



Öffentliche Bekanntmachung

Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 52 „Wohn- und Gewerbegebiet westlich der Starnberger Straße und östlich der Kreisstraße M 4“ gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der Gemeinderat hat am 13. Dezember 2016 beschlossen, für das **ehemalige Hettlage-Areal** einen neuen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB mit der **Nr. 52** aufzustellen.

Mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 18.12.2017 wurde der Umgriff gerin-
fügig nach Süden um Teilflächen der Fl.Nrn. 153/3 und 136/1 erweitert.

Der künftige Bebauungsplan Nr. 52 ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan
Nr. 21a „Gewerbegebiet zwischen Ortsumgehung M 4 neu, Forstenrieder Straße St 2344,
Starnberger Straße und Maxhofweg“, rechtskräftig seit 17.04.2002.

Der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 52 wird wie folgt beschrieben:

Der Umgriff mit einer Fläche von ca. 3,9 ha m² verläuft von Süden nach Norden beginnend auf
einer Teilfläche der Fl.Nr. 135/3 entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Starnberger
Straße (Fl.Nrn. 137 und 110/9), knickt an der nordwestlichen Grundstücksecke der Fl.Nr.
110/7 Richtung Osten ab, folgt der ca. 18 m langen und ca. 3,50 m breiten Auskragung der
Fl.Nr. 110/9 und verläuft von dort nach Westen entlang der Staatsstraße St 2344 (Forstenrie-
der Straße) an der Nordgrenze der Fl.Nrn. 110/9, 142, 111/6, 111/8 und 111/9.

Hier folgt der Umgriff in Richtung Süden der Westgrenze der Fl.Nr. 111/9 und verläuft parallel
zur Kreisstraße M 4 auf den neuvermessenen Westgrenzen der Fl.Nrn. 111/13, 139/2 und
139/1 sowie entlang der Westgrenze der Fl.Nrn. 136 und durchschneidet die Fl.-Nrn. 136/3 und
136/1 bis zur Zugspitzstraße. Von dort verläuft die Südgrenze mittig durch die Fl.Nr. 136/1 ent-
lang der Zugspitzstraße und endet am südöstlichen Ausgangspunkt auf der Teilfläche der Fl.Nr.
135/3 an der Ostgrenze der Starnberger Straße.

Das Gebiet umfasst (neu) folgende Grundstücke:

**Fl.Nrn. 110/9, 111/6, 111/8, 111/9, 111/13, 135/3 Teilfl., 136, 136/1 Teilfl., 136/3 Teilfl., 137
Teilfl., 139/2, 139/3 Teilfl. und 142 der Gemarkung Neuried.**

Der vom Bau- und Umweltausschuss am 18. Dezember 2017, 16. Januar 2018 und 16. Feb-
ruar 2018 beratene Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 16.01.2018 mit Begründung
einschließlich Umweltbericht, Schalltechnischer Untersuchung, Verkehrsuntersuchung und
spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung wurde durch Beschlüsse am 24.07.2018,
11.09.2018, 13.09.2018 und 18.09.2018 nochmals geändert. Der geänderte Bebauungspla-
nentwurf in der Fassung vom 18.09.2018 gebilligt und beschlossen, den Plan mit Anlagen
gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nochmals öffentlich auszulegen.

Nach Behandlung der eingegangenen Anregungen und Einwendungen wurde durch den
Bau- und Umweltausschusses vom 09.04.2019 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß
§4a Abs.3 BauGB nochmals verkürzt auszulegen.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 09.04.2019 mit
Begründung einschließlich Umweltbericht, Schalltechnischer Untersuchung, Verkehrsunter-
suchung, spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, Luftschadstoffgutachten, Untersu-



chungsbericht zur Schadstoffbelastung des Bodens sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit

vom 08.Mai 2019 bis einschließlich 27.Mai 2019

während der für Bebauungsplanauslegungen festgelegten Dienststunden im Rathaus Neuried, Planegger Straße 2, Bauamt zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Auf Wunsch wird die Planung erläutert. Die im Bebauungsplanentwurf genannten DIN-Vorschriften sind im Bauamt einsehbar.

Zusätzlich sind die Unterlagen im Internet unter www.neuried.de einsehbar.

Bisher sind folgende **Arten umweltbezogene Informationen** verfügbar:

Schutzgut Mensch

- Umweltbericht vom 11.09.2018
Für das Schutzgut Mensch ergeben sich neben positiven Auswirkungen (Zugewinn von Wohnraum und Arbeitsplätzen) negative Auswirkungen durch baustellenbedingte Einwirkungen sowie Verkehrsemissionen und betriebliche Emissionen.
- Schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. M131195/05 vom 18.09.2018- Fassung v. 05.11.2018) von Müller-BBM GmbH, 82152 Planegg
 - Berechnung und Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche; hohe Verkehrsgeräuschimmissionen insbesondere an Nordwest-orientierten Fassaden im Allgemeinen Wohngebiet, stellenweise Erforderlichkeit von zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen
 - Berechnung und Beurteilung der durch die Bebauungsplanänderung ggf. in der bestehenden Nachbarschaft hervorgerufenen Verkehrslärmzunahme auf öffentlichen Straße; im Ergebnis keine wahrnehmbare Lärmzunahme
 - Berechnung und Beurteilung der von den neu geplanten Straßen im Baugebiet auf die bestehende Nachbarschaft ausgehenden Verkehrsgeräuschimmissionen nach den Kriterien der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) ; im Ergebnis sind keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV zu erwarten (diese Beurteilung setzt voraus, daß in die Einmündungsbereiche in die Forstenrieder Straße sowie die M4 nicht durch Lichtzeichenanlagen geregelt werden)
 - Ermittlung einer Lärmkontingentierung für die geplanten Gewerbeflächen nach Maßgabe der DIN 45691 zur Sicherstellung einer schalltechnischen Verträglichkeit mit der Nachbarschaft
- Verkehrsgutachten vom 28.02.2018 von Lang + Burkhardt - Verkehrsplanung und Städtebau, München
Überprüfung der Verkehrsverträglichkeit der Maßnahme auf Basis der aktuellen Verkehrszählungen an der St2344 (Forstenrieder Straße) sowie an der M4.Im Ergebnis wird festgehalten, daß das vorhabenbedingte Verkehrsaufkommen durch das geplante bzw vorhandene Straßennetz ausreichend gut bewältigt werden kann.

Schutzgut Arten und Lebensräume –Fauna und Flora

- Umweltbericht vom 11.09.2018
Für die Schutzgüter Fauna und Flora ergeben sich anlagenbedingt negative Auswirkungen durch Verlust oder Zerschneiden vorhandener Lebensräume sowie durch bau- und anlagenbedingte Störungen (Lärm, Licht, Zerstörung der Vegetationsdecken) Dem steht die Neuschaffung von Lebensräumen durch umfangreiche festgesetzte Gehölzpflanzungen gegenüber.

GEMEINDE NEURIED

INFORMATIONEN



- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Umwelt-Planungsbüro Dipl. Ing. (FH) Alexander Scholz, 84189 Wurmsham vom 24.11.2017
 - Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums (Artengruppen Reptilien und Vögel sowie Haselmaus) sowie Überprüfung des Besatzes durch Fledermäuse und mögliche Quartiereignung.
 - Beurteilung der im Gebiet vorhandenen Lebensräume und Artvorkommen,
 - Ermittlung von Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bei diversen Fledermausarten und Vogelarten
 - Maßnahmenkatalog zur Verhinderung einer verbotsbestandmäßige Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG
- Stellungnahme der Fachstelle Grünordnung des Landratsamtes München
 - Hinweise zur geplanten Pflanzeinschränkung von „giftigen Pflanzen“ und der damit einhergehenden Reduzierung der Artenvielfalt.
 - Hinweise zu Pflanzqualitäten in Festsetzungen

Boden

- Umweltbericht vom 11.09.2018
Bau- und anlagenbedingte Wirkfaktoren wie etwa Bodenbewegungen während der Bauphase sowie Versiegelungen von Flächen führen zum Verlust bodenökologischer Funktionen.
- Untersuchungsbericht zur Schadstoffbelastung von Aushubmaterial
Bodeninstitut Johannes Prügl, 84072 Au in der Hallertau vom 01.03.2018
Die Prüfung von dreizehn Haufwerken ergab in elf Fällen keine Überschreitungen des Zuordnungswertes Z0 aus EPP-LVGEBT. Zwei Haufwerke erhielten die Einstufung in Z 1.2 aus EPP-LVGEBT.
Die ebenfalls ermittelten Massenanteile organischer Substanz sind unauffällig bzw. arttypisch.
Im Ergebnis ist festzuhalten, dass alle untersuchten Parameter im Wesentlichen ähnliche Tendenzen und damit eine homogene Stoffverteilung nahelegen
Die Vorsorgewerte der BBodSchV Anh. 4.1 bzw. 4.2 sind identisch mit den Zuordnungswerten Z 0 des LVGEBT. Bei Verwendung/Verwertung betroffener Oberböden und "Rotlagen"-Kiesen als durchwurzelbare Bodenschicht im Sinne des BBodSchG ist daher hinsichtlich des Schadstoffgehalts nicht von einer schädlichen Bodenveränderung auszugehen.

Klima und Luft

- Umweltbericht vom 11.09.2018
Durch die Verhinderung der Wärmeausgleichsfunktion durch geringfügig erhöhten Versiegelungsgrad sowie zusätzliche Schadstoffe durch Verkehr und Hausbrand ergibt sich eine bedingt negative Prognose, der durch die Anlage kleinklimatisch wirksamer Grün- und Gehölzpflanzungen entgegengewirkt wird.
- Luftschadstoffgutachten (Bericht Nr. M144348/01 vom 12.11.2018) von Müller-BBM GmbH, Karlsruhe, 76133 Karlsruhe
Im Plangebiet und dessen Nachbarschaft kommt es nach den Ergebnissen der Abschätzung zu keinen Überschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV für die betrachteten Luftschadstoffe Stickstoffdioxid und feinstaubpartikel.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können.

GEMEINDE NEURIED

INFORMATIONEN



Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltende gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Neuried, den 29.04.2019


Harald Zipfel
1. Bürgermeister

Angeschlagen: 28.04.2019
Abgenommen: