf vorgesehene Ein- und Ausfahrt zur St 2344 wurde ca. 20 bis 25 m nach Westen verschoben; an der grundsätzlichen Planungskonzeption der Gemeinde hinsichtlich Dichte und Geschossigkeit wurde festgehalten; Einzelhandel wurde generell ausgeschlossen. — Den Einwendungen wurde insoweit Rechnung getragen, dass durch geeignete planerische Festsetzungen im Bereich des GE-4 und GE-5 eine Gliederung der Fassaden durch Vor- und Rücksprünge bzw. eine Gliederung in einzelne Baukörperteilbereiche sichergestellt werden soll. Zudem sind Aufbauten in der max. zulässigen Gebäudehöhe von 20 m enthalten. Das 5. Geschoss wurde auf der Ostseite durchgängig 2,50 m eingerückt. An dem Konzept eines Gebäuderiegels im GE-4 und GE-5 wurde ebenso festgehalten werden wie an der Art der immissionsschutztechnischen Festsetzungen im Bebauungsplan und der diesbezüglichen Methodik der schalltechnischen Untersuchung. — Den Bedenken der Einwender wurde wie folgt Rechnung getragen: Die im Planentwurf vorgesehene Ein- und Ausfahrt zur St 2344 (Forstenrieder Straße) wurde ca. 20 bis 25 m nach Westen verschoben. Die verkehrliche Erschließung des südlichen Wohngebiets über eine Tiefgarage soll vorrangig über die im Süden verlaufende Zugspitzstraße erfolgen. Die Planung wurde entsprechend angepasst. — Dem Einwand wurde mit einer entsprechenden Umplanung des GE-4 Rechnung getragen. — Der Gewerbelärm befindet sich noch in einem für ein Wohngebiet zumutbaren Rahmen und ist nicht dazu geeignet, erhebliche Belästigungen oder gar gesundheitsgefährdende Auswirkungen zu verursachen. Mit Blick auf die vorhandene Verkehrslärmbelastung durch die benachbarte Forstenrieder Straße und die Kreisstraße M 4 wird sich der Gewerbelärm auch nur in sehr geringem Umfang auf die Gesamtlärmsituation in den benachbarten Wohngebieten bemerkbar machen. An der Planung und an dem Ansatz der Gemengelage wurde festgehalten.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<ul style="list-style-type: none"> — Einwände gegen Lärmkontingentierung. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Gemeinde Neuried geht davon aus, dass die hier vom Büro Müller BBM vorgenommene Lärmkontingentierung nach DIN 45691 (Geräuschkontingente) rechtlich zulässig ist. Die Art der schalltechnischen Festsetzungen wurde beibehalten.
<p>Einwender 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Anregung, im Bereich des GE-7 die zulässige Wandhöhe in diesem Bereich von derzeit vorgesehenen 18 m auf künftig 20 m anzuheben. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Gemeinde sieht in der Höhenentwicklung ein zentrales Thema des Bauleitplanverfahrens. Eine Anhebung der Wandhöhen im GE-7 von 18,00 m auf 20,00 m wird seitens der Gemeinde als kritisch beurteilt. Die Bebauung im GE-7 soll sich an der Bebauung des WA-1 mit 18,00 m Wandhöhe orientieren. Die Planung blieb hinsichtlich der Höhen im GE-7 unverändert.
<p>Einwender 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Dichte und die Höhenentwicklung im Baugebiet zu hoch. — Bedenken wegen zusätzlicher Lärmbelastung durch das Bauvorhaben und den damit verbundenen Verkehr, insbesondere durch die im GE-1 vorgesehene Gastronomie. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Gemeinde Neuried sieht mit der vorliegenden Planung eine Entwicklungsmöglichkeit für die Gemeinde, die sich an diesem Standort auch in der definierten Größenordnung und Bebauungsdichte städtebaulich durchaus verträglich in das Umfeld integrieren lässt. Dies wird im Übrigen auch von den beteiligten Fachstellen so beurteilt. Daher blieb es unter Hinweis auf die bei Einwender 2 beschlossenen Einschränkungen (Geschossigkeit, Wandhöhe, Rücksprünge bei GE-4 und GE-5 und im 5. Obergeschoss) bei der beabsichtigten Dichte und Höhenentwicklung. — Die Gastronomie wurde in das geplante Hotel integriert, auf einen separaten Standort für ein Restaurant wurde verzichtet. Zudem wird die Errichtung von Schnellrestaurants und Fast-Food-Ketten durch flankierenden städtebaulichen Vertrag geregelt, um die Verkehrsbelastung sowie einen verträglichen Nutzungskatalog im Planungsbereich zu gewährleisten. Die Tiefgaragenzufahrt zum Wohngebiet wurde an die Zugspitzstraße verlegt. Daher ist von einer nicht relevanten Verkehrszunahme im Bereich Ammerseestraße 2 über das bereits jetzt bestehende Baurecht hinaus auszugehen, die für die Nachbarn nicht wahrnehmbar sein wird.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH
 § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB

STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Einwender 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> — zahlreiche Anregungen zu den textlichen Festsetzungen der Grünordnung, insbesondere Dachbegrünungen, Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen mit heimischen Wildpflanzen, unversiegelte Stellplatzflächen, Gestaltung der Freiflächen als Magerflächen mit Wildblumenmischungen, Aufnahme bestimmter Gehölze in die Pflanzliste, Bodenschutz. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden ausdrücklich empfohlen, für eine zwingende Festsetzung der angeregten Punkte im Bebauungsplan sah die Gemeinde keinen Anlass. Ein Teil der Anregungen wurde schon in die Festsetzungen eingearbeitet. Die Einarbeitung zwingender Festsetzungen in die Grünordnung hinsichtlich Dachbegrünungen und die Pflanzung von einheimischen Wildblumen in Grünanlagen und Straßenbegleitgrün wurde aber für erforderlich gehalten.
<p>Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Hinweis, dass in Gewerbegebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die angeführten Hinweise bzgl. der zu ergänzenden Festsetzungen um die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen haben sich erübrigt, da gemäß Beschluss zu Einwendung 1.10 Ziffer 1 kein Einzelhandel zulässig ist.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH
§ 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB

STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt München, Referat Bauen:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Nachdem sich der Bebauungsplan nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt, jedoch wohl aus der im Parallelverfahren geplanten Änderung, wird rein vorsorglich auf eine evtl. Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 2 BauGB verwiesen. — Überbaubare Grundstücksflächen sind bis zu den Grundstücksgrenzen zu vermaßen, ebenso die Abstände untereinander. — Die Planzeichnung ist um die bestehenden Grundstücksgrenzen zu ergänzen. Diese sind als aufzuhebend darzustellen und unter den Hinweisen zu erläutern. — Südlich des GE wurde die Baugrenze 1 unmittelbar angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche geplant. Im Bebauungsplan ist in diesem Fall die abweichende Bauweise festzusetzen. Ohne diese Regelung wäre kein Grenzanbau zulässig. Zudem greift die Abstandsflächenregelung gem. A) 5.4, nach der ein Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten ist. Aus Klarstellungsgründen wird empfohlen, die Baugrenze um diese 3 m zurückzunehmen, da diese beiden Festsetzungen sich sonst widersprechen. — Im vorliegenden Fall wird empfohlen auf die GRZ zu verzichten und die GR und die GF für jede überbaubare Grundstücksfläche eigens festzusetzen. — Die Knödellinie wird in den Festsetzungen durch Planzeichen zur „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Teilnutzungsgrenze)“ verwendet. Tatsächlich teilt diese Knödellinie jedoch Gebiete mit unterschiedlichen Wandhöhen und Geschossflächen ab. Dies ist zu ergänzen. — Redaktionelle Hinweise zu Höhenangaben und Nutzungsschablonen. — Innerhalb der Planzeichnung wurde zwischen GE-5 und GE-6 ein Überbau der öffentlichen Straße geplant. Diese Fläche, die als „Baugrenze 2“ definiert wurde, liegt somit außerhalb der mit GFZ und GF überplanten überbaubaren Grundstücksfläche, wodurch hierfür Maße der baulichen Nutzung fehlen. Für den Überbau sollte daher zumindest eine Grund- und eine Geschossfläche festgesetzt werden. Unterschiedliche Nutzungsmaße sind mittels Knödellinie abzugrenzen. — Nördlich der WA-Fläche ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ dargestellt. Die Funktion der Knödellinie an dieser Stelle ist unklar. Es wird um Überprüfung und ggf. Herausnahme des Planzeichens gebeten. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren war bereits im Gange (18. Änderung). Der Hinweis des Landratsamtes wurde trotzdem zur Kenntnis genommen. — Die Gemeinde beschloss, die entsprechenden Vermaßen vorzunehmen. — Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen und die Grundstücksgrenzen soweit möglich sichtbar gemacht. — Auf der Nordseite der Erschließungsstraße aus Richtung der Kreisstraße M 4 wurde ein Gehweg ausgewiesen. An diesen kann bündig angebaut werden. Dieser nördliche Gehweg wurde entlang der gesamten nördlichen Straßenseite (bei GE-6 und GE-7 auch bis GE-5) geführt. — Aus Gründung der Übersichtlichkeit und zur Abgrenzung der Nutzungen unterschiedlicher Grundeigentümer wurde der Anregung nicht gefolgt. — Der Anregung wurde gefolgt und die Legende entsprechend ergänzt. — Die textlichen Festsetzungen wurden mit den Nutzungsschablonen abgeglichen, die Wandhöhen berichtigt. — Im Bereich des als „Baugrenze 2“ bezeichneten Überbaues ist eine Wandhöhe von 5 m bis 20 m zulässig. Die Geschossfläche des Überbaues ist jeweils dem GE-5 und GE-6 zuzurechnen. Die Planung blieb unverändert. — Die Plandarstellung als Abgrenzung zwischen WA und GE blieb erhalten, wurde optisch aber etwas anders dargestellt.

**BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH
§ 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB**

STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<ul style="list-style-type: none"> — Innerhalb der Planzeichnung befinden sich grau gestrichelte Linien im Bereich von WA-1 und 2. Diese sollten mittels Planzeichen in die Hinweise aufgenommen und erläutert werden. — Redaktionelle Hinweise zu Nummerierung der Festsetzungen. — Redaktionelle Hinweise zu Überschriften. — Redaktionelle Hinweise zu Darstellung von roten Begrenzungslinien von Parkflächen. — Bei der Definition der Verkehrsflächen, der öffentlichen Grünflächen und des Kinderspielplatzes wurde „Planung“ und/ oder „Bestand“ aufgeführt. Diese sind insgesamt herauszunehmen. — Bei den punktiert dargestellten Flächen für die Stellplätze handelt es sich wohl um private Stellplätze. Entsprechend sollte die Bezeichnung durch „private“ („Flächen für private Stellplätze“) ergänzt werden. — Das Planzeichen für die private Bebauung wurde in den Festsetzungen durch Planzeichen aufgeführt. Dieses ist in die Hinweise zu verschieben. — Das Planzeichen „Grundstücksgrenze - Vorschlag“ ist in den Festsetzungen durch Planzeichen aufgeführt, fehlt jedoch in der Planzeichnung. Um Ergänzung der Planzeichnung wird gebeten. Das Planzeichen ist zudem in die Hinweise zu verschieben. — In den Festsetzungen durch Planzeichen ist eine „Baugrenze 1“ aufgeführt, die Überschreitungen für Eingangsüberdachungen sowie Terrassen und Balkone und dessen Überdachungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m als zulässig erklärt. Hier fehlt noch die Länge der zulässigen Überschreitung, da die Festsetzung sonst zu unbestimmt ist. — In den Festsetzungen wurde das Planzeichen für eine Wertstoffsammelstelle aufgenommen. Die Bezeichnung sollte um "Fläche für" Wertstoffsammelstelle ergänzt werden, da im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Flächen für die Abfallbeseitigung darzustellen sind. — Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Tiefgarage geplant. Deren überbaubare Grundstücksfläche kann in der Planzeichnung nicht genau nachvollzogen werden, da das Planzeichen teilweise überlagert wird. Es wird zudem eine Überprüfung empfohlen, ob die Überschreitungsregelung für die TG innerhalb des WA bis zu einer GRZ von 0,4 ausreichend ist. Es sollte ebenfalls überprüft werden, ob die Tiefgarage als Gemeinschaftsanlage dienen soll. Diese ist dann entsprechend festzusetzen und den jeweiligen Nutzern zuzuordnen. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Linien wurden in die Hinweise aufgenommen und erklärt. — Die Festsetzungen durch Planzeichen wurden nicht zusätzlich nummeriert. Dies wurde nicht für erforderlich gehalten. — Die zusätzlichen Überschriften dienen der Übersichtlichkeit und blieben deshalb erhalten. — Den Anregungen wurde gefolgt und der Plan hinsichtlich der roten Begrenzungslinien geändert. — Der Plan blieb hinsichtlich der Definition von Verkehrsflächen unverändert. — Den Anregungen wurde gefolgt und der Plan durch „private“ Stellplätze ergänzt. — Private Bebauung als planliche Festsetzung ist im Planteil nicht vorhanden. Sollte es sich hierbei um die geplante Bebauung handeln, wurde diese wie vorgeschlagen in die Hinweise verschoben. — Die planliche Festsetzung „Grundstücksgrenze-Vorschlag“ ist im Planteil vorhanden, wird aber teilweise u. a. von der Knödellinie überdeckt. Die planlichen Festsetzungen wurden entsprechend angepasst. — Der Anregung wurde gefolgt und die planlichen Festsetzungen hinsichtlich Überschreitungen für Eingangsüberdachungen sowie Terrassen und Balkone ergänzt. — Der Anregung wurde gefolgt, die Änderung übernommen. — Der Anregung wird gefolgt und die Änderungen übernommen.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH
§ 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB

STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<ul style="list-style-type: none"> — Der Planzeichnung nach sind für die Gebäude A und B im WA jeweils 5 Vollgeschosse geplant. Die Festsetzung A) 2.3 regelt, dass zwingend Vollgeschosse zu errichten sind und das Obergeschoss als Terrassengeschoss ausgebildet werden soll. Aufgrund dessen besteht Unklarheit darüber, ob nun das Terrassengeschoss als 4. oder als 5. Geschoss auszubilden ist. Um Missverständnisse zu vermeiden, sollte die textliche Festsetzung umformuliert werden. Z. B. könnte sie lauten: „Die Gebäude A und B sind zwingend mit Vollgeschossen auszubilden. Das oberste Geschoss ist als Terrassengeschoss herzustellen, welches maximal 80 %...“. Die Begründung (S. 16) ist entsprechend anzupassen. — Die überbaubare Grundstücksfläche für die Terrassengeschosse ist derzeit aufgrund fehlender Maßangaben nicht klar definiert. Insbesondere zur besseren Nutzbarkeit der Terrassen, empfehlen wir ein Mindestmaß für den Rücksprung anzugeben. — Da es sich bei der Starnberger Straße um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt, ist diese gemäß der Planzeichenverordnung farbig anzulegen. Es wird empfohlen, die Bezeichnung „öffentliche Grünfläche“ entsprechend der tatsächlichen Nutzung als öffentliches Straßenbegleitgrün umzubenennen. — Die Festsetzungen „Einzelgehölz Bestand“, „geplante Bebauung“ und „Grundstücksgrenzen“ wurden innerhalb der Festsetzungen aufgeführt. Diese sind in die Hinweise zu verschieben. Sollte es sich bei den Einzelgehölzen um zu erhaltenden Grünbestand handeln, so kann dies mit entsprechender Benennung festgesetzt werden (z. B. „Einzelgehölze, zu erhalten“). — In A) 2.4.1 wird für die Definition der Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen Bezugspunkt FOK-Erdgeschoss angegeben. Aus Bestimmtheitsgründen ist hier anzugeben, ob es sich um den Roh-Fußboden oder den Fertig-Fußboden handeln soll. Die Begründung (S. 17 unten) sollte in diesem Fall noch entsprechend angepasst werden. — Ziffer A) 4 trifft Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung. Lediglich der Absatz und der erste Satz des 2. Absatzes enthalten Festsetzungen. Die übrigen Regelungen sind in die Hinweise zu verschieben. — Für die Festsetzungen A) 5.2.1 und A) 5.2.2 besteht kein Erfordernis. Alle dort genannten Regelungen gelten durch die Planzeichen und deren Erläuterung als festgesetzt. Sie sollten daher aus der Satzung herausgenommen werden. 	<ul style="list-style-type: none"> — Der Anregung wurde gefolgt, die Änderung übernommen. — Der Anregung wurde gefolgt, das Mindestmaß des Rücksprunges wurde mit 2,50 m angegeben und in den Festsetzungen als auch im Planteil ergänzt. — Der Anregung wurde gefolgt und die Änderung übernommen. — Der Anregung wird gefolgt. Die Gehölzbezeichnung wurde vorgenommen und ggf. in die Hinweise verschoben. — Der Anregung wurde gefolgt, die Änderung übernommen. — Der Anregung wurde gefolgt, die Änderung übernommen. — Die Festsetzungen wurden entsprechend geändert.

**BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH
§ 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB**

STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<ul style="list-style-type: none"> — In A) 5.3 wird die Anzahl der Stellplätze festgesetzt und erläutert. Nach dem letzten Satz sollen 50 % der Fahrradstellplätze oberirdisch und eingangsnah errichtet werden. Diese Soll-Vorschrift ist zu unbestimmt. Sie ist daher zu überarbeiten und durch eine Festsetzung zu ersetzen, die den Anforderungen an den Bestimmtheitsgrundsatz der Bauleitplanung entspricht. — Einwände zu den Abstandsflächen. — Nach A) 5.5 sind innerhalb des WA Sichtschutzanlagen bis zu einer Höhe von 2 Metern zulässig. Wegen der Bestimmtheit der Festsetzung ist noch die maximal zulässige Länge dieser Anlagen festzusetzen. — A) 5.6 trifft Regelungen zu Werbeanlagen: Prüfung wird empfohlen, ob diese Festsetzung auch für das WA gelten soll, da sie nur für das GE geeignet erscheint. Zudem ist ein Ausschluss von Fremdwerbung in einem Gewerbegebiet nur unter Vorliegen entsprechender städtebaulicher Gründe zulässig. Diese wären in der Begründung noch anzugeben oder ggf. das Verbot herauszunehmen. — Nach der Festsetzung B) 10 sind Schutzmaßnahmen für bestehende Gehölze nach der DIN 18920 durchzuführen. Wenn DIN-Normen in den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zugrunde gelegt werden, dann ist nach aktueller Rechtsprechung, die DIN zur Einsichtnahme bei der Gemeinde vorzuhalten. Im Bebauungsplan ist darauf hinzuweisen, wo genau in der Verwaltung die DIN eingesehen werden kann. — In der Begründung werden auf Seite 18 Aussagen zur erforderlichen Anzahl der Stellplätze getroffen und eine Tabelle zur Erläuterung beigelegt. Der gleiche Absatz mit identischem Inhalt befindet sich auf Seite 20. Dieser kann u.A.n. ersatzlos entfallen. — Im Rahmen des Verkehrsgutachtens Lang + Burkhardt wird auf Seite 7 der vorhabenbedingte Neuverkehr mittels Planskizze dargestellt. Innerhalb des Planes werden im östlichen Bereich zwei Ein- bzw. Ausfahrten zugrunde gelegt, die jedoch im Bebauungsplan nicht festgesetzt sind. Die der Planung zugrunde gelegten Gutachten (hier Verkehrs- und Schallschutzgutachten) sind aufeinander und mit der Planung abzustimmen. Ebenfalls sind dem zu ermittelnden Verkehrsaufkommen auch die aktuellen Geschossflächen zu Grunde zu legen, um das Abwägungsmaterial sachgerecht zu ermitteln. — Einwände zu Herstellung einer Riegelbebauung als „Sicherungsmaßnahme“. — Hinweis auf falsche Fassungsdaten in der Präambel. 	<ul style="list-style-type: none"> — Der Anregung wird gefolgt und die Soll-Vorschrift für die Fahrradstellplätze in eine Muss-Bestimmung abgeändert. — Die Abstandsflächen wurden entsprechend angepasst. — Festsetzung A 5.5 wurde um die max. zulässige Länge von Sichtschutzanlagen von 5,00 m ergänzt. — Der Anregung wurde gefolgt und die Festsetzungen angepasst. — Der Anregung wurde gefolgt und die Änderungen und die Begründung/Hinweise eingearbeitet. — Der Anregung wurde gefolgt und der Absatz entfernt. — Der Anregung wurde gefolgt und Verkehrsgutachten und Bebauungsplan aufeinander abgestimmt. — Die Festsetzungsmöglichkeiten zeitlicher Abfolgen im Bebauungsplan sind möglich. Allerdings wurden diese, um keinen Bauzwang zu erzeugen, entsprechend umformuliert. — Der Anregung wurde gefolgt und Nennung von Fassungsdaten aus der Präambel genommen.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH
§ 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB

STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt München, Abt. Grünordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Hinweise zur geplanten Bepflanzung. — Hinweise zum Platzbedarf von Großbäumen. — Hinweis auf fehlende Strauchpflanzungen. — Hinweise zu Erhalt und Klassifizierung von Gehölzen. 	<ul style="list-style-type: none"> — Den Anregungen hinsichtlich überarbeiteter Formulierung von B 6), der Streichung der Worte „straßenraumprägend“ und „straßenraumwirksam“ und der Unterteilung der Neupflanzungen in zwei Kategorien wurde gefolgt. Ebenfalls der Anregung hinsichtlich der Bepflanzung von GE-4. Hinsichtlich der Mindestpflanzung wurde beschlossen, dass mindestens ein Laubbaum als Ersatz gepflanzt werden muss. — Der Anregung wurde gefolgt und Baumpflanzungen, die die Parkflächen gliedern sollen, einen Platz von mind. 16 m² bzw. 13 m³ zur Verfügung gestellt. — Der Anregung wurde gefolgt und Strauchpflanzungen (im Bereich des Kinderspielplatzes (Festsetzung 8.1) sowie im Innenbereich des WA nicht giftig) konkretisiert. — Den Anregungen wurde gefolgt. Bei den vom Landratsamt, Abt. Grünordnung vorgebrachten Hinweisen handelt es sich um die Konkretisierungen der Maßnahmen zur Grünordnung. Die textlichen Festsetzungen und die planlichen Festsetzungen wurden diesbezüglich angepasst und ggf. geändert.
<p>Landratsamt München, Referat Naturschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Hinweise auf fehlende Unterlagen zu Eingriffsregelung, Umweltbericht und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, evtl. Verbotstatbestände. 	<ul style="list-style-type: none"> — Den Anregungen wurde gefolgt und die noch fehlenden Unterlagen im nächsten Verfahrensschritt nachgereicht. Evtl. Verbotstatbestände und das Vermeidungsgebot wurden beachtet und als zusätzliche Hinweise eingearbeitet.
<p>Landratsamt München, Abt. Kreisbrandinspektion und Einsatzvorbeugung:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Hinweise auf die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die fachlichen Hinweise und Anmerkungen wurden zur Kenntnis genommen, mit den in der Begründung bereits enthaltenen Aussagen abgeglichen, gegebenenfalls ergänzt und werden im Zuge der Umsetzung entsprechend berücksichtigt.
<p>Staatliches Bauamt Freising:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Hinweise zu Anbauverbotszonen, Anfahrtsdreiecken, Lärmschutz; Bedenken gegen geplante Anbindung des Wohn- und Gewerbegebietes an die Kreisstraße M 4 im unmittelbaren Einmündungsbereich in die Staatsstraße 2344. 	<ul style="list-style-type: none"> — Anbauverbotszonen wurden im Bebauungsplan dargestellt, die Auswirkungen der benachbarten Verkehrsknotenpunkte wurden im Verkehrsgutachten ermittelt. Auswirkungen für den Fall einer u.U. später einmal notwendigen Signalisierung als „Rückfallebene“ wurden hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Nachbarknotenpunkte an der M 4 mit untersucht.
<p>Wasserwirtschaftsamt München:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Hinweise zu Grundwasser, Niederschlagswasser, Altlastenverdachtsflächen. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und in Plan und Begründung eingearbeitet.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH
§ 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB

STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Bund Naturschutz, Kreisgruppe München:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Einwände gegen die Planung wegen Flächenfraß und erforderlicher Waldrodung. — Forderung nach Erhalt von Grünflächen und Baumbestand. — Forderung nach Baum- und Artenschutz. — Forderung nach klimatologischem Gutachten über mögliche Folgen der geplanten Bebauung auf das Klima der Stadt München und der Gemeinde Neuried. — Forderung nach Reduzierung des Stellplatzschlüssels für PKW sowie nach Steigerung der Attraktivität für Fahrradfahrer und Fußgänger. 	<ul style="list-style-type: none"> — Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um keine Neuausweisung. Umweltbericht, saP und das naturschutzfachliche Gutachten wurden Teil des Entwurfsverfahrens. Gehölze, die durch die Umplanung entfallen, werden durch adäquate Ersatzpflanzungen ersetzt. — Der Plan blieb unverändert. Trotz Rodung einiger Bäume in den Baufeldern wird das gesamte Gebiet sowohl mit Bäumen umstellt als auch durchgrünt werden. — Die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes notwendigen Maßnahmen zu den vorkommenden Vogel- und Fledermausarten sind in der saP incl. Kartierung enthalten und werden beachtet bzw. als Auflagen an die jeweiligen Bauherren weitergegeben. Umweltbericht und saP liegen zwischenzeitlich vor, sind Bestandteil der Unterlagen. — Die Gemeinde sah keine Notwendigkeit für die Erstellung eines klimatologischen Gutachtens, da es sich bei dem Gebiet nicht um Neuausweisung, sondern um eine Überplanung eines bestehenden Gewerbegebietes handelt. — Die Planung hinsichtlich des Stellplatzschlüssels für PKW wurde beibehalten.
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Hinweis, dass durch Planung Flächen betroffen sind, die Wald im Sinne des Art. 2 Waldgesetz für Bayern (BayWaldG) sind. 	<ul style="list-style-type: none"> — Es wurde an der Planung festgehalten. Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um keine Neuausweisung. Außerdem wurde zum nächsten Verfahrensschritt ein Umweltbericht, eine saP und ein naturschutzfachliches Gutachten erarbeitet. Bäume und Gehölze die durch die Umplanung entfallen, werden durch adäquate Ersatzpflanzungen ersetzt.
<p>Handwerkskammer für München und Oberbayern:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Es wäre wünschenswert, die gewerblichen Flächen bedarfsgerecht zu entwickeln. Mit einer kleinteiligen Parzellierung wird die Ansiedlung von kleinen und mittelständischen, nicht erheblich belastigenden Betrieben aktiv gefördert. 	<ul style="list-style-type: none"> — An der Planung wurde festgehalten. Aus Gründen des Schallschutzes bzw. der anschließenden Reinen Wohngebiete ist die Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan auf nichtstörende Gewerbebetriebe beschränkt.
<p>SWM Infrastruktur Region GmbH:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Übersendung der Spartenpläne, Hinweis auf die Notwendigkeit der Stilllegung der Leitungen beim Bestandsgebäude Hettlage. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Hinweise werden im weiteren Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Hinweis auf vorhandene Leitungen. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Hinweise werden im weiteren Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH
§ 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB

STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Verkehrserzeugung: Die angesetzten MIV-Anteile für Wohnen (89%) und Büro (90%) erscheinen deutlich zu hoch. — Der Leistungsfähigkeitsnachweis für die maßgebliche Einmündung M 4/St 2344 fehlt. — Der Fuß-/ Radweg auf der östlichen Seite der M 4 zwischen St 2344 und der neuen Einmündung der Erschließungsstraße sollte nach Süden bis zur Fuß-/ Radwegbrücke über die M 4 an der Zugspitzstraße weitergeführt werden. — Bei dem Stich der neuen Erschließungsstraße zu der ehem. Starnberger Straße fehlt eine Wendemöglichkeit. — Der Bezirksausschuss 19 bittet angesichts der zu erwartenden Verkehrszunahme in Fürstened West durch diese Bebauung, die Gemeinde Neuried darum, sich mit dem BA 19 zusammen für die Verbesserung der Infrastruktur, insbesondere der U3, einzusetzen. 	<ul style="list-style-type: none"> — Der Prognosesatz 90 % MIV-Anteil bei Büronutzung scheint in Anbetracht der Lage realistisch und liegt jedenfalls auf der sicheren Seite. Der Prognosesatz 89 % beim Wohnen wurde auf 50 % angepasst. — Die Auswirkungen der benachbarten Verkehrsknotenpunkte wurden im Verkehrsgutachten ermittelt und im nächsten Verfahrensschritt beigelegt. — Im Rahmen der Planung wurde die Möglichkeit, den Geh- und Radweg bis zur Fuß-/ Radwegbrücke zu verlängern, diskutiert. Dabei hat sich keine Anschlussmöglichkeit an den höher liegenden Geh- und Radweg der Brücke gezeigt. An der Planung wurde daher festgehalten. — Der Stich zur Starnberger Straße wird nur für einige Stellplätze sowie als Zufahrt zu einer Tiefgarage benötigt. Diesbezüglich wurde keine Wendemöglichkeit für erforderlich erachtet. — Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und der Bezirksausschuss 19 in die weiteren Planungen einbezogen.
<p>Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Es ist notwendig, für die nördlichen und westlichen Häuserriegel des Wohngebietes (WA) geschlossene Bauweise festzusetzen. 	<ul style="list-style-type: none"> — Für die nördlichen und westlichen Häuserriegel des Wohngebietes (WA) wurde geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durch die Öffentlichkeit bzw. Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Einwender 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Es wird eine eigene Wertstoffsammelstelle für das neue Wohn- und Gewerbegebiet beantragt. Begründet wird dies durch die jetzt schon bestehende Lärmbelastigung der Anlieger. — Es wird der Nachweis für die Auswirkung der Abgasimmissionen des neuen Baugebietes, insbesondere an den TG-Zufahrten und Belüftungen gefordert. — Es wird zusätzlicher Lärmschutz für die Anwohner der oberen Stockwerke der Karwendelstraße 1 an bestimmten Tiefgaragen-Zufahrten gefordert bzw. befürchtet, dass das Lärmgutachten die geplante Tiefgarage für den Neubau auf dem Hettlage - Areal nicht berücksichtigt. 	<ul style="list-style-type: none"> — Da sich der Standort an der Einfahrt zur Bebauung rings um die Zugspitzstraße über Jahre bewährt hat, wird diese Wertstoffsammelstelle beibehalten und im Zuge der Neubebauung des Bebauungsplanes Nr.52 erweitert und umgestaltet. Unter Umständen erfolgt eine Verlegung in den Untergrund. — Aufgrund des Ergebnisses des zwischenzeitlich vorliegenden Luftschadstoffgutachtens des Ing.-Büros Müller-BBM besteht keine Notwendigkeit, den Bebauungsplanentwurf zu ändern. — Entgegen der Annahme des Einwenders wurden bei den Berechnungen zum Verkehrslärm nach den RLS-90 im schalltechnischen Gutachten sowohl die Form als auch die Höhe des Gebäudes Karwendelstraße 1 richtlinienkonform berücksichtigt. Weitere Maßnahmen auf Bebauungsplanebene wurden als nicht notwendig erachtet.
<p>Einwender 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Aufnahme der Zulässigkeit einer Wandhöhenüberschreitung auf einer Länge von bis zu max. 2,5 m für die Ausbildung von einer Aufzugszufahrt. Die Überschreitung der Wandhöhe darf ein Maß von 0,6 m nicht überschreiten. — Fällung von Bestandsbäumen zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges. — Aufgrund sinnvoller, gut nutzbarer Wohnungen in den Innenecken (Grundrisse) und der Voraussetzung der Umsetzung der im B-Plan festgesetzten Geschossflächen, wird um Verschiebung der Knödellinie um 1,61 m nach Osten und um 6,27 m nach Süden zwischen WA-1 und WA-2 gebeten. — Anregung, die festgesetzte GRZ von 0,6 auf 0,7 für die Errichtung von Zubehöreinrichtung (TG, etc.) zu erhöhen um einen größeren Spielraum für die Tiefgarage zu erreichen (Vermeidung von Duplex-Parkern). 	<ul style="list-style-type: none"> — Der Bereich für untergeordnete Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten) im WA wird auf 30 % der Dachfläche im inneren Drittel der Dachfläche beschränkt und ein Höchstmaß für die Höhe von Dachaufbauten von 0,5 m festgesetzt. Von der Beschränkung auf das innere Drittel der Dachfläche sind Anlagen zur Energieversorgung ausgenommen. Der Bebauungsplan wurde entsprechend geändert. — Es wird der Beseitigung der vier im Plan dargestellten Bäume unter der Auflage von acht Ersatzpflanzungen zugestimmt. Einer Fällung wird nur zugestimmt, wenn eine Umpflanzung der Bäume nicht möglich ist. Die vorgenannten Bäume wurden aus der Planzeichnung entfernt. — Dem Vorschlag wird unter Beibehaltung der bisher festgesetzten GRZ und GFZ aus städtebaulichen Gründen zugestimmt. Der Bebauungsplan wurde entsprechend geändert. — Der Erhöhung der GRZ von bisher 0,6 auf 0,7 wurde zugestimmt. Der Bebauungsplan wurde entsprechend geändert.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH
§ 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB

STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<ul style="list-style-type: none"> — Anregung, die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Binnenraum größer zu fassen. Eine Erhöhung der GRZ bzw. der GFZ ist damit nicht verbunden. Mit der "Aufweitung" der überbaubaren Grundstücksflächen kann sichergestellt werden, dass für alle Wohnungen im Binnenraum großzügige gut nutzbare Balkone und Freisitze geplant und gebaut werden können. — Der unter Punkt 6.2 ausgewiesene Flächenbedarf für einen Fahrrad-Stellplatz von 2,0 m² erscheint zu hoch. Es wird angeregt, einen Flächenansatz von 1,5 m² im B-Plan festzuschreiben. — Es wird um eine Verschiebung der markierten Geschosssprünge bei V auf VI gebeten: im Norden auf die Flucht der Häuser zum Binnenraum; im Osten auf die Grundstücksgrenze. — Es wird darum gebeten, die Wandhöhe je Gebäude (nicht Vollgeschoss) um 50 cm zu erhöhen. — Es wird angeregt, die Feuerwehrezufahrt im Süden Richtung Zugspitzstraße zur Starnberger Straße (Richtung Osten) zu verschieben. — Stichweg nach Osten auf die Starnberger Straße soll etwas nach Süden verzogen werden, um Erhalt der Bestandsbäume zu ermöglichen. — Bebauungsplan gibt bei Neupflanzungen Lagegenauigkeit von „plus/minus 1 m“ vor. Um hier größeren Spielraum zu geben, wird beantragt, dies zu streichen. 	<ul style="list-style-type: none"> — Da dies keine gravierenden Konsequenzen für den bisher festgelegten Umfang an Schallschutzmaßnahmen zur Folge hatte, wurde der Vergrößerung der Bauräume zugestimmt. Der Bebauungsplan wurde entsprechend geändert. — Dem Vorschlag wurde gefolgt, insbesondere da man sich an der Obergrenze der Fahrrad-Stellplatzsatzung der LH München orientierte. Der Bebauungsplan wurde entsprechend geändert. — Dem Vorschlag wurde zugestimmt und der Bebauungsplanentwurf entsprechend geändert. — Die Gemeinde sieht in der Höhenentwicklung ein zentrales Thema des Bauleitplanverfahrens. Dem Änderungsvorschlag wurde nicht zugestimmt. Der Bebauungsplan blieb in dieser Hinsicht unverändert. — Der Anregung wurde unter der Auflage entsprechender Ersatzpflanzungen bzw. Umsetzung betroffener Bäume gefolgt und der Bebauungsplanentwurf entsprechend geändert. — Der Anregung wurde gefolgt und der Bebauungsplanentwurf entsprechend geändert. — Der Anregung wurde gefolgt und die Lagegenauigkeit von neu zu pflanzenden Bäumen auf plus/minus 3 m festgesetzt. Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend geändert.
<p>Einwender 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses orientiert sich jeweils an der Grundstücksgrenze, mittig zur Verkehrserschließung. Die Nord-Süd-Erschließungsstraße liegt nicht mittig zwischen den neuen Grundstücks- und Bebauungsgrenzen der einzelnen Gewerbegebiete. Wegen der östlich anzuordnenden Stellplätze und des Gehweges ergibt sich zwangsläufig eine andere Bezugshöhe für die Gewerbegebiete GE-4 und GE-5 (alt) als für die westlich angeordneten Gebäude. Die Höhenkote der Nord-Süd-Erschließungsstraße sollte daher auf 561,30 m ü. NN festgesetzt werden. — Es wird angeregt, unter Punkt A.6.1.2 „Dachdeckung“ für untergeordnete Teile der Dachflächen zusätzlich Stein- und Holzbelag zuzulassen, um die Materialauswahl bei Dachterrassen zu erhöhen. 	<ul style="list-style-type: none"> — Der Anregung wurde gefolgt und der Bebauungsplanentwurf in Festsetzung 2.3.2 (GE) entsprechend geändert. — Der Anregung wurde gefolgt und der Bebauungsplanentwurf in Festsetzung B.9.7 entsprechend ergänzt.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH
§ 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB

STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<ul style="list-style-type: none"> — Die Forderung im Bebauungsplan, die Besucherstellplätze oberirdisch entlang der Erschließungsstraße nachzuweisen, ist nicht ausschließlich möglich. Es wird daher angeregt, das Wort „vorzugsweise“ oder „hauptsächlich“ zu ergänzen. — Es wird eingewandt, dass die Forderung im B-Plan unter A. 6.2 von 1 Fahrradstellplatz je 40 m² Gewerbenutzfläche, auch im Hinblick auf die Festsetzungen der Stadt München als Fahrradhauptstadt überhöht erscheint. — Hinweis auf fehlerhafte Bestandsbaumdarstellung, irreführenden Nachsatz unter Pkt. B) 7 bzgl. Baumpflanzung, Erfordernis eines größeren Spielraums bei Lagegenauigkeit von Neupflanzungen. — Anregung, die Unterbaufläche im Bereich der Verbindung GE-5 und GE-4 (alt) sowie GE-6 und GE-3 (alt) in Richtung Norden um ca. 13 m zu erweitern oder zu verschieben, um eine effektive Nutzung der Tiefgarage sicherstellen zu können. Auch der markierte Bereich der Baugrenze 2 (Überbaufläche) sollte nochmals um ca. 1,50 m in Richtung Norden erweitert werden, damit die derzeit geplante Gebäudeaußenkante aufgenommen werden und eine Brückenbreite von 20,5 m erreicht werden kann. — Antrag, die GRZ für die Bereiche GE-3 und GE-6 mit Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 1,0 zu überschreiten. Eine Einhaltung der bisher festgesetzten GRZ von 0,8 sei nur bei Zusammenfassung der durch Knödellinie getrennten Bereiche GE-3 und GE-6 möglich. 	<ul style="list-style-type: none"> — Der Bebauungsplanentwurf wurde wie folgt geändert: „Bei den Gewerbegebietsflächen GE-1, GE-2, GE-3, GE-6 und GE-7 (neu) müssen mindestens 30 % der PKW-Besucherstellplätze oberirdisch errichtet werden. Bei der Gewerbegebietsfläche GE-4 (neu) müssen mindestens 60 % der PKW-Besucherstellplätze oberirdisch errichtet werden. Die restlichen PKW-Besucherstellplätze können auch in den Tiefgaragen nachgewiesen werden.“ — Der Anregung wurde gefolgt und für das Gewerbegebiet 1 Fahrradstellplatz je 100 m² Nutzfläche ohne Sanitärbereiche festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind 60 % der Fahrradstellplätze oberirdisch und 40 % der Stellplätze unterirdisch nachzuweisen. Alle Fahrrad-Besucherstellplätze sind oberirdisch nachzuweisen. — Fehlerhafte Darstellung wurde korrigiert, der irreführende Nachsatz gestrichen, die Lagegenauigkeit von neu zu pflanzenden Bäumen auf plus/minus 3 m festgesetzt. — Die mit dem Planzeichen „Überbauung“ festgesetzte Fläche wird mittig durch eine Knödellinie geteilt sowie um 1,50 m auf eine Breite von 21,0 m erweitert. Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend ergänzt. Der Bauraumerweiterung der Tiefgarage (TG) im GE-4 (neu) wurde antragsgemäß gefolgt und die unterbaubare Fläche im südwestlichen Bereich des GE-4 (neu) mit einer Breite von 18,50 m um 13,30 m in Richtung Norden verschoben. — Der Anregung wurde gefolgt und in Festsetzung 2.1 (GE) die in den Bereichen GE-3 und GE-5 (neu) mit Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig zu überschreitende GRZ auf 1,0 festgesetzt. Die Mindestüberdeckung der Tiefgarage muss 1 m betragen.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH
§ 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB

STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Einwender 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Es wird bemängelt, dass keine Beschlussbuchauszüge über das Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB übersandt wurden. — Hinweis, dass die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erhobenen Einwendungen und Bedenken für das vorliegende Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB vollumfänglich aufrechterhalten werden. Soweit den Anregungen entsprochen wird dies durchaus begrüßt. — Planung verstößt gegen allgemeine Grundsätze der Bauleitplanung, namentlich gegen Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse sowie das Trennungsgebot des § 50 BImSchG. — Die dem Planungskonzept zugrunde liegende immissionsschutzfachliche Beurteilung stellt für sich genommen keine tragfähige Grundlage für eine sinnvolle städtebauliche Ordnung dar. Die gesamtplanerischen Auswirkungen werden nur unzureichend untersucht und betrachtet. Dies gelte im Besonderen für die Reduzierung der bestehenden Abstände zwischen den Baugebieten und für die Bauraumfestsetzungen mit der zugelassenen Höhen- und Längenentwicklung. — Planungskonzept wird als abwägungsfehlerhaft dargestellt, da bei dem Versuch um eine immissionsschutzrechtliche Konfliktbewältigung in Bezug auf den Gewerbelärm ungenügend und lückenhaft die derzeit tatsächlich vorhandene, planerische "Vorbelastung" ermittelt und bewertet wurde. — Unklar ist, ob und wie die vorgesehene Lärmschutzwand (Baulinie rot) die Schallausbreitung und damit die Kontingentierung beeinflusst. — Entstehung von Baukörpern mit einer Gesamtlänge von 140 m gegenüber der benachbarten Wohnbebauung rücksichtslos. — Bedenken gegen die Lärmschutzwand an Nordostecke der Teilfläche GE-4 (alt), da die Wand zu einer zusätzlichen Vermauerung führe. 	<ul style="list-style-type: none"> — Der Vorwurf ist unberechtigt. Die Sitzungsprotokolle aller Gremien waren auf der Homepage der Gemeinde Neuried unter der Rubrik "Gemeinderatsinformation" abrufbar. — Für die Planung ergaben sich keine zusätzlichen Änderungen oder Ergänzungen. Soweit bereits vorgebrachte Einwendungen aufrechterhalten werden, verweist die Gemeinde auf die am 18.12.2017 gefassten Beschlüsse. An der Planung wurde mit den bereits eingearbeiteten Änderungen festgehalten. — Die Gemeinde hat sich mit den Anforderungen des Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG eingehend befasst. Der Trennungsgrundsatz steht der angestrebten Fortentwicklung einer gewerblichen Nutzung innerhalb des vorliegenden Planungsgebietes nicht entgegen. An der Planung wurde unverändert festgehalten. — Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planung, dass im Rahmen der Schaffung eines neuen attraktiven Gewerbestandortes auch künftig nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Mit der vorliegenden Planung werden verkehrsentensive Einzelhandelsnutzungen generell ausgeschlossen. Nachteilige Auswirkungen auf das reine Wohngebiet wegen fehlender Schutzabstände sind weder unter dem Blickwinkel des Rücksichtnahmegebots noch im Hinblick auf abstandsflächenrechtliche Vorgaben der Bayerischen Bauordnung ersichtlich. An der Planung wird unverändert festgehalten. — Die Einwender übersehen, dass ein Nebeneinander von (reiner) Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen aufgrund der früheren bauplanungsrechtlichen Entscheidungen der Gemeinde seit Jahrzehnten besteht. Es liegt kein Verstoß gegen das Abwägungsgebot in seiner Ausprägung als sogenanntes Gebot der Konfliktbewältigung vor, wenn sich die planende Gemeinde dafür entscheidet, eine vorhandene bauplanungsrechtliche und tatsächliche Gemengelagesituation grundlegend neu zu bewerten. An der Planung wurde unverändert festgehalten. — Die Gemeinde beschloss, für die Schallschutzwand eine beidseits hochabsorbierende Ausführung festzusetzen. Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend ergänzt. — An der Planung wurde festgehalten, da eine Untergliederung des Gebäuderiegels vorgenommen und den Bedenken der Einwender Rechnung getragen wurde. — An der Planung wurde festgehalten.

**BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH
§ 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB**

STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<ul style="list-style-type: none"> — Einwendungen gegen den überarbeiteten Planentwurf, da der aktuelle Planentwurf nun für die Gewerbefläche GE-4 (alt) eine erhöhte zulässige Geschossfläche von 13.500 m² zulässt (bisher: 12.500 m²). Hierdurch entsteht eine nicht nur unwesentliche Mehrung gegenüber dem Plan-Vorentwurf. — Einwand, dass Bauräume nicht vermaßt sind und auch die Abstände der Bauräume zu den Grundstücksgrenzen bzw. zu den Grenzen des Plangebiets nicht dargestellt sind. Anhand der Planzeichnung und der nunmehr festgesetzten abweichenden Bauweise mit gestaffelten Geschossen ist daher aus der Planzeichnung nicht zu ersehen, welche konkreten Abstände zu den Plangebietsgrenzen und damit zu den angrenzenden Wohngebieten einzuhalten sind. — Für den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche „Starnberger Straße“ setzt der aktuell rechtsgültige Bebauungsplan für die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung eine beschränkte öffentliche Verkehrsfläche vor. Es wird angeregt, eine entsprechende Festsetzung („G+R“) auch in die vorliegende Verkehrsflächenfestsetzung zu übernehmen. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Mehrung der Geschossfläche im GE-4 (neu) ergibt sich durch die Verschiebung der Erschließungsstraße und der anschließenden Neuverteilung der zulässigen Geschossfläche. Die Änderung wurde beibehalten. — Dem Einwand wurde insoweit entsprochen, als eine Vermaßung der Gebäuderücksprünge im Bereich GE-4 (neu) erfolgte. Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend ergänzt. — Sowohl die Starnberger Straße als auch die geplanten Geh- und Radwege im Geltungsbereich sind in den planlichen Festsetzungen unterschiedlich dargestellt. Die Planzeichen werden zusammengefasst. Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend ergänzt.
<p>Einwender 5:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Einwand, dass künftige Dichte und Kompaktheit auf dem ehemaligen Hettlage-Gelände, so nirgendwo in Neuried zu finden ist. Speziell in der Höhenentwicklung riskiert die Gemeinde ohne Not eine negative Prägung des Ortsbildes. — Kritik, dass bisher keine Untersuchung der Luftschadstoffsituation nach der 39. BImSchV stattgefunden hat. — Bei zahlreichen größeren Bauvorhaben/ Bebauungsplanverfahren in der Umgebung Neurieds statt der Erstellung einzelner Verkehrsgutachten eine Gesamtbetrachtung, die die Fragen der Leistungsfähigkeit des örtlichen Verkehrssystems im Kontext mit der direkten Umgebung klärt, sinnvoller. 	<ul style="list-style-type: none"> — Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung vom 18.12.2017 und in der erneuten Diskussion ausgiebig mit der Dichte und Höhenentwicklung im Baugebiet Nr. 52 befasst und ist nach eingehender Beratung und Abwägung zu dem Schluss gekommen, dass die vorgesehene Bebauung städtebaulich durchaus verträglich ist. Der Bebauungsplanentwurf blieb unverändert. — Aufgrund des Ergebnisses des zwischenzeitlich vorliegenden Luftschadstoffgutachtens des Ing.-Büros Müller-BBM bestand keine Notwendigkeit, den Bebauungsplanentwurf zu ändern. — Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit für eine über die bisher berücksichtigten Verkehrszuwächse hinausgehende Gesamtbetrachtung der Verkehrsentwicklung im Kontext mit der direkten Umgebung, da diese nicht zu anderen als den vorliegenden Ergebnissen führen würde.
<p>Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Hinweis, dass in der Begründung bei Kapitel 8.2.1 (S. 15) Abs. 3 die Beschreibung der Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet von der entsprechenden textlichen Festsetzung im Bebauungsplan bei A.1.2 inhaltlich abweicht. 	<ul style="list-style-type: none"> — Kapitel 8.2.1 Abs. 3 wurde mit den textlichen Festsetzungen A.1.2 in Einklang gebracht.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH
§ 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB

STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt München, Abt. Bauen:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Bei Ziffer A.2.1 ist die Überschrift „ Hinweis“ herauszunehmen, da ein Hinweis keinen Festsetzungscharakter hat. Aus Gründen der Rechtsklarheit muss aus den Festsetzungen eindeutig hervorgehen, dass die Überschreitungsregelung nur für das Allgemeine Wohngebiet gilt. — Bei Ziffer A.2.3.1 sollte es statt „ist ausgebildet“ besser lauten „ist auszubilden“. — Das in der Planzeichnung verwendete Planzeichen für die Wandhöhe „WH“ ist noch in der Satzung unter den Festsetzungen aufzuführen, sonst entfaltet die Eintragung in der Planzeichnung keine rechtliche Wirkung. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird empfohlen, statt der Angabe der Wandhöhe in der Nutzungsschablone die Wandhöhe in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „WH“ festzusetzen. Im GE-5 (alt) ist die Wandhöhe noch an der Ostseite in der Planzeichnung für den schmalen Bauraum zu ergänzen. — Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen ist nach wie vor unvollständig vermaßt. — Die Knödellinie zur Abgrenzung des GE-4 und des GE-5 (alt) verläuft teilweise innerhalb des Vor- und Rücksprunges. Es wird empfohlen, den Vor- und Rücksprung eindeutig einem bestimmten GE zuzuordnen. Die genaue Fixierung der Vor- und Rücksprünge innerhalb des Bauräumes wird für bedenklich gehalten. — Planzeichen für die Maßzahlen ist unter den Festsetzungen aufzuführen, da es sonst keine rechtliche Wirkung entfalten kann. — Die Festsetzung einer absoluten Geschossfläche für mehrere Buchgrundstücke kann aus rechtlichen Gründen nicht beibehalten werden, da die Rechtsprechung eine einheitliche Festsetzung der Geschossfläche für ein Baugebiet, das aus mehreren Buchgrundstücken besteht, gemäß BauNVO nicht vorsieht. 	<ul style="list-style-type: none"> — Bei Ziffer A.2.1 wurde die Überschrift „Hinweis“ herausgenommen. — Bei Ziffer A.2.3.1 wurde „ist ausgebildet“ in „ist auszubilden“ geändert. — Den Anregungen wurde entsprochen und der Bebauungsplanentwurf entsprechend geändert bzw. ergänzt. — Die fehlenden Vermaßungen wurden ergänzt. — Durch die planerische Festsetzung der Fassade durch Vor- und Rücksprünge erfolgt eine Gliederung in einzelne Baukörperteile, so dass die von der Nachbarbebauung befürchtete „riegelartige“ Wirkung für den Fall der Errichtung eines zusammenhängenden Gebäudekomplexes vermieden wird. Die Trennung/ Knödellinie zwischen den Gewerbeflächen GE-4 und GE-5 (künftig GE-4 neu) entfällt aus städtebaulichen Überlegungen. An der Planung wurde festgehalten. — Der Anregung wurde gefolgt und das Planzeichen für die Maßzahlen unter den Festsetzungen aufgeführt. — Die aktuellen Grundstücksgrenzen wurden als aufzuheben gekennzeichnet und haben nur noch informellen Charakter. Die Geschossflächen wurden herausgenommen. Im WA wurde die Geschossfläche durch Geschossflächenzahlen (GFZ) ersetzt. Im GE erfolgte die Bestimmung der baulichen Nutzung durch Festsetzung der höchstzulässigen GFZ, der GRZ, der Wandhöhe sowie der Vollgeschosse.

**BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH
§ 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB**

STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<ul style="list-style-type: none"> — Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude C ist die Planung eines durchgängigen Gebäudes über zwei Grundstücke vorgesehen. Weder planungsrechtlich noch hinsichtlich der Abstandsflächenregelung ist dies möglich. Die Gemeinde sollte daher für diesen Fall noch eine Festsetzung zur abweichenden Bauweise, einseitiger Grenzanbau zulässig, in die Satzung aufnehmen. Das gilt auch für Teilgebiete im GE. Im Allgemeinen Wohngebiet wurden an verschiedenen Stellen Baulinien festgesetzt, die jedoch nicht zum Grenzanbau ermächtigen, da sie nicht mit den Baugrenzen deckungsgleich sind. — Empfehlung in jedem Fall, in dem Grenzbebauung vorgesehen ist, diese durch Planzeichen festzusetzen. — Es ist nicht ersichtlich, ob die zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen eingezeichnete Knödellinie auch die künftigen Baugrundstücke definiert. — Hinweis zu Festsetzung Ziffer A.6.2, dass PKW-Stellplätze auf öffentlichem Grund nicht als Stellplatznachweis für Besucherstellplätze herangezogen werden können. Ggf. ist zu überprüfen, hierfür einen reduzierten Stellplatzschlüssel festzusetzen. — Hinweis, dass bei Baugrenzen, die deckungsgleich mit der Straßenbegrenzungslinie bzw. mit den Grundstücksgrenzen sind, Grenzbau nur möglich ist, wenn der Bebauungsplan hierfür eine entsprechende Festsetzung enthält. Festsetzung A.6.3 Satz 1 ist hierfür allein nicht ausreichend. Entsprechend der Beschlusslage sollen die GE-5, 6 und 7 (alt) an den öffentlichen Geh- und Radweg angebaut werden. Hierfür müsste noch eine Festsetzung zur abweichenden Bauweise in die Satzung aufgenommen werden. — In Ziffer A.6.3 Satz 1 sollte Vollständigkeitshalber in der Klammer noch eingefügt werden „(Baugrenzen und Baulinien)“, da nun auch teilweise Baulinien festgesetzt worden sind. — Die ehemalige Festsetzung A.5.4 (jetzt A.6.3 Satz 2) ist unklar. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Gemeinde beschloss, eine Grenzbebauung zwischen GE-2 und GE-3 aus städtebaulichen Gründen nicht zuzulassen. Die Festsetzung über die Abstandsflächen (A.6.3) wurde angepasst. Die aktuellen Grundstücksgrenzen wurden als aufzuheben gekennzeichnet und haben nur noch informellen Charakter. — Die Festsetzung A.3 wurde konkretisiert. — Die zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen genutzte Knödellinie soll auch die künftigen Baugrundstücke definieren. Die zwei Planzeichen wurden vereint. — Die öffentlichen PKW-Stellplätze können nicht als Stellplatznachweis für Besucherstellplätze herangezogen werden. Am bisherigen Stellplatzschlüssel wurde festgehalten. — Der Anregung wurde entsprochen und der Bebauungsplanentwurf entsprechend ergänzt. — Der Anregung wurde entsprochen und der Bebauungsplanentwurf entsprechend ergänzt. — Im GE-4 (neu) werden die Abstandsflächen auf dem eigenen Grund nachgewiesen. Bei der im Bebauungsplan festgesetzten max. Gebäudehöhe von 20 m beträgt die Abstandsfläche in Gewerbegebieten 1/4 H, somit (ohne Berücksichtigung des Rücksprungs im obersten OG) mind. 5 m. Diese Abstandsfläche wird im GE-4 auf der gesamten Ostseite des Gebäudes eingehalten.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH
§ 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB

STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<ul style="list-style-type: none"> — Der zwischen den Teilgebieten GE-5 und GE-6 (alt) geplante Überbau der öffentlichen Verkehrsfläche ist nur zum Teil (östlicher Bereich) eindeutig zugeordnet. Für den westlichen Bereich fehlen damit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GF). Empfehlung, für den Überbau eigenständige Regelungen zur zulässigen Wandhöhe und zum Nutzungsmaß zu treffen und den Bereich durch eine eigene Knödellinie vom GE-5 bzw. GE-6 (alt) abzugrenzen. — Für die im WA festgesetzte Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) ist noch die Zuordnungsangabe zu ergänzen. — Im Bereich des Gewerbegebietes ist in der Planzeichnung noch das Planzeichen für die Tiefgaragen „Tiefgarage“ (TGa) bzw. „Gemeinschaftstiefgarage“ (GTGa) zu ergänzen. Sofern die Tiefgarage im Gewerbegebiet als Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt werden soll, müsste hier ebenfalls angegeben werden, welchen Baugrundstücken sie als Stellplatznachweis dienen soll. — Aus der Darstellung in der Planzeichnung sollte eindeutig hervorgehen, dass im Bereich der Zufahrten keine Stellplätze möglich sind. Darüber hinaus sollte eine Festsetzung aufgenommen werden, aus der hervorgeht, dass der öffentliche Geh- und Radweg für die Zufahrten zum GE-1 - 7 (alt) unterbrochen werden darf, sonst ist die Erschließung planungsrechtlich nicht gesichert. Das gilt sinngemäß auch für die Zufahrt zur Gemeinschaftstiefgarage im WA. — Für eine Festsetzung, die die zeitliche Beschränkung von Lichtreklamen regeln soll (Ziffer A.6.5), gibt es keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. Diese kann nur in die Hinweise aufgenommen werden. — Das Planzeichen „Grundstücksgrenze - Vorschlag“, das in der Planzeichnung nicht auffindbar ist, kann nur unter die Hinweise genommen werden. — Das Planzeichen für die Nutzungsschablone kann nur unter den Hinweisen aufgeführt werden. — Für die Festsetzung C 15 (Anwendung der Emissionskontingente im Genehmigungsverfahren) gibt es keine Rechtsgrundlage; die Ziffer kann nur unter die Hinweise genommen werden. — Empfehlung, festzusetzen, dass eine Bebauung im östlichen Bereich nur zulässig ist, wenn entweder Schallschutzbebauung im Westen entlang der Kreisstraße schalltechnisch wirksam errichtet ist oder zumindest eine gleichzeitige Erstellung der Schallschutzbebauung gewährleistet wird. Bei gleichzeitiger Realisierung der Bebauung ist die Nutzung der östlichen Wohnbebauung erst zulässig, wenn die Schallschutzbebauung zumindest als schalltechnisch wirksamer Rohbau mit Fenstern fertiggestellt ist. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die mit dem Planzeichen „Überbauung“ festgesetzte Fläche wurde mittig durch eine Knödellinie geteilt sowie um 2,0 m auf eine Breite von 21 m erweitert. — Die Bezeichnung Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) wurde im WA durch das Planzeichen Tiefgarage (TGa) ersetzt und im GE ergänzt. — Die Bezeichnung Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) wurde im WA durch das Planzeichen Tiefgarage (TGa) ersetzt und im GE ergänzt. — Durch die Planzeichnung geht eindeutig hervor, dass im Bereich der Zufahrten keine Stellplätze möglich sind. Der öffentliche Geh- und Radweg muss nicht unterbrochen werden, sondern wird lediglich überfahren, daher ist auch die Erschließung gesichert. Von einer Änderung der Plangrundlage wird daher abgesehen. Das Planzeichen „Einfahrt/ Ausfahrt“ wurde zur Verdeutlichung zusätzlich ergänzt. — Der Anregung wurde gefolgt und die zeitliche Beschränkung des Betriebs von Lichtreklamen in die Hinweise aufgenommen. — Das Planzeichen wurde herausgenommen und mit dem Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ vereint. — Der Anregung wurde gefolgt und die Nutzungsschablone unter die Hinweise genommen. — Der Anregung wurde gefolgt und der Inhalt der Festsetzung C 15 in die Hinweise aufgenommen. — In Festsetzung C 16 wurde die Begrifflichkeit „in den östlich benachbarten Wohngebäuden“ wie folgt konkretisiert: In der Planzeichnung erhalten die mit „xxx Sicherungsmaßnahme“ gekennzeichneten Wohngebäude die zusätzliche Bezeichnung „Gebäude D“. In der textlichen Festsetzung C16 wurde bei ansonsten unverändert gehaltenem Wortlaut der Begriff „in den östlich benachbarten Wohngebäuden“ durch die Formulierung „In den Gebäuden A, B und C“ ersetzt.

**BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH
§ 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB**

STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<ul style="list-style-type: none"> — Die nach Gutachten erforderlichen Schalldämmmaße sind bei den Planzeichen bzw. bei der Festsetzung C 17 zur Vermeidung rechtlicher Unbestimmtheit noch aufzunehmen. — Hinweis, dass nach höchstrichterlicher Rechtsprechung die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften von der Gemeinde zur Einsicht vorzuhalten sind. Der Hinweis in Ziffer 15 ist nicht ausreichend. — Für den mit Planzeichen im WA festgesetzten Spielplatz sollte noch die Altersangabe ergänzt werden. — Die notwendigen Sichtdreiecke im Einmündungsbereich in die Kr M 4 und die Forstenrieder Straße sind vollständig in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes aufzunehmen. — Gemäß Geoinformationssystem heißt die Sarnberger Straße jetzt Sarnberger Weg. Um Anpassung wird gebeten. Es wird um Klarstellung gebeten, ob es sich beim Sarnberger Weg um eine öffentliche Straßenfläche handelt oder um einen Geh- und Radweg. — Hinweis, dass alle in der Planzeichnung eingetragenen Planzeichen so darzustellen sind, dass sie durch andere Planzeichen nicht überdeckt und nach wie vor widerspruchsfrei ablesbar sind. — Zur eindeutigen Bestimmung der an der Ostseite des GE-4 festgesetzten Lärmschutzwand sollten noch ergänzende Festsetzungen zur Höhe, Länge, baulichen Ausführung usw. aufgenommen werden. In der Begründung sind für die Lärmschutzwand noch die Gründe anzugeben. — Nachdem der Umweltbericht und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorliegen, sind in die Ziffern 4.2, 4.3.6 und 4.3.7 der Begründung und die Ziffern 1.2.2.6 und 2.2 (Fauna) des Umweltberichts entsprechend anzupassen. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Festsetzung C 17 wurde entsprechend geändert. — Der Anregung wurde gefolgt und ein Passus in den Satzungstext aufgenommen, dass die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften bei der Gemeinde eingesehen werden können. — Im Angebotsbebauungsplan ist eine Altersangabe für Spielplätze nicht relevant. Eine Altersangabe wurde daher nicht ergänzt. — Die Sichtdreiecke wurden aus dem Plan herausgenommen und nur in der Begründung aufgezeigt. Der Geltungsbereich blieb dabei unangetastet. — Die Planzeichen wurden zusammengefasst. Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend ergänzt. — Der Anregung wurde gefolgt und alle eingetragenen Planzeichen auf einwandfreie Lesbarkeit überprüft. — Der Anregung wurde gefolgt und die Festsetzung einer Lärmschutzwand im GE-4 entsprechend konkretisiert. — Der Anregung wurde gefolgt und die Begründung entsprechend der Anregungen angepasst.
<p>Landratsamt München, Abt. Immissionsschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Im Bebauungsplan bei den textlichen Festsetzungen unter Buchstabe C Schallschutz in Punkt 17 ist nach dem Wort blau (61 db(A) bis 65 dB(A)) und nach dem Wort gelb (66 db(A) bis 70 db(A)) zu ergänzen. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Anregung war hinfällig, da künftig auf eine farbliche Differenzierung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung verzichtet wurde.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH
§ 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB

STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt München, Fachstelle Grünordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vorschlag, giftige Gehölze nur im Bereich von Spielplätzen auszuschließen. — Empfehlung, nur das festzusetzen, was allgemein für alle Freiflächen gelten soll. Bezugsgrößen sollten so einfach wie möglich zu überprüfen sein. — Empfehlung, folgenden Absatz zu ergänzen: Die per Planzeichen festgesetzten Neupflanzungen können auf die nach B) 7 gemäß Formel zu pflanzenden Laubbäume angerechnet werden. — B) 9.5 und 9.6: Es wird angeregt, den ersten Absatz, da Wiederholung, entfallen zu lassen. Der Satz zu den giftigen Pflanzenarten sollte gemäß Anregungen unter 1) entfallen. — Bei zu erhaltendem Baumbestand sollte für den Ausfall folgende Ergänzung aufgenommen werden: Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen. — Auf Privatgrundstücken außerhalb von Landschaftsschutzgebieten oder kartierten Biotopen gibt es aus grünordnerischer Sicht keine Veranlassung, autochthones Pflanzenmaterial festzusetzen. — Die genannten Mindestpflanzqualitäten für Bäume erscheinen dem LRA-Fachstelle Grünordnung als äußerst gering. Es werden höhere Stammumfänge vorgeschlagen. — Die vier Planzeichen für Einzelgehölze (Bestand, Neupflanzung) und Gehölzgruppen müssen unter „Planliche Festsetzungen“ aufgenommen werden, um rechtliche Wirkung zu entfalten. 	<ul style="list-style-type: none"> — Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Festsetzung blieb unverändert. — Dem Vorschlag der Fachstelle Grünordnung wurde gefolgt und der Text in B) 7 geändert. — Der vorgeschlagene Absatz der Fachstelle Grünordnung wurde nicht übernommen. — Der ersten Anregung wurde gefolgt und jeweils der erste Absatz der Hinweise B) 9.5 und 9.6 gestrichen. Der Anregung, giftige Pflanzarten nicht im gesamten WA zu verbieten, wurde nicht gefolgt. — Der Empfehlung wurde gefolgt und der vorgeschlagene Satz in 8) 11 ergänzt. — Der Anregung wurde gefolgt. Die Gemeinde beschloss, keine zwingende Festsetzung ausschließlich autochthoner zu verwenden der Sträucher und Gehölze in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern dies lediglich als Empfehlung auszusprechen. — Der Anregung wurde nicht gefolgt, da hierfür keine Notwendigkeit gesehen wurde. — Der Anregung wurde gefolgt.
<p>Wasserwirtschaftsamt München:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Hinweise zu Grundwasser, Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Altlastenverdachtsflächen. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Hinweise waren bereits enthalten, lediglich der Text zu den Altlasten in den Hinweisen Ziffer 4 wurde redaktionell an den Textvorschlag des Wasserwirtschaftsamtes angepasst.

**BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH
§ 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB**

STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Bund Naturschutz in Bayern e.V:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Einwand, dass der vorhandene Baumbestand abgeholzt werden soll, um dann durch Ersatzpflanzungen ersetzt zu werden. Gerade der Bestand an der Ecke Sarnberger Straße/ Zugspitzstraße ist durch seine Dichte und auch sein Alter schützenswert. — Erinnerung, für die erforderliche Neubegrünung des Planungsgebietes ausschließlich autochthone Gehölze zu verwenden. — Der BN fordert eine Reduzierung der PKW-Stellplätze sowie ein verbessertes Nahverkehrskonzept der Gemeinde Neuried. Er regt an, die Busverbindung auszubauen und auch schnelle Verbindungen zur bereits bestehenden U-Bahnstation einzurichten. — Die geplante Menge an Fahrradabstellplätzen von einem Stellplatz pro 40 m² Baufläche wird als zu gering angesehen. Die Unterbringung der Fahrräder in Tiefgaragen wird erfahrungsgemäß seltener genutzt und ist vor allem für Kunden der Gewerbeflächen und kurzzeitig Parkende unpraktisch. 	<ul style="list-style-type: none"> — Es wurde an der Planung festgehalten. Die Fällung von Bäumen an Standorten vorgesehener Neupflanzungen soll jedoch vermieden werden. — Die Gemeinde beschloss, keine zwingende Festsetzung ausschließlich autochthoner zu verwendender Sträucher und Gehölze in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern die Verwendung dieser lediglich zu empfehlen. — Die Anbindung an den ÖPNV ist ausreichend gegeben. Insbesondere wird das Planungsgebiet direkt durch eine Bushaltestelle bedient. Außerdem liegt eine fußläufige Erreichbarkeit zur U-Bahn vor. Zudem wird demnächst das Neurieder Busnetz durch eine Linienführung durch die Zugspitzstraße erweitert. An der Planung wurde festgehalten. — Dem Vorschlag wurde gefolgt, insbesondere da man sich an der Obergrenze der Fahrrad-Stellplatzsatzung der LH München orientiert. Zur Menge der Fahrradabstellplätze wird auf die Beschlussfassungen unter „I. Öffentlichkeit“ Pkt. 2 Ziffer 6 bzw. 3 Ziffer 4 verwiesen.

Die zum Entwurf II gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durch die Öffentlichkeit bzw. Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Einwender 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Tiefgaragenzufahrt zu nah am Knotenpunkt der Kreisstraße M 4. 	<ul style="list-style-type: none"> — Verkehrsgutachten beinhaltet Tiefgaragenzufahrt, Verkehrsabwicklung funktioniert. An der Planung wurde festgehalten.
<p>Einwender 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Anregung zu Festsetzung 1.2, Fabrikverkauf zu 5% zuzulassen. — Vorschlag mehrerer Alternativen zu Festsetzung 6.1.2, um die bisherige Regelung der Dachaufbauten zu ersetzen. 	<ul style="list-style-type: none"> — Gemeinde möchte Einzelhandel an dieser Stelle nicht zulassen, an dieser Grundsatzentscheidung und an der Planung wurde festgehalten. — Gemeinde erarbeitete einen Alternativvorschlag, der Dachaufbauten nur für technische Anlagen unter bestimmten Voraussetzungen in Bezug auf Höhe und Abstand zur Außenkante des Gebäudes zulässt.
<p>Einwender 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Anregung mindestens 25 % der notwendigen Stellplätze mit Elektroladestationen auszustatten. 	<ul style="list-style-type: none"> — Es wurde beschlossen, dass für notwendige Stellplätze die Möglichkeit vorzusehen ist, dass diese mit Elektroladestationen ausgestattet werden können.
<p>Einwender 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Einwand, dass bei der Neuausweisung des (eingeschränkten) Gewerbegebiets die einzuhaltenden Richtwerte in dem benachbarten reinen Wohngebiet zum Schutz der Nachbarschaft gegenüber den Immissionswerten der TA Lärm um 3 dB(A) von 50/35 dB(A) auf einen Zwischenwert von 53/38 dB(A) angehoben werden. Gemeinde würde im Rahmen der Abwägung des Bebauungsplans Nr. 52 unzutreffend und in abwägungsfehlerhafter Weise eine Gemengelage und eine Vorbelastung durch das Aneinandergrenzen von Wohnen und Gewerbe (Hettlage) unterstellen. — Einwand, dass bei der Lärmkontingentierung eine mögliche Geräuschvorbelastung aufgrund künftiger baulicher Entwicklungsmöglichkeiten auf der Freifläche zwischen M 4 und dem westlich weiter entfernten Mischgebiet nicht berücksichtigt wurde. Aufgrund der Lage der westlich gelegenen noch unbebauten Entwicklungsflächen käme aus Sicht der Einwender ein „Lückenschluss“ durch eine gewerbliche Nutzung in Betracht. Daher sei in der immissionsschutzrechtlichen Bewertung und der vorliegenden Immissionskontingentierung die dadurch entstehende Belastung zusätzlich zu berücksichtigen. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Einwender verkennen bei ihrer Argumentation, dass die Gemeinde nach den bisherigen bauplanungsrechtlichen Entscheidungen (Bebauungsplan Nr. 6 vom 14.06.1976 und Bebauungsplan Nr. 21a vom 09.04.2002) immer schon ein Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen zugelassen hatte. Die hier vorgesehene Emissionskontingentierung führt dazu, dass die Immissionsbelastung in dem angrenzenden reinen Wohngebiet nach wie vor zumutbar ist und gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. An der Planung wurde daher festgehalten. — Gemeinde Neuried beabsichtigt im Bereich der genannten Freiflächen auch künftig keine Festsetzung eines Gewerbegebiets. Langfristig wird die Freifläche westlich der M 4 allenfalls als ein Mischgebiet entwickelt. Dies wurde im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 52 im Lärmgutachten bereits berücksichtigt. Entsprechend wurden die Emissionskontingente ausgelegt. An der Planung wurde daher festgehalten.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH
§ 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB

STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<ul style="list-style-type: none"> — Einwand, dass der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Neuried weiterhin am Planungskonzept festhält, dass gegenüber den rein wohngenutzten Grundstücken an der Karwendelstraße ein mit rund 140 m langer und max. 20 m hoher gewerblich genutzter Gebäuderiegel ermöglicht wird. An den Einwendungen, insbesondere bezüglich der Länge und Höhe und der damit verbundenen Massivität sowie dem nicht eingehaltenen Trennungsgebot wird weiterhin festgehalten. — Die Einwender hinterfragen die Änderung der Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Dieses wurde bisher im Gewerbegebiet als Geschossfläche (GF) angegeben und nun in eine Geschossflächenzahl (GFZ) geändert. Die Einwender befürchten nun, dass bei künftigen Grundstücksteilungen baurechtswidrige Zustände entstehen. — Wie schon oben erwähnt betonen die Einwender, dass gegenüber den reinwohngenutzten Grundstücken an der Karwendelstraße ein mit rund 140 m langer und max. 20 m hoher gewerblich genutzter Gebäuderiegel ermöglicht wird. An den Einwendungen insbesondere bezüglich der Länge und Höhe und der damit verbundenen Massivität wird weiterhin festgehalten. — Die Einwender beanstanden, dass die als Baugrenze 3 definierte Unterbauung im Bereich der Überbauung der Straße zwischen GE-4 und GE-5 in der Begründung nicht erläutert wurde. — Die Einwender beanstanden, dass die Festsetzungen zur Bauweise (§ 22 BauNVO) und zur überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der Begründung nicht wie im Bebauungsplan separat, sondern in einem Punkt zusammen behandelt werden. — Die Einwender beanstanden, dass im Gewerbegebiet ein allseitiger Grenzanbau zulässig ist, wodurch ihrer Meinung nach keine Steuerung der Gewerbebaukörper möglich ist. 	<ul style="list-style-type: none"> — Soweit bereits vorgebrachte Einwendungen aufrechterhalten werden, verwies die Gemeinde auf die am 18.12.2017 sowie am 11.09.2018 gefassten Beschlüsse. An der Planung wurde mit den bereits eingearbeiteten Änderungen festgehalten. — Die Gemeinde sieht eine Geschossflächenzahl anstelle einer Geschossfläche in Verbindung mit den restlichen Festsetzungen im Bebauungsplan im späteren Bauvollzug als rechtssicheres Instrument an, um keine baurechtswidrigen Zustände zu erhalten. An der Planung wurde festgehalten. — Soweit bereits vorgebrachte Einwendungen aufrechterhalten werden, verwies die Gemeinde auf die am 18.12.2017 sowie am 11.09.2018 gefassten Beschlüsse. An der Planung wurde mit den bereits eingearbeiteten Änderungen festgehalten. — Die Gemeinde erklärt eine unterirdische Verbindung der Gewerbegebietsquartiere GE-4 und GE-3/GE-5 für zulässig. Gleichzeitig wird nochmals festgehalten, dass Tiefgaragenein- und -ausfahrten über sämtliche Gewerbegebietsteile sichergestellt werden können. Dies wurde in der Planzeichnung nochmals deutlicher festgehalten. An der Planung wurde grundsätzlich festgehalten und die Begründung ergänzt. Im Bebauungsplan wurde das Planzeichen "Ein- und Ausfahrten zwingend" entsprechend angepasst. — Es ist nicht ersichtlich, warum zwei Festsetzungen, welche im Plan separat behandelt werden, jedoch miteinander in Verbindung stehen, in der Begründung des Bebauungsplanes nicht in einem gemeinsamen Punkt erläutert werden können. An der Planung und der Begründung zum Bebauungsplan wurde festgehalten. — Es sind seitens der Gemeinde alle nötigen textlichen und planlichen Festsetzungen getroffen worden, um die Gewerbebaukörper in Bezug auf Lage, Situierung und Höhenentwicklung ausreichend zu steuern. An der Planung wurde festgehalten.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH
§ 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB

STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt München – Bauen:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Das LRA empfiehlt eine erneute öffentliche Auslegung, da in der Bekanntmachung vom 20.12.2018 nicht alle konkreten Umweltinformationen beilagen. — Änderungen bzgl. Plandarstellung erforderlich. — Das LRA sieht ein Problem zwischen Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche und den daraus resultierenden Abstandsflächen. — Das LRA hinterfragt die Formulierung der Bauweisen der Gebäude A, B, C und Im WA. — Das LRA schlägt vor, die Baugrenze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Gebäudes C zu entfernen. — Laut LRA ist die Knödellinie zwischen WA-1 und WA-2 nicht eindeutig vermaßt. — Das LRA schlägt vor, die Knödellinie zwischen unterschiedlichen Nutzungen auch zur Grundstücksabtrennung heranzuziehen. — Das LRA empfiehlt, die Tiefgarage als Gemeinschaftstiefgarage mit konkreter Zuordnung zu Baukörpern darzustellen und die Baugrenze 3 im Westen des GE-4 besser lesbar zu gestalten. — Das LRA weist darauf hin, dass die Begründung auf Sichtdreiecke im Bebauungsplan verweist, die eigentlich nur im Lageplan dargestellt sind. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Bekanntmachung wurde seitens der Gemeinde entsprechend den Vorgaben der Fachstelle ergänzt, wiederholt und die Auslegung entsprechend angepasst. Die Auslegung wurde damit korrekt ausgeführt. — Folgende Änderungen wurden ausgeführt: <ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Vermaßungen im Bereich der Überbauung wurden in der Planzeichnung ergänzt. Der Bereich des GE-4 und GE-5 ist hinreichend bestimmt, es wurde an der bisherigen Planung festgehalten. • Aufzuhebende Grundstücksgrenzen wurden deutlicher gekennzeichnet. — Die Abstandsflächenregelung im Bebauungsplan wurde erneut geprüft und gilt entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes. Dadurch sind die Abstandsflächen nach außen entsprechend den planerischen Festsetzungen umzusetzen. Innerhalb der Baugrundstücke sind die Abstandsflächen weiterhin einzuhalten. Dies ist planerisch so gewollt. An der Planung wurde festgehalten — Es wird auf die Entscheidung des OVG Münster vom 16.12.2005 - 7D 48/04 - sowie des BVerwG vom 22.03.2007 - 4 CN 2/06 - zur Festsetzung einer durchgehenden Bebauung als abweichende Bauweise aus Gründen des Lärmschutzes verwiesen. An den Festsetzungen zur Bauweise im WA wurde festgehalten. — Die Baugrenze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Gebäude C wurde aus der Planzeichnung entfernt. — Die Vermaßung der Knödellinie wurde ergänzt. — Die zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung genutzte Knödellinie kann nicht als Festsetzung von zukünftigen Grundstücksgrenzen herangezogen werden. Im Zuge des Verfahrens wurde der Hinweis zu möglicherweise zukünftigen Grundstücksgrenzen herausgenommen um Klarheit darüber zu schaffen. Eine erneute Ergänzung dieses Hinweises wurde für kontraproduktiv gehalten. Die aktuelle Plandarstellung wurde beibehalten. — Wie die Fachstelle selbst verweist, könnte die Tiefgarage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt werden. Die Tiefgarage soll aber weiterhin gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO als Baugrenze angegeben werden. An der Planzeichnung und Festsetzung zur Tiefgarage wurde festgehalten. — Die Begründung wurde redaktionell entsprechend den Vorgaben der Fachstelle angepasst.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH
§ 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB

STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<ul style="list-style-type: none"> — Das LRA schlägt vor, die falsche Bezeichnung Geschossfläche durch Geschossflächenzahl zu ändern. — Die Formulierungen „im inneren Drittel“ und „im mittleren Drittel“ müssen laut LRA für den Vollzug konkretisiert werden. — Das LRA weist darauf hin, dass bei der Definition der maximalen Höhe von 3 m der untere Bezugspunkt eindeutig mit angegeben werden muss. — Laut LRA verweist die Begründung lediglich auf „Deckblatt Nr. 18“, sollte aber konkret auf die Flächennutzungsplanänderung hinweisen. — Laut LRA hat die schalltechnische Untersuchung zwei unterschiedliche Fassungsdaten. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Festsetzung wurde entsprechend den Vorgaben der Fachstelle angepasst. — Gemeinde erarbeitete eine Formulierung für die Festsetzung, die Dachaufbauten nur für technische Anlagen unter bestimmten Voraussetzungen in Bezug auf Höhe und Abstand zur Außenkante des Gebäudes zulässt. — Gemeinde erarbeitete eine Formulierung für die Festsetzung, die Dachaufbauten nur für technische Anlagen unter bestimmten Voraussetzungen in Bezug auf Höhe und Abstand zur Außenkante des Gebäudes zulässt. — Die Begründung wurde redaktionell entsprechend den Vorgaben der Fachstelle angepasst. — Das schalltechnische Gutachten wurde redaktionell angepasst.
<p>Landratsamt München – Grünordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Das LRA schlägt vor, die Pflanzgebote je angefangene 500 m² Grundstücksfläche zu erhöhen, da immer noch genügend Bäume gepflanzt werden. — Das LRA verweist auf einen Schreibfehler in der Artenliste unter 13.2 und 13.3. — Das LRA schlägt vor, die Mindestpflanzqualitäten nicht abzukürzen, sondern vollständig auszuschreiben und exakt zu definieren bei verschiedenen Baumarten. — Das LRA schlägt vor, die giftigen Pflanzen (in WA unzulässig), deutlich zu kennzeichnen. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Formulierung bzgl. des Pflanzgebotes wurde auf je angefangene 500 m² Grundstücksfläche angehoben, wodurch insgesamt weniger Gehölze zu pflanzen sind. — Die Festsetzungen wurden redaktionell angepasst. — Die erforderliche Mindestpflanzqualität wurde entsprechend der Anregung der Fachstelle genau definiert. — In der Pflanzliste wurden die gering giftigen bzw. giftigen Pflanzenarten markiert.
<p>Bayernwerk:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Hinweis auf die Notwendigkeit einer zusätzlichen Trafostation sowohl für das Wohn- als auch für das Gewerbegebiet. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Planzeichnung wurde planlich um den Trafostandort ergänzt.
<p>Telekom Technik GmbH:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Hinweis auf sorgsamem Umgang mit Bestandsleitungen und Wunsch nach Kabeltrassen in den Gehwegbereichen. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Hinweise der Telekom Technik GmbH wurden bereits in der Planung berücksichtigt. An der Planung wurde festgehalten.
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Hinweis auf das konkrete Wäldchen, welches berücksichtigt werden soll. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die fehlenden Angaben wurden in der Begründung und Umweltbericht redaktionell ergänzt.
<p>Wasserwirtschaftsamt München:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Hinweis auf die Anpassung des Textes zum Thema "Niederschlagswasserbeseitigung". 	<ul style="list-style-type: none"> — Der Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde redaktionell angepasst.

Die zum Entwurf III gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durch die Öffentlichkeit bzw. Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt München, Sachgebiet Immissionschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Redaktionelle Änderung bei Festsetzung C) 14 erforderlich. 	<ul style="list-style-type: none"> — In den textlichen Festsetzungen unter C) 14 wurde im ersten Satz das Wort Anlagen durch Anlagen ersetzt.
<p>Landratsamt München, Sachgebiet Bauen:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Redaktionelle Änderung bei Festsetzung A) 3.2 erforderlich. — Redaktionelle Änderung im zweiten Absatz bei Festsetzung A) 3.1 erforderlich. — Streichung des letzten Satzes des zweiten Absatzes bei Festsetzung A) 3.1 erforderlich. — Festsetzung der offenen Bauweise für Bauräume der Gebäude A und B muss herausgenommen werden. — Festsetzung unter A) 6.2 muss in Bezug auf Überschrift „Hinweis“ redaktionell geändert werden. — Beim Planzeichen für den Bezugspunkt der Höhenlage müsste der Bezug auf die Ziffer A) 2.4.2 anstatt A) 2.3.2 genommen werden. — Redaktionelle Änderung bei Verfahrensvermerken in Bezug auf erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erforderlich. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Festsetzung A) 3.2 wurde in Bezug auf abweichende Bauweise und allseitigen Grenzanbau redaktionell angepasst. — Der zweite Absatz der Festsetzung A) 3.1 wurde in Bezug auf abweichende Bauweise und einseitigen Grenzanbau redaktionell angepasst. — Der letzte Satz des zweiten Absatzes unter A) 3.1 wurde wie von der Fachstelle empfohlen gestrichen. Die Begründung wurde entsprechend angepasst. — Der erste Satz unter A) 3.1 blieb weiterhin Bestandteil der Festsetzung zur Bauweise, da hier unmittelbar entlang der überbaubaren Grundstücksflächen als städtebauliche Zielsetzung keine Grundstücksteilungen erwünscht sind. — Zur Klarstellung erfolgte eine redaktionelle Streichung des Wortes Hinweis bei Festsetzung A) 6.2. — Dem Vorschlag der Fachstelle wurde gefolgt und der Bezug auf A) 2.4.2 redaktionell angepasst. — Dem Vorschlag der Fachstelle wurde gefolgt und die Verfahrensvermerke entsprechend den Angaben der Fachstelle ergänzt.