

# BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## NR. 52 FÜR DAS WOHN- UND GEWERBEGEBIET WESTLICH DER STARNBERGER STRASSE UND ÖSTLICH DER KREISSTRASSE M4

GEMEINDE

NEURIED

LANDKREIS

MÜNCHEN

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Neuried  
Planegger Straße 2  
82061 Neuried

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

PLANUNG:

**K o m P l a n**  
Ingenieurbüro für kommunale Planungen  
Leukstraße 3 84028 Landshut  
Fon 0871 974087-0 Fax 0871 974087-29  
e-mail: info@komplan-landshut.de

\_\_\_\_\_

Stand: 09.04.2019 – Entwurf III

Projekt Nr.: 16-0904\_BBP



# INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE.....	4
1 LAGE IM RAUM.....	5
2 INSTRUKTIONSGEBIET.....	5
2.1 Beschreibung des Planungsumgriffes.....	5
2.2 Bestandsbeschreibung.....	6
2.3 Flächenbilanz.....	7
2.4 Erschließungskosten.....	7
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	8
4 RAHMENBEDINGUNGEN.....	8
4.1 Rechtsverhältnisse.....	8
4.2 Umweltprüfung.....	9
4.3 Planungsvorgaben.....	9
4.3.1 Landesentwicklungsprogramm.....	9
4.3.2 Regionalplan.....	10
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	10
4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis München (1997).....	11
4.3.5 Biotopkartierung.....	11
4.3.6 Artenschutzkartierung.....	11
4.3.7 Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	11
5 ALTLASTEN.....	12
6 DENKMALSCHUTZ.....	13
6.1 Bodendenkmäler.....	13
6.2 Baudenkmäler.....	13
7 VERFAHRENSHINWEISE.....	14
8 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	15
8.1 Städtebauliches Konzept.....	15
8.2 Planungsinhalte.....	16
8.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	16
8.2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
8.2.3 Höhenentwicklung.....	18
8.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	18
8.2.5 Örtliche Bauvorschriften.....	19
8.3 Erschließung.....	23
8.3.1 Verkehr.....	23
8.3.2 Wasserwirtschaft.....	25
8.3.3 Energie.....	26
8.3.4 Telekommunikation.....	29
8.3.5 Abfallentsorgung.....	30
8.4 Immissionsschutz.....	31
8.4.1 Verkehrslärm.....	31
8.4.2 Gewerbelärm.....	33
8.4.3 Sport- und Freizeitlärm.....	34
8.4.4 Geruchsmissionen.....	34
8.4.5 Luftschadstoffe.....	34
8.5 Brandschutz.....	35
9 AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN.....	36
9.1 Grünordnerisches Konzept.....	36
9.2 Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes.....	36
9.2.1 Arten und Lebensräume.....	36
9.2.2 Boden.....	37
9.2.3 Wasser.....	37
9.2.4 Klima und Luft.....	37
9.2.5 Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	38
10 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG.....	38
10.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.....	38
10.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs.....	38
11 VERWENDETE UNTERLAGEN.....	42

ANLAGE 1  
Fotodokumentation  
Bestand

ANLAGE 2  
Baumbestandsplan (18.08.2016)

ANLAGE 3  
Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan und zum Flächennutzungsplan/  
Landschaftsplan 18. Änderung (Stand 11.09.2018)

ANLAGE 4  
Verkehrsgutachten, LANG + BURKHARDT (Stand 28.02.2018)

ANLAGE 5  
Schalltechnische Untersuchung, MÜLLER-BBM GmbH (Stand 05.11.2018)

ANLAGE 6  
Luftschadstoffgutachten, MÜLLER-BBM GmbH (Stand 12.11.2018)

ANLAGE 7  
Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP),  
Umwelt- Planungsbüro Alexander Scholz (Stand 24.11.2017)

## ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

### Übersichtskarte



Quelle: BayernAtlas, verändert (Darstellung unmaßstäblich)

### Ausschnitt aus Bebauungs- und Grünordnungsplan „Nr. 52 für das Wohn- und Gewerbegebiet Westlich der Stamberger Straße und Östlich der Kreisstraße M 4“



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. (Original Maßstab 1:500; Darstellung unmaßstäblich)

## 1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Neuried liegt im südwestlichen Teil des Landkreises München. Raumordnerisch ist das Gemeindegebiet der Region 14 *München* zuzuordnen. Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes ist der Hauptort Neuried.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP - in der Fassung vom 01.01.2013) ordnet das Gemeindegebiet nach den Gebietskategorien dem *Verdichtungsraum München* zu.

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Neuried, unmittelbar an der Forstener Straße und der Kreisstraße M4.

## 2 INSTRUKTIONSGEBIET

### 2.1 Beschreibung des Planungsumgriffes

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt des Luftbildes überlagert mit dem Geltungsbereich:

Luftbildausschnitt



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (Darstellung unmaßstäblich), verändert KomPlan

Der Planungsumgriff umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,92 ha und wird dabei folgendermaßen begrenzt:

Norden	bestehende Wohngebietsflächen mit Grünstreifen
Osten	bestehende Wohngebietsflächen
Westen	landwirtschaftlich genutzte Flächen
Süden	bestehende Wohngebietsflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Geltungsbereich beinhaltet auch die bestehende *Stamberger Straße*, welche im Laufe des Verfahrens in *Stamberger Weg* umbenannt aber nachfolgend weiterhin als *Stamberger Straße* bezeichnet wird.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes Nr. 52 für das Wohn- und Gewerbegebiet Westlich der Stamberger Straße und Östlich der Kreisstraße M 4 liegen folgende Grundstücke der Gemarkung Neuried:

FLURNUMMER	
110/9	136/1 (Teilfläche)
111/6	136/3 (Teilfläche)
111/8	137 (Teilfläche)
111/9	139/2
111/13	139/3 (Teilfläche)
135/3(Teilfläche)	142
136	

## 2.2 Bestandsbeschreibung

### Beschreibung des Standortes

Im Geltungsbereich befindet sich mittig ein Gewerbekomplex, welcher zur Hälfte eingeschossige Lagerhallen darstellt und zum anderen Geschäfts- und Bürogebäude mit 3-5 Vollgeschossen. Das Gebiet wurde von der Forstenrieder Straße erschlossen und es befinden sich sowohl im Nordosten als auch im Südwesten mehrere Anfahrtsrampen für LKWs.

Das Gebäude sowie die asphaltierten Flächen insbesondere im Osten, Südosten und Süden sind von einem Gehölzsaum umgeben. Im Norden und Nordwesten befinden sich zwei extensive Wiesenflächen. **Die älteren südlich des Gebäudekomplexes befindlichen Gehölze besitzen Waldeigenschaften gemäß Art 2 BayWaldG.** Auf Fl. Nr. 136 (Süden) befinden sich überwiegend junge Gehölze in dichtem Bestand.

Im Osten des Geltungsbereiches, entlang der Stamberger Straße, befinden sich ein öffentlich genutzter Geh- und Fahrradweg. Die Grundstücke im Süden/ Südosten werden überdies durch eine Gehölzreihe vom Geltungsbereich abgeschirmt.

Unmittelbar östlich angrenzend sowie nördlich der Forstenrieder Straße befinden sich Wohngebiete. Westlich der Kreisstraße M4, genauso wie südlich der Zugspitzstraße befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen.

### Baumbestandsplan



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (Darstellung unmaßstäblich), verändert KomPlan  
Der genaue Gehölzbestand wird unter Anlage 2 näher erläutert.

Naturräumliche Lage

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Planungsgebiet in der Einheit D 65, Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten. Hinsichtlich der naturräumlichen Untereinheiten befindet sich das Gebiet in der Münchner Ebene (051-A).

Diese Untereinheit besitzt die größte Flächenausdehnung im Landkreis München.

2.3 Flächenbilanz

Anteil der Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE (M <sup>2</sup> )
<b>Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches</b>	<b>39.201</b>
GE 1-6	16.917
WA 1/2	13.280
Öffentliche Grünflächen	3.825
Öffentliche Verkehrsflächen	
Geh- und Radwege	2.608 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	2.421 m <sup>2</sup>
Wertstoffsammelstelle	95 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche (Ein-/Ausfahrt TGa WA)	55 m <sup>2</sup>
GRUNDSTÜCKSVERTeilUNG	FLÄCHE (M <sup>2</sup> )
GE 1	1.469
GE 2	3.315
GE 3	1.661
GE 4	7.539
GE 5	891
GE 6	2.042
WA 1	2.315
WA 2	10.965

2.4 Erschließungskosten

Das Gebiet des gesamten Geltungsbereiches ist bereits vollständig durch öffentliche Erschließungseinrichtungen an das Verkehrsnetz der Gemeinde Neuried angebunden. Ein zusätzlicher Ausbau der Erschließungsanlagen außerhalb des Geltungsbereiches zur Erschließung des Gebietes ist somit nicht erforderlich.

Die voraussichtlichen Kosten für diese geplanten Maßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der detaillierten Erschließungs- und Entwässerungsplanung ermittelt.

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten der Grundstücksflächen für

- Abwasserbeseitigung
- Wasserversorgung
- Versorgung mit elektrischer Energie
- Fernmeldeeinrichtungen

richten sich je nach Bedarf nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

### 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Anlass für die Erstellung dieses 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 erfolgt 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.

### 4 RAHMENBEDINGUNGEN

#### 4.1 Rechtsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im Innerortsbereich der Gemeinde Neuried. Bauplanungsrechtlich ist der gesamte Bereich somit nach § 30 BauGB zu beurteilen, da die gesamten Grundstücksflächen bereits durch vorhandene Bauleitplanungen Baurecht besitzen.

Der Planungsbereich unterliegt dabei den Maßgaben eines bestehenden Siedlungszusammenhanges gemäß den Anforderungen des § 10 BauGB und wird im Regelverfahren abgewickelt.

Aktuell unterliegt das Plangebiet den Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21a „Gewerbegebiet zwischen Ortsumgehung M4 neu, Forstenrieder Straße St. 244, Starnberger Straße und Maxhofweg“ und ist hier als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO definiert.

Das nun angestrebte Verfahren stellt dabei eine Änderung des bestehenden Baurechts dar.

Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen im Planteil und in der Begründung zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan Bezug nehmen, sind bei der Gemeinde zugänglich.

## 4.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan nach § 10 BauGB.

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

Die generelle Umweltprüfung als regelmäßiger Bestandteil des Aufstellungsverfahrens im Bauleitplanverfahren wird in ihrer Vorgehensweise zur Zusammenstellung sämtlicher umweltrelevanter Abwägungsmaterialien geregelt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem sogenannten Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bauleitplanverfahren dargestellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden am Umweltbericht findet somit im Rahmen der Aufstellungsverfahren zum Bauleitplanverfahren statt, die Ergebnisse unterliegen der Abwägung.

Der Umweltbericht liegt den Verfahrensunterlagen als ANLAGE 3 bei.

## 4.3 Planungsvorgaben

### 4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

#### **2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume**

- (G) *Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass*
- *sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,*
  - *sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,*
  - *Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,*
  - *sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen.*

#### **2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen**

- (Z) *In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.*

#### **3.1 Flächensparen**

- (G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

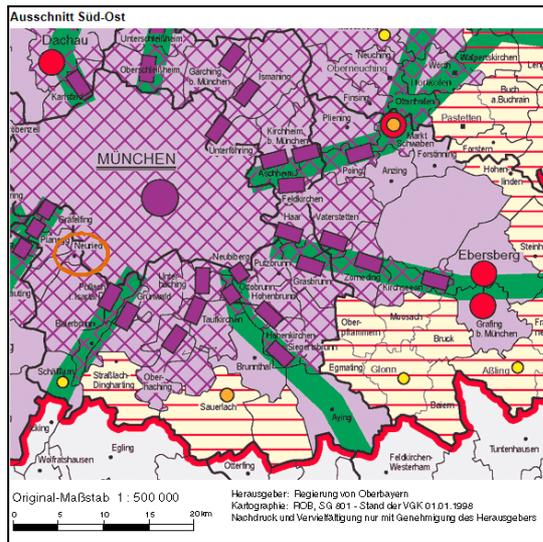
#### **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

- (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.*

#### **5.1 Wirtschaftsstruktur**

- (G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

### 4.3.2 Regionalplan



Die Gemeinde Neuried liegt in der Region 14 - München. Sie zählt zum Verdichtungsraum und darin zum Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum der Stadt München.

Quelle: Online-Angebot des Regionalen Planungsverbandes München, Karte 1 Raumstruktur

### 4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuried ist der Änderungsbereich als Gewerbegebiet sowie Grünfläche mit wichtiger Fuß- und Radwegeverbindung dargestellt. Die unmittelbar angrenzenden Flächen im Norden und Osten sind als Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Grundstücke im Süden als Flächen für Landwirtschaft und im Westen als Flächen für Gemeinbedarf sowie einem Mischgebiet. Parallel zum vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplan wird daher der Flächennutzungsplan durch die 18. Änderung fortgeschrieben und für den nördlichen Bereich ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und für den südlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.



Quelle: Gemeinde Neuried; Darstellung unmaßstäblich

#### 4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis München (1997)

Der Geltungsbereich ist vollständig Bestandteil des Naturraumes 051-A Münchner Ebene.

Für den Geltungsbereich selbst werden keine konkreten Aussagen im ABSP getroffen. Zu den allgemeinen Zielen und Maßnahmen, die Siedlungsbereiche betreffen, wird u. a. Folgendes aufgeführt:

[...]

**Gezielte Strukturverbesserungen zur Förderung einzelner Tierarten/ -gruppen; unter anderem sind anzustreben:**

Vögel

– *Erhaltung und Sicherung der Nistplätze für Eulen, Schwalben und Mauersegler*

Fledermäuse

- *Öffnung von Kellern und Dachstühlen für die Neuansiedlung*
- *Vermeidung von Baumaßnahmen im Spätsommer und Herbst*
- *Erhalt bzw. Neuschaffung von Einflugöffnungen durch Tonziegel und sog. Fledermausziegel (keine imprägnierten Betonziegel)*
- *keine Baumaßnahmen im Spätsommer und Herbst*
- *keine Verwendung giftiger Holzschutzmittel; empfohlen werden auf Verträglichkeit getestete Mittel, die bis 4 Wochen vor Einzug verwendet werden können*
- *Verwendung unbehandelter Bretter: evtl. an bevorzugten Hangplätzen über behandelte Balken nageln;*
- *Erhalt von Blechdächern als warme Tagesruhestätten*
- *Heranziehung von Fledermaus-Experten bei anstehenden Renovierungen im Bereich von Fledermausstuben*
- *Gezielte Aufklärung und Einbindung der Besitzer*

Sonstige Säugetiere

- *Sicherung von Unterschlupfmöglichkeiten (z. B. für Igel, Spitzmäuse, Bilche) in Form von Steinhäufen, Holzlagern oder Höhlenbäumen*

Wildbienen, Grab- und Wegwespen:

- *Sicherung und Neuschaffung von Nistbereichen für Wildbienen, Grab- und Wegwespen in Form von offenen Erdaufschlüssen, unverputzten Mauern aus Naturstein, Holzwänden und ungeteerten Wegen*

[...] vgl. Kap. 3.13; S. 6-7

#### 4.3.5 Biotopkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine amtlich erfassten Biotope vorhanden.

#### 4.3.6 Artenschutzkartierung

Auf die Aussagen der Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch Umwelt-Planungsbüro Scholz (Anlage 7) wird diesbezüglich verwiesen.

#### 4.3.7 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Auf die Aussagen der Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch Umwelt-Planungsbüro Scholz (Anlage 7) wird diesbezüglich verwiesen.

## 5 ATLASTEN

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Laut dem Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Dennoch kann es durch die jahrelange gewerbliche Nutzung zu Verunreinigungen des Untergrunds gekommen sein. Sollten bei Aushubarbeiten optische und organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG). Diese sind vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Umweltschutzreferat des Landratsamtes München, staatl. Abfallrecht, abzustimmen.

## 6 DENKMALSCHUTZ

### 6.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich selbst und im unmittelbaren Umfeld sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Ca. 500 m nordwestlich befindet sich folgendes Bodendenkmal:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-1-7934-0286	Neuried	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus von Neuried und ihres Vorgängerbaus.

Da jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden, hinzuweisen.

#### Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 6.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich selbst und im unmittelbaren Umfeld sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Ca. 600 m nordöstlich befindet sich folgendes Baudenkmal:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-1-62-000-7943	Forstenried	Kath. Pfarrkirche St. Matthias, quadratischer Zentralflachbau mit eingestellter Rotunde auf Betonstützen, Klinkerfassade mit Oberlichtern und zentralem Lichtschacht, Glockenturm mit Flachdach sowie atriumähnlich geschlossenem Pfarr- und Gemeindezentrum mit Flachdach, im Stil der Nachkriegsmoderne, von Alexander von Branca, 1964-65; mit Ausstattung.

Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf denkmalgeschützte Bauwerke sind aufgrund des geplanten Vorhabens am betreffenden Standort im Ergebnis deshalb nicht zu erwarten.

## 7 VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes „Nr. 52 für das Wohn- und Gewerbegebiet Westlich der Stamberger Straße und Östlich der Kreisstraße M4“ erfolgt gemäß § 10 BauGB im Regelverfahren.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplan im Verfahren gemäß § 10 BauGB wurde vom Gemeinderat am \_\_\_\_\_. gefasst und am \_\_\_\_\_. 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 \_\_\_\_\_. 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 \_\_\_\_\_. 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 \_\_\_\_\_. wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Entwurf in der Fassung vom 16.01.2018 bis zum \_\_\_\_\_. Stellung zu nehmen (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf II des Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Nr. 52 für das Wohn- und Gewerbegebiet Westlich der Stamberger Straße und Östlich der Kreisstraße M4“ in der Fassung vom 18.09.2018 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.12.2018 bis 18.01.2019 öffentlich ausgelegt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurfsverfahren II wurden durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 19.03.2019 und 09.04.2019 vorgenommen.

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

Dem Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Nr. 52 für das Wohn- und Gewerbegebiet Westlich der Stamberger Straße und Östlich der Kreisstraße M4“ wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt. Diese wird Bestandteil der abschließenden Verfahrensunterlagen.

Die Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie betroffener Kommunen wird von der Gemeinde Neuried festgelegt.

## 8 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 8.1 Städtebauliches Konzept

Durch die Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes „Nr. 52 für das Wohn- und Gewerbegebiet Westlich der Starnberger Straße und Östlich der Kreisstraße M4“, wird eine zukunftsorientierte Nutzung der Flächen anstelle der Gewerbebrache geschaffen. Die Gemeinde Neuried ist hier bereits seit geraumer Zeit bestrebt, eine Wiedernutzbarmachung auf der gegenwärtigen Brachfläche zu injizieren.

Das städtebauliche Konzept sieht nun eine Nutzungsaufteilung von ca. 1/3 Wohnbauflächen zu ca. 2/3 Gewerbeflächen vor. Durch die strukturelle Neuordnung sowie gleichzeitig angestrebten Nachverdichtung, sollen ein Allgemeines Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau im südlichen Teilbereich sowie ein qualitativ hochwertiges Gewerbegebiet im nördlichen Teilbereich entstehen. Ziel ist es dabei, einerseits auf die aktuellen Bedürfnisse der Gemeinde nach zusätzlichem Bedarf an Wohnraum zu reagieren, andererseits aber zudem Flächen für High-Tech Unternehmen als zukunftsorientierte Gewerbenutzung bereitzustellen.

Im Ergebnis wird durch die vorliegende Planung ein baulich aufeinander abgestimmtes Konzept zur Umsetzung gebracht, dass sich städtebaulich verträglich in das vorhandene Umfeld integrieren lässt. Dies wird vorrangig durch die Anordnung der Nutzungen sowie den geplanten Gebäudestellungen in der Form definiert, dass insbesondere die wesentlichen Belange des Schallimmissionsschutzes integriert werden können. So wird im Wohngebiet ein Baukonzept definiert, dass eine vollständige Eigenabschirmung gegenüber den relevanten Belangen des Straßenverkehrslärms sowie des Gewerbelärms sicherstellt. Im Weiteren stellen die baulichen Anordnungen und Auflagen im Gewerbegebiet auf GE-4 eine Abschirmung der östlich im Bestand vorhandenen Wohnnutzungen sicher, die zudem gestalterisch mit wichtigen Auflagen versehen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes „Nr. 52 für das Wohn- und Gewerbegebiet Westlich der Starnberger Straße und Östlich der Kreisstraße M4“ sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und naturschutzfachlicher Belange geschaffen werden. Ebenso fließen als wesentliche Anforderungen die Belange des Immissionsschutzes sowie der Verkehrsplanung in die Standortentwicklung bereits auf dieser Planungsebene ein. Durch das vorliegende Erschließungs- und Baukonzept kommt es im Bereich des WA zur immissionstechnischen Eigenabschirmung gegenüber dem Verkehr zur Kreisstraße M4 sowie zum Gewerbegebiet.

Im Ergebnis wird durch das vorliegende Konzept eine am Bedarf ausgerichtete und den entsprechenden Anforderungen gerechte Bebauung und Nutzung ermöglicht, die zudem hinsichtlich der zukünftigen Nutzung eine sinnvolle und verträgliche Nachverdichtung ermöglicht, die sich städtebaulich in das bestehende Umfeld integrieren lässt und vor allem als Aufwertung gegenüber der aktuellen Bestandssituation zu beurteilen ist.

Im Ergebnis werden zur Umsetzung der zukünftigen Bau- und Nutzungsstruktur folgende Maßnahmen definiert:

- Erhalt der gewerblichen Nutzung am Standort
- Bereitstellung von dringend benötigten Wohnraum im Gemeindegebiet Neuried
- Städtebaulich ansprechende Anordnung der zukünftigen Gebäude und baulichen Anlagen
- Leistungsfähige Verkehrsanbindung des gesamten Standortes an die vorhandene Infrastruktur
- Schaffung von zusätzlichen öffentlichen Parkflächen entlang der Verkehrserschließung
- Bereitstellung von Stellplätzen in zukünftigen Tiefgaragen
- Ausreichende Schaffung von Abstellflächen für Fahrräder
- Standortgerechte Bepflanzung und Aufwertung der Außenanlagen
- Integration erforderlicher Schallschutzmaßnahmen

In Ergänzung zu den planlichen Darstellungen wurden entsprechende textliche und planliche Festsetzungen definiert, die eine Umsetzung gemäß der zu berücksichtigenden Zielsetzung auf Ebene des Bauleitplanes gewährleisten sollen. Diese dienen im Weiteren als Vorgabe und werden im Zuge des Verfahrens ggfs. weiterentwickelt.

Im Nachfolgenden werden die Details hierzu textlich beschrieben.

## 8.2 Planungsinhalte

### 8.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich ist hat sich gegenüber der Bestandssituation (GE) auf ein Gewerbegebiet (ca. 2/3 der Fläche) gemäß § 8 BauNVO (GE) sowie ein Allgemeines Wohngebietes (ca. 1/3 der Fläche) gemäß § 4 BauNVO (WA) ausgerichtet.

Dabei sind im WA Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Im GE sind Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-/ Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Dies stellt im Ergebnis die zukünftige Nutzungsstruktur sicher und entspricht aus städtebaulichen Gesichtspunkten der vorhandenen Nutzungsstruktur dieses Gebietes.

Für nicht zulässig erklärt werden im Allgemeinen Wohngebiet die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

Für nicht zulässig erklärt werden im Gewerbegebiet Lagerhäuser und Lagerplätze als selbstständige Anlagen, öffentliche Betriebe, Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Begründet werden diese Nutzungsausschlüsse aus städtebaulichen Gesichtspunkten aufgrund der vorhandenen und geplanten Struktur sowie der bereits angrenzenden Nutzungen dieses Siedlungsbereiches. Die ausgeschlossenen Nutzungen stellen im Ergebnis keine geeigneten Entwicklungen dar und würden den vorgesehenen Nutzungscharakter tatsächlich negativ beeinflussen.

Für derartige Nutzungen stehen zudem im Gemeindegebiet an anderen Standorten entsprechende Entwicklungspotentiale zur Verfügung.

### 8.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen und Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden über die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sowie über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Die zulässige Grundfläche wird wie folgt geregelt:

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 19 BauNVO
WA	max. 0,4
GE	max. 0,8

Im WA gilt: Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,7.

Im GE-3 und GE -5 gilt: Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 1,0.

Die zulässige Geschossfläche ist wie folgt definiert:

Nutzung	Geschossflächenzahl-GFZ § 20 BauNVO
WA-1	max. 1,70
WA-2	max. 1,25
GE-1	max. 1,20
GE-2	max. 1,60
GE-3	max. 2,40
GE-4	max. 2,20
GE-5	max. 3,40
GE-6	max. 2,20

Die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Geschossfläche kann durch Flächen von verglasten Loggien (lärmschutzbedingt), Flächen von gebäudeintegrierten Tiefgaragen-Zu- und Ausfahrten sowie Durchgängen überschritten werden. Die Überschreitung darf in der Summe max. 3 % der zulässigen Geschossfläche, unter Einhaltung der max. GRZ, betragen.

Darüber hinaus kann im Allgemeinen Wohngebiet die festgesetzte Geschossfläche jeweils gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO um die Flächen von

- a) Abstellräume für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwagen
- b) Räume zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe
- c) Kellerersatzräume

einschließlich der zu diesen gehörigen Umfassungswänden überschritten werden. Die Überschreitung darf in der Summe max. 3 % der zulässigen Geschossfläche betragen.

Die zulässige Geschossfläche im GE beim Überbau zwischen GE-4/GE-5 muss - bei Überbauung - jeweils aus der zulässigen Geschossfläche von GE-4 und GE-5 entnommen werden. Ein Überschreiten der maximal zulässigen Geschossfläche ist unzulässig.

Definition:

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche zu liegen kommen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.

Die aktuell aus rechtlichen Erfordernissen in der Planung verankerten Geschossflächenzahlen (GFZ), entsprechen im Ergebnis den bis Dato festgesetzten, verbindlich geregelten Geschossflächen (GR) im m<sup>2</sup>. Diese sind nach wie vor im Ergebnis wie folgt zugeordnet:

WA-1 max. 3.900 m <sup>2</sup>	
WA-2 max. 13.600 m <sup>2</sup>	GE-4 max. 13.500 m <sup>2</sup>
GE-1 max. 1.750 m <sup>2</sup>	GE-5 max. 3.000 m <sup>2</sup>
GE-2 max. 5.250 m <sup>2</sup>	GE-6 max. 3.000 m <sup>2</sup>
GE-3 max. 4.000 m <sup>2</sup>	GE-7 max. 4.500 m <sup>2</sup>

Die im WA und auf GE-4 zulässigen Grund- und Geschossflächen, stellen im Ergebnis eine erhöhte bauliche Dichte gegenüber den zulässigen Werten der BauNVO dar und dienen der Sicherstellung der städtebaulichen Zielsetzungen des Vorhabens in der Form, dass hier zusätzlich Maßnahmen und Auflagen in der Planung integriert sind, die gleichzeitig die Anforderungen des Schallimmissionsschutzes sicherstellen (Eigenschutzabschirmung).

Die Zahl der Vollgeschosse ist wie folgt festgesetzt:

zwingend - 5 Vollgeschosse

zwingend - 6 Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse im WA wird als zwingende Festsetzung gemäß der zeichnerischen Festsetzung in Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

Das oberste Geschoss der Gebäude in den Bauräumen „Gebäude A und B“ ist entlang der westlichen Außenwand, gemessen von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses, um 2,50 m zurückzusetzen. Das oberste Geschoss darf max. 80 % des darunterliegenden Geschosses betragen.

Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden baulichen Entwicklungen nördlich und östlich des Planungsbereiches ausgerichtet.

Im Gewerbegebiet wird eine verbindliche Regelung der Zahl der Vollgeschosse nicht für erforderlich erachtet. Hier wird die Höhenentwicklung städtebaulich über die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

### 8.2.3 Höhenentwicklung

Die Höhe der baulichen Anlagen bildet einen weiteren Schwerpunkt und ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten über Wandhöhen im Bebauungsplan geregelt, um die städtebauliche Zielsetzung der Planung konsequent umsetzen zu können. Es gelten folgende maximale Höhen:

#### **Zubehöranlagen im WA/ GE**

als Garagen/ Carports/ Nebengebäude max. 3,00 m

#### **Bauliche Anlagen im WA**

als Gebäude mit 5 Vollgeschossen max. 15,00 m

als Gebäude mit 6 Vollgeschossen max. 18,00 m

Die jeweilig zulässigen Wandhöhen sind in der Plandarstellung aufgezeigt. Auf diese wird verwiesen.

#### **Bauliche Anlagen im GE**

Im GE-1 max. 14,00 m

Im GE-2, -3 und -6 max. 18,00 m

Im GE-4 und -5 max. 20,00 m

Der Bauraum GE-4 ist zusätzlich durch Fassaden-Vor- und Rücksprünge gegliedert. Des Weiteren ist die Ostfassade im GE-4 durchgängig um 2,50 m eingerückt und auf max. 17,00 m festgesetzt. Die jeweilig zulässigen Wandhöhen sind in der Plandarstellung aufgezeigt. Auf diese wird verwiesen.

Eine Überbauung der Straße zwischen GE-4 und GE-5 ist zulässig. Die zulässige Wandhöhe beträgt 5,00 m bis max. 20,00 m.

#### Definition

Die Wandhöhe der Gebäude und baulicher Anlagen ist zu messen vom untersten Vollgeschoss (FFOK-Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut ober bis zum oberen Abschluss der Wand.

### 8.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen bzw. Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln im Wesentlichen die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen aus städtebaulichen Gesichtspunkten wider.

Es werden keine Vorgaben in Bezug auf die Firstrichtung zur Orientierung der Gebäude vorgegeben, da mit der Zulässigkeit von Flachdächern derartige Anforderungen nicht relevant erscheinen.

In Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen hingegen wurden für das gesamte Planungsgebiet überbaubare Flächen in Form von Baugrenzen festgelegt. Diese sind in Abhängigkeit von Nutzung und Planungserfordernis definiert und ermöglichen dabei grundsätzlich eine Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen.

#### **Für das WA gelten folgende Vorgaben:**

Die Baugrenzen erlauben Einzelbaukörper mit 5 und 6 geschossiger Bebauung.

Bei den Bauräumen „Gebäude A und B“ gilt die offene Bauweise. Bei den Bauräumen „Gebäude C und D“ gilt eine abweichende Bauweise, bei denen ein allseitiger Grenzanbau zulässig ist. Die Gebäude müssen jedoch als Eigenabschirmung hinsichtlich immissionsrechtlicher Belastungen als durchgehender Gebäudekörper errichtet werden. Weiterhin sind Vor- und Rücksprünge zwischen den einzelnen Bauräumen gewünscht und zulässig.

Im Bereich der Baugrenze 3 ist eine Unterkellerung .u.a in Form einer Tiefgaragen-nutzung zulässig.

**Für das GE ist folgendes zu beurteilen:**

Die Baugrenzen sind für alle baulichen Entwicklungen unter Berücksichtigung der Abstandsflächen auf den einzelnen Parzellen definiert und ermöglichen eine großzügige Umsetzung der Planungsabsichten. Grundsätzlich wird hierdurch als Vorgabe des Planungsträgers den Bauwerbern ein umfangreiches Maß an gestalterischen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen.

Im Bereich der Baugrenze 3 ist eine Unterkellerung .u.a in Form einer Tiefgaragenutzung zulässig.

Die bedeutet, dass die einzelnen Gewerbegebietsteile unterkellert werden können. Des Weiteren gilt wie schon in *Punkt 8.2.2. Maß der baulichen Nutzung* beschrieben:

Die zulässige Grundfläche darf im GE-3 und GE -5 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 1,0.

Es wird weiterhin eine Unterbauung der öffentlichen und privater Flächen im Bereich zwischen GE-4 und GE-3/ GE-5 für zulässig erklärt, da eine Überbauung für GE-3 und GE-5 geplant ist. Diese Unterbauung kann zu einer Optimierung der Verkehrsabwicklung genutzt werden, da im gesamten Gewerbegebiet der ruhende Verkehr vorzugsweise in Tiefgaragen untergebracht werden soll. Dabei hat jede Teilfläche die Möglichkeit eine Tiefgaragenzufahrt zu errichten und über die öffentliche Erschließung abzuwickeln.

Hinweis:

Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen gelten gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen). Solange sich die Grundstücksbesitzer einig sind, können Gebäude errichtet werden, welche den Mindestabstand von 3,00 m unterschreiten, solange alle andern Regelwerke eingehalten werden. Eine grenztändige Bebauung sollte auf privatrechtlichem Weg zusätzlich geregelt werden.

### 8.2.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende und zusätzlich erforderliche Maßnahmen für die Bebauung der einzelnen Grundstücksteilbereiche dar, wurden allerdings auf den tatsächlich erforderlichen Bedarf beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen, Stellplätze, Einfriedungen, Werbeanlagen und der Gestaltung des Geländes.

Auf Ziffer 6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der textlichen Festsetzungen wird verwiesen. Im Einzelnen ergeht hierzu folgende Erläuterung:

BaustrukturAllgemeines Wohngebiet:

Die Baukörper im WA sind alle baulich ähnlich gestaltet und werden strukturell aneinander angeglichen. Alle werden als Flachdach mit einer Kombination von extensiver und intensiver Dachbegrünung als Gründach ausgebildet.

Dachaufbauten im WA sind oberhalb der maximal zulässigen Wandhöhe des obersten zulässigen Geschosses unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind nur Dachaufbauten für technische Anlagen oberhalb der maximal zulässigen Wandhöhe des obersten Geschosses, wenn diese

1. die zulässige Wandhöhe um nicht mehr als maximal 0,5 m überschreiten und
2. zur Außenkante der Außenwände des Gebäudes einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

Ein genereller Dachüberstand ist unzulässig. Nur bei Balkonen, Terrassen und Eingangsbereichen ist ein Dachüberstand von max. 2,50 m Tiefe und max. 8,00 m Breite zulässig.

**Gewerbegebiet:**

Die Baukörper im GE sollen auch alle ähnlich gestaltet werden. Daher werden diese auch als Flachdach mit einer extensiven Dachbegrünung als Gründach ausgebildet. Dachüberstände sind generell unzulässig und nur zur Überdachung von Eingangsbereichen sowie Anlieferzonen bis max. 4,00 m zulässig.

Dachaufbauten sind wie im WA oberhalb der maximal zulässigen Wandhöhe des obersten zulässigen Geschosses unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind nur Dachaufbauten für technische Anlagen oberhalb der maximal zulässigen Wandhöhe des obersten Geschosses, wenn diese

1. die zulässige Wandhöhe um nicht mehr als maximal 0,5 m überschreiten und
2. zur Außenkante der Außenwände des Gebäudes einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

Abluftanlagen (z.B. Kamine) für die Wärmeversorgung sind nur in den als Fläche für Abluftanlagen gekennzeichneten Bereich bis zu einer Höhe von maximal 3 m über der in diesem Bereich zulässigen Wandhöhe zulässig.

Dadurch soll eine großflächige Nutzung der Dachfläche unterbunden werden, welche sich störend auf die Nachbarbebauung auswirken könnte.

Ziel ist es im Ergebnis, eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen, die sich mit den Anforderungen am Standort vereinbaren lässt und sich insbesondere mit den Belangen des Immissionsschutzes umsetzen lässt. Daher sind die baulichen Entwicklungen zur Kreisstraße M4 geschlossen auszubilden. Eine Öffnung erfolgt zum innenliegenden Hof mit den zwei Solitärgebäuden sowie den lärmabgeschirmten Bereichen Richtung Osten.

**Stellplätze****Öffentliche Stellplätze:**

Im Geltungsbereich entlang der Erschließungsstraße werden an der Grenze vom Allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet öffentliche Parkflächen geschaffen, welche daher auch von beiden Gebieten genutzt und als Besucher- und Kurzparkplätze genutzt werden können und damit die restlichen Zufahrten ergänzen.

**Private Stellplätze:**

Im WA wird die Anzahl der Stellplätze wie folgt geregelt:

Wohnfläche je Wohnung	PKW - Stellplätze	Fahrrad - Stellplätze
bis 60 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz je Wohnung	1 Stellplatz je Wohnung
über 60-100 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz je Wohnung	2 Stellplätze je Wohnung
über 100 m <sup>2</sup>	2 Stellplätze je Wohnung	3 Stellplätze je Wohnung

Die Berechnung der Wohnfläche je Wohnung erfolgt nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung).

Die erforderlichen Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet können gänzlich über die geplante Tiefgarage abgedeckt werden. Daher sind ausreichend Flächen unterhalb der Geländeoberfläche für zulässig erklärt worden.

Im Übrigen und im GE sind die Anforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung in der Fassung vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B), die zuletzt durch § 3 der Verordnung vom 7. August 2018 (GVBl. S. 694) geändert worden ist, anzuwenden.

Die Besucherstellplätze im Gewerbegebiet sind wie folgt nachzuweisen:

Bei den Gewerbegebietsflächen GE-1, GE-2, GE-3, GE-5 und GE-6 müssen mindestens 30 % der Besucherstellplätze oberirdisch errichtet werden. Bei der Gewerbegebietsfläche GE-4 müssen mindestens 60 % der PKW-Besucherstellplätze oberirdisch errichtet werden. Die restlichen PKW-Besucherstellplätze können auch in den Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Im WA: 50 % der Gesamtanzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze sind oberirdisch und eingangsnah zu errichten.

Im GE: 60 % der Gesamtanzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze sind oberirdisch und eingangsnah oder unterirdisch in der Nähe des Treppenhauses oder der Tiefgaragenrampe zu errichten. 40% der Fahrradstellplätze sind unterirdisch nachzuweisen. Je 100 m<sup>2</sup> Gewerbenutzfläche ohne Sanitärbereiche ist ein Fahrradabstellplatz nachzuweisen.

Im GE/ WA sind jeweils 1,50 m<sup>2</sup> je oberirdischen und unterirdischen Fahrradstellplatz einschließlich der notwendigen Bewegungsflächen zu berechnen.

Diese Regelungen gewährleisten, dass im Wohn- als auch im Gewerbegebiet die nötigen Fahrrad- und PKW-Stellplätze im richtigen Maße ober- und unterirdisch nach Vorstellung der Gemeinde errichtet werden.

#### Einfriedungen

Bei der Art der Einfriedung im WA sind Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung sowie lebende Zäune zulässig. Sichtschutzanlagen sind nur im Erdgeschoss in Holz/ Metall, Naturstein oder Sichtmauerwerk auf einer maximalen Länge von 5,00 m zulässig; Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung sowie lebende Zäune dürfen max. 1,20 m, Sichtschutzanlagen max. 2,00 m hoch sein, jeweils ab fertigem Gelände gerechnet.

Sockel sind im WA nicht zulässig.

Bei der Art der Einfriedung im GE sind Metallzaun/ Maschendrahtzaun, lebende Zäune und Mauern in Naturstein als Steingitterkörbe oder als Sichtmauerwerk zulässig; Die Höhe der Einfriedung darf max. 2,00 m ab fertigem Gelände betragen. Sockel sind im GE nicht zulässig.

#### Werbeanlagen

In vorliegender Planung ist geregelt, dass Werbeanlagen sind nur innerhalb der Gewerbeflächen (GE) zulässig sind.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen dabei nicht über die Fassadenoberkante hinausragen und sind als aufgeständerte Dachanlagen unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbepylonen, Werbestehlen oder Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von max. 6,00 m ab fertigem Gelände zulässig. Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Werbeanlagen sind nur von im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass Lichtreklame im GE nur im Zeitraum von 22:00 bis 07:00 betrieben werden darf und von der Nachbarbebauung abgewandt sein muss.

Der Ausschluss von Fremdwerbung im Gewerbegebiet ist städtebaulich wie folgt begründet:

Der vorliegende Standort dient der Gemeinde Neuried als Gewerbeentwicklung für die Ansiedlung im gehobenen Gewerbesegment zur Integration und Schaffung hochqualifizierter Arbeitsplätze mit dem Ziel, diesen Standort städtebaulich bestmöglich zu integrieren. Deshalb werden Anlagen zur Werbung nur in beschränktem Umfang zugelassen, um das Ortsbild hierdurch nicht nachteilig zu belasten und keine gravierenden, negativen Auswirkungen auf das Ortsbild hervorzurufen. Insbesondere die angrenzende Lage zu den vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen spielt dabei eine maßgebliche Rolle, diesen Standort nicht zweckentfremdend zu Werbezwecken zu missbrauchen und dadurch eine Entwicklung zu ermöglichen, die den städtebaulichen Ansprüchen nicht gerecht wird.

#### Gestaltung des Geländes

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches darf nur in der Form verändert werden, wie es hinsichtlich der festgesetzten Nutzung erforderlich ist. Das Geländeniveau hat sich dabei an der Höhenlage der Erschließungsstraße zu orientieren. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m ab fertigem Gelände zulässig. Diese erfordert die vorgesehene Nutzung in Bezug auf die bestehenden topographischen Verhältnisse.

Stützmauern sind unzulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

### Abstandsflächen

Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen gelten gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen.

Zielsetzung der baulichen Nutzung ist ein schallabweisendes Konzept beim Geschosswohnungsbau im WA. Die zusammenhängenden Baukörper ermöglichen im WA eine geschlossene und schallabweisende Bebauung gegenüber der M4 und dem nördlichen Gewerbegebiet.

Im Gewerbegebiet ermöglicht der Riegel des GE-4 zusätzlich eine geschlossene und schallabweisende Bebauung gegenüber der Bestandsbebauung im Osten des Bebauungsplanes.

Auf Grundlage der Bauleitplanung besteht die Möglichkeit, dass ungeachtet der bestehenden und geplanten Grundstücke, notwendige Grundstücksteilungen eine Bebauung in den im Lageplan vorgesehenen Flächen ermöglicht.

Eine Grenzbebauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig. Ein Nachweis der Abstandsflächen in den nachgeordneten Verfahren ist nicht erforderlich, soweit eine Bebauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie Regeln des Brandschutzes sind zu gewährleisten.

Im Ergebnis wird jedoch zu den Außenrandbereichen ausreichend Abstand zu den benachbarten Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eingehalten.

### Höhenlage baulicher Anlagen

Der Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist wie folgt festgelegt:

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-Erdgeschoss) wird auf folgende Höhenlage festgelegt.

Ort	Höhenkote Hauptgebäude
WA-Gebäude A	562,20 m ü. N.N.
WA-Gebäude B	562,40 m ü. N.N.
WA-Gebäude C	562,00 m ü. N.N.
WA-Gebäude D	562,00 m ü. N.N.
GE	561,60 m ü. N.N.

Grundlage der genannten Höhenlage im gesamten Gebiet orientiert sich am Straßenniveau der inneren Erschließungsstraße. Durch diese ist auch die Erschließung aller Grundstücke sichergestellt. Ziel ist es zu gewährleisten, dass sich die gesamte Höhenentwicklung des Gebietes möglichst konsequent am vorhandenen Gelände orientiert.

## 8.3 Erschließung

### 8.3.1 Verkehr

#### Verkehrerschließung

Die vorhandene Erschließung von der Forstenrieder Straße kann für die zukünftige Nutzung aufrechterhalten bleiben. Aufgrund der baulichen Trennung entlang der Forstenrieder Straße gilt hier rechts rein, rechts raus; d.h. ein Abbiegen auf dem Planungsgebiet nach links als auch ein Einbiegen von der Forstenrieder Straße aus München kommend ist nicht möglich. Zusätzlich wird die schon im Ansatz vorhandene Ein- und Ausfahrt an der Kreisstraße M4 ausgebaut und durch die Erschließungsstraße mit der Forstenrieder Straße im Norden verbunden. Hierdurch entsteht eine Ringstraße, welche das Gebiet vollständig erschließt und eine leistungsfähige Erschließung gewährleistet. Die Erschließungsstraße führt von der Kreisstraße M4 kommend in Richtung Südosten und trennt das WA vom GE. Von dort führt diese durch das Gewerbegebiet Richtung Nordosten und trifft auf die bestehende Ein- und Ausfahrt an der Forstenrieder Straße.

Durch diese Straßenführung kann das Allgemeine Wohngebiet u.a. für Besucher von Norden erschlossen werden. Generell wird das Wohngebiet aber von Süden über die neugeplante Tiefgaragenzufahrt an der Zugspitzstraße erschlossen werden.

Die Teilgebiete des Gewerbegebietes werden von Süden, Osten oder Westen jeweils zur Erschließungsstraße hin erschlossen.

Im Gewerbegebiet erfolgt die Erschließung der einzelnen Bauparzellen über die eingezeichneten Ein- und Ausfahrten. Es sind weitere Ein- und Ausfahrten von der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus zulässig.

Allgemein wird das geplante Gebiet ausreichend an die bestehenden Geh- und Radwege an der Zugspitzstraße und Starnberger Straße angebunden. Entlang der Zugspitzstraße bleibt der bestehende Geh- und Radweg erhalten. Dieser wird durch die geplante Tiefgaragenabfahrt unterbaut und erhält Absturzsicherungen. Die Tiefgarage kann dadurch höhengleich an die Zugspitzstraße angebunden werden. Dies ist im Vorfeld mit den Behörden abgestimmt worden.

Es stehen außerdem genügend Erschließungsflächen für die Feuerwehr zur Verfügung.

In Abstimmung mit der Verkehrsplanung ist die Lage und Höhe der neuen Erschließungsstraße sowie die Anbindung an das vorhandene Straßennetz verbindlich festgesetzt worden.

Auf die hierzu im Plan getroffenen Aussagen zur Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße wird Bezug genommen. Ebenso wird auf die daraus resultierende Höhenlage der baulichen Anlage verwiesen.

Im Ergebnis orientiert sich das zukünftige Straßenniveau möglichst konsequent am vorhandenen Gelände und dient im Weiteren als Bezugspunkt aller Nutzungen.

Durch das Büro LANG+BURKHARDT wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (München, 28.02.2018). Darin wurde eine Gesamtverkehrsabschätzung für den Prognose-Planfall 2030 erstellt. Das Gutachten stellt fest, dass das Planungsvorhaben insgesamt als verkehrsverträglich eingestuft wird. Dieses liegt den Unterlagen als Anlage 4 bei.

#### Anzahl der Stellplätze

Angaben zur Anzahl der Stellplätze finden sich unter *Punkt 8.2.5 Örtliche Bauvorschriften*.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist über den MVV (Münchner Verkehrs- und Tarifverbund) durch die Buslinien 260, 261, 267 und 297 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle Starnberger Straße liegt unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches. Zudem liegt in fußläufiger Erreichbarkeit (ca. 600 m östlich) die U-Bahn-Haltestelle Fürstenried West, von der die U-Bahnlinien U3 der Stadt München abfahren. Von dort fahren auch weitere Buslinien wie 56, 134, 936 und N41 ab.

### Sichtflächen

Innerhalb der im aufgezeigten Lageplan gekennzeichneten Sichtflächen (pink hervorgehoben) dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (Darstellung unmaßstäblich), verändert KomPlan

### 8.3.2 Wasserwirtschaft

#### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann über einen Anschluss an die Wasserversorgungsanlagen Stadtwerke München GmbH sichergestellt werden.

#### Abwasserbeseitigung

##### **Schmutzwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation in der Forstenrieder Straße und ist insgesamt für den vorliegenden Bereich als gesichert zu betrachten. **Die Entwässerung hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen**

##### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung und ggfs. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung).

**Niederschlagswasser darf generell nicht über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation entsorgt werden.**

Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolen auszubilden, **wobei ein selbsttätiger Überlauf in den Untergrund vorzusehen ist.** Ein Nachweis der Dimensionierung hat auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.

Von den einzelnen Bauwerbern bzw. deren Planern ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind in der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln – TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) zu entnehmen. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich.

Als fachliche Arbeitsgrundlage wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

**Das Niederschlagswasser von stark frequentierten Parkplätzen sollte vor der Versickerung aufgrund seiner Verschmutzung und des Grundwasserschutzes einer Vorreinigung in einer Sedimentationsanlage unterzogen werden.**

Nach der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) liegt der Geltungsbereich innerhalb der hydrogeologischen Einheit fluvioglaziale Ablagerungen (Schmelzwasserschotter). Es handelt sich dabei um einen Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten. Deshalb und durch Erkenntnisse bei ähnlichen Bauvorhaben sollte, selbst bei einer großflächig versiegelten Bebauung und einer Versickerung in unterirdische Zisternen, eine Rückführung des Niederschlagswassers in den Boden keinerlei Probleme darstellen. Ein Nachweis der Dimensionierung hat auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.

#### Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Maßnahmen, die eine Freilegung von Grundwasser oder eine Einwirkung auf die Höhe, Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers erwarten lassen, sind der Kreisverwaltungsbehörde gemäß Art. 30 BayWG vorher anzuzeigen. Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Dies gilt auch für die Bauzeit.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

#### Hinweis:

Genauere Angaben zum Höchsten Grundwasserstand (HHW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwassersichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

#### Hochwasser

Die Ausuferungsbereiche des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie der Hochwassergefahrenflächen (HQ100, HQextrem, HQhäufig) nach den Ermittlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erreichen den Geltungsbereich nicht. Auch ein wassersensibler Bereich liegt nicht vor.

### 8.3.3 Energie

Zuständig für die örtliche Versorgung mit elektrischer Energie ist die Bayernwerk AG. Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine Planauskunft über die bestehenden unterirdischen Anlagen einzuholen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist.

Hingewiesen wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

#### Erdgas:

Die Erdgas und Wasserversorgungsanlagen der Stadtwerke München befinden sich in der Forstenrieder Straße. Sie sind im beigefügten Bestandsplanauszug dargestellt (Wasser blau, Erdgas grün).

Von der Forstenrieder Straße führen je ein Wasser- und ein Erdgashausanschluss zum Bestandsgebäude (früher „Hettlage“), beide müssen vor Abbruch der Bestandsgebäude stillgelegt werden.

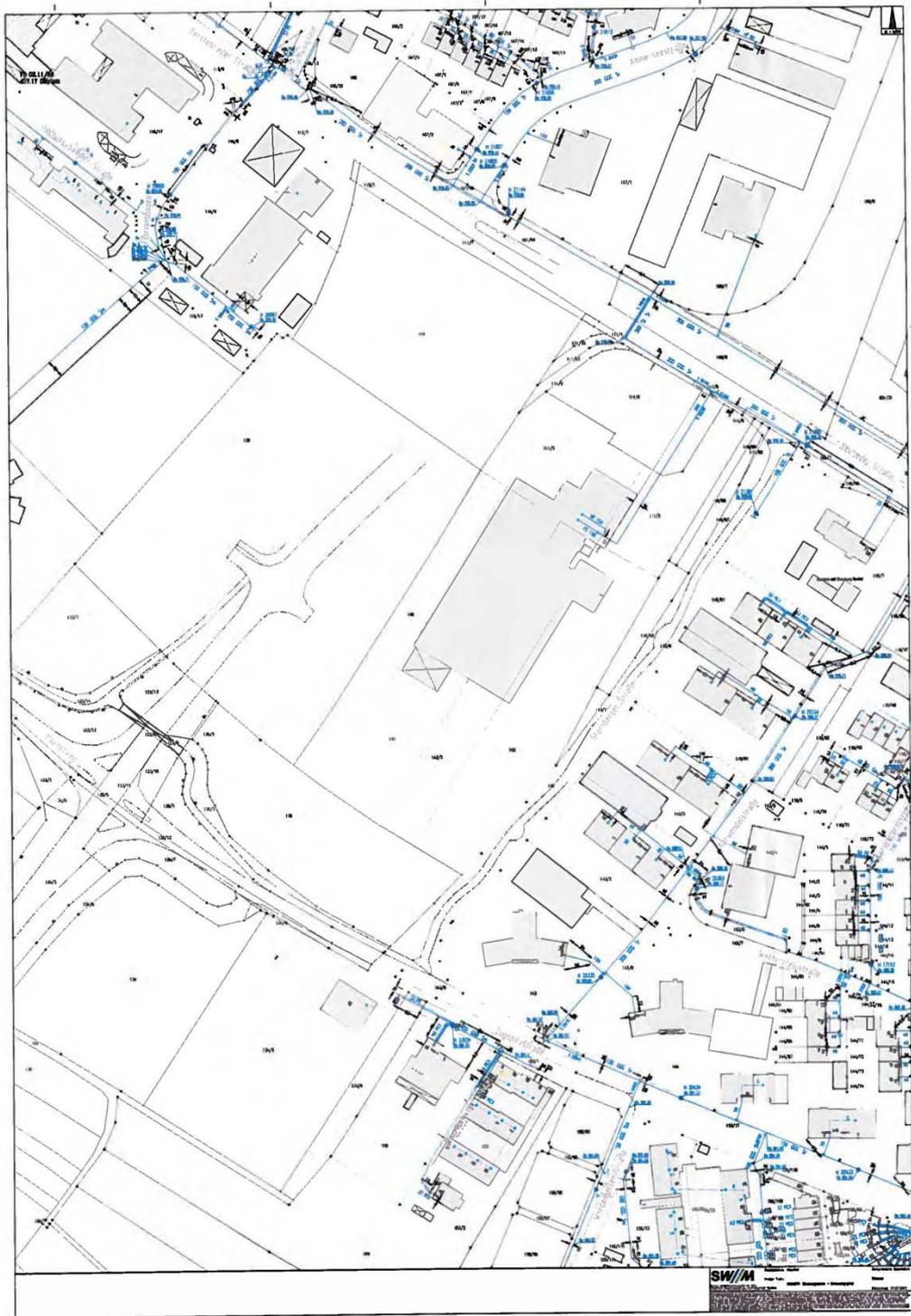
Vorab muss jedoch geklärt werden, ob evtl. auch andere Gebäude über die Verbundfeuerlöschleitung VF 150 DN 150 versorgt werden. Für die Stilllegungen und Umliegungen der Hausanschlussleitungen nutzen Sie bitte die entsprechenden Anträge, die Sie unter [www.swm.de](http://www.swm.de) erhalten. Für spätere Spartenverlegungen empfehlen wir die öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) in Zonen nach DIN 1998 einzuteilen, für geplante Anliegerwege ist zur Verlegung unserer Versorgungsanlagen zu unseren Gunsten eine Dienstbarkeit einzutragen. Der Maßnahmenträger ist zu verständigen, dass bei Anschluss des geplanten Neubaugebietes an die öffentliche Wasserversorgung, die Bauwerber nach der AVBWasserV (Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser) die entstehenden Kosten zu tragen haben.



Bei längeren Hausanschlussleitungen oder schwierigen Verlegebedingungen ist evtl. ein Wasserzählerschacht notwendig. Dies ist vorab mit den SWM abzuklären.

Versorgungsanlagen werden generell nicht über Tiefgaragen verlegt. Zu unseren Versorgungsanlagen ist ein Pflanzabstand von 2,5 m für tiefwurzelnde Gehölze einzuhalten. Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch unsere Aufgrabungskontrolle Tel.-Nr. 089/2361-2139 begonnen werden.

Die SWM ist sehr daran interessiert, die neu entstehenden Gebäude an die Erdgasversorgung anzuschließen. Weitere Informationen (z.B. Anschlusspreise, Anträge, Vorteile von Erdgas) erhalten Sie unter [www.swm.de](http://www.swm.de). Bei Fragen wenden sie sich bitte jederzeit an die SWM unter der Telefonnummer 089/2361—6132.



### 8.3.4 Telekommunikation

Am Rande und teilweise im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Bei den Telekommunikationsanlagen im Plangebiet handelt es sich dabei um die Hauszuführungen (1x Kupferleitung, 1x Glasfaserleitung) für die derzeitigen Bestandsgebäude. Nach Kündigung aller Anschlüsse durch die Kunden, können diese Telekommunikationsanlagen problemlos entfernt werden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.

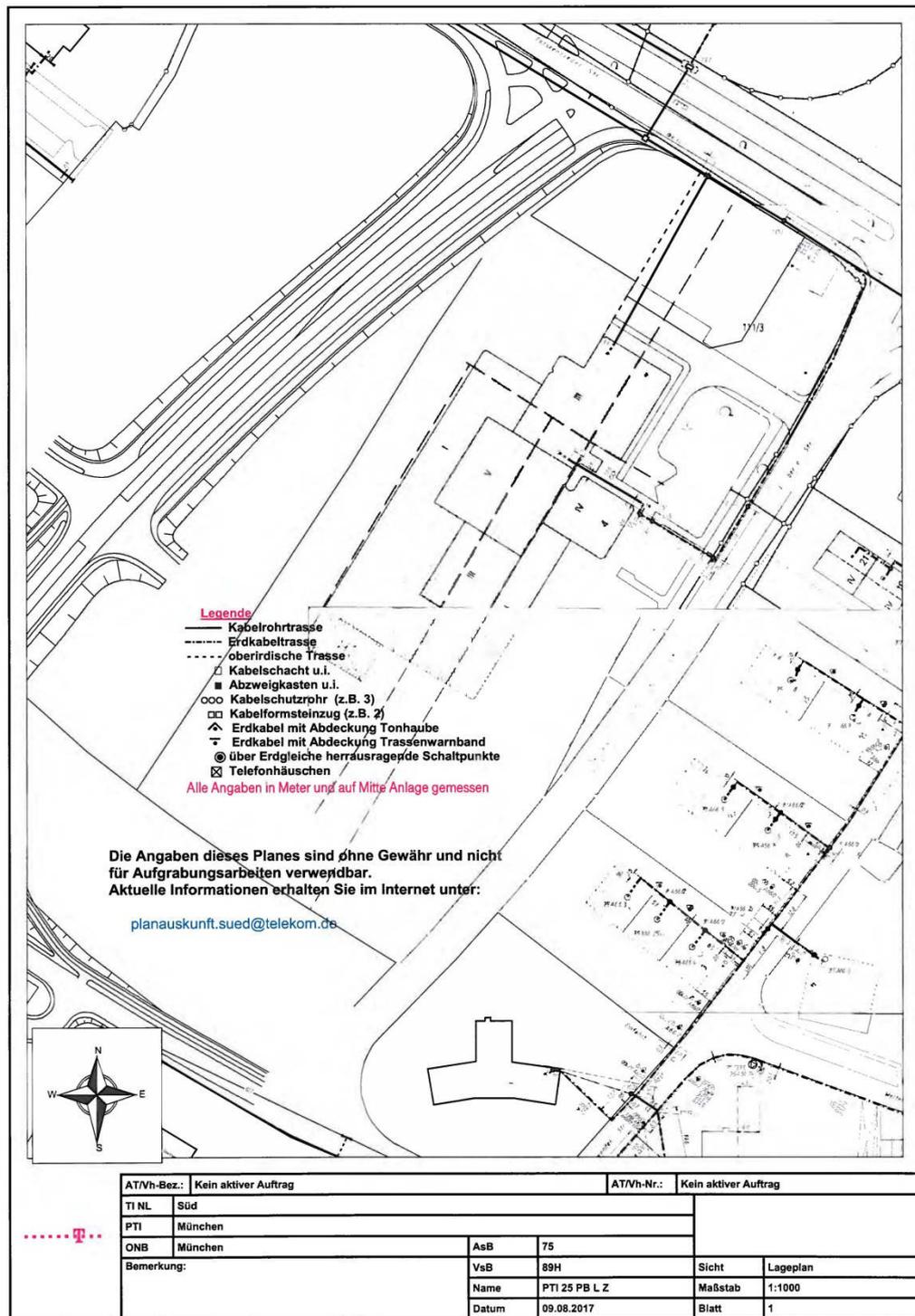
Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten. Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentscheidung machen wir darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht um das Plangebiet zu versorgen. Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich. Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. die Anbindung neuer Gewerbebauten der

Deutschen Telekom Technik GmbH  
T NL Süd, PTI 25, PPB L Projektierung  
Blutenburgstr.1  
80636 München

so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der darin eingefügten Legende zu entnehmen. Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich.



### 8.3.5 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung bzw. Müllverwertung erfolgt kommunal durch ein privates Unternehmen und ist gesichert. Auf den einzelnen Bauparzellen sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen.

## 8.4 Immissionsschutz

### 8.4.1 Verkehrslärm

Das Planungsareal ist den Verkehrsgeräuschen der umliegenden Straßen (M 4 und Forstenrieder Straße) ausgesetzt. Außerdem gehen von den geplanten Gewerbeflächen Schallimmissionen auf die Nachbarschaft aus, die zu einer Belästigung führen könnten.

Für das Bebauungsplanverfahren war daher die Erstellung eines Fachgutachtens zum Thema Lärm notwendig. In diesem Kontext wurden folgende Themen behandelt:

- Berechnung und Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche,
- Berechnung und Beurteilung der durch die Bebauungsplanänderung ggf. in der bestehenden Nachbarschaft hervorgerufenen Verkehrslärmzunahme auf öffentlichen Straßen,
- Berechnung und Beurteilung der von den neu geplanten Straßen im Baugebiet auf die bestehende Nachbarschaft ausgehenden Verkehrsgeräuschimmissionen nach den Kriterien der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) und
- Lärmkontingentierung für die neu geplanten Gewerbeflächen nach Maßgabe der DIN 45691.

Die o. g. Untersuchungen wurden von dem Büro Müller-BBM durchgeführt. Sie sind in dem Müller-BBM Bericht Nr. M131195/05 vom 05.11.2018 dokumentiert. Der Bericht kann als Anlage 4 dem Bebauungsplan angehängt. Die Untersuchungen brachten folgende Ergebnisse:

#### Verkehrsgeräusche im Plangebiet

Die im Plangebiet zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen wurden auf Basis der Verkehrsuntersuchung des Büros Lang + Burkhardt vom 28.02.2018 nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90 berechnet.

Die Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet erfolgte auf Basis der Verkehrsgeräuschsituation für den Prognose-Planfall 2030.

Demnach errechnen sich im geplanten Allgemeinen Wohngebiet die höchsten Verkehrsgeräuschimmissionen an den nach Nordwesten orientierten Fassaden des Gebäuderiegels mit Beurteilungspegeln von bis zu 67 dB(A) am Tag und bis zu 57 dB(A) in der Nacht. D. h. die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden um bis zu 12 dB überschritten, die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in Höhe von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden noch um bis zu 8 dB übertroffen.

In dem von dem Gebäuderiegel eingefassten Innenhof stellt sich die Lärmsituation erheblich günstiger dar. An den abgeschirmten Gebäuden, den Innenhöfen und den nach Süden bzw. Osten orientierten Fassaden des Gebäuderiegels werden mindestens die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten.

Insofern ist der für das Wohngebiet geplante Gebäuderiegel entlang der Kreisstraße M 4 und der Haupterschließungsstraße eine geeignete Maßnahme, um die lärmabgewandten Gebäudefassaden, den Innenhof und die dahinter liegende Wohnbebauung ausreichend vor dem Verkehrslärm zu schützen.

In diesem Kontext ist darauf zu achten, dass der geplante Gebäuderiegel entlang der Kreisstraße M 4 durchgängig, d. h. ohne Gebäudelücken und Durchfahrten, errichtet wird. Dies wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Die lärmzugewandten Fassaden des Gebäuderiegels müssen durch weitere Lärmschutzmaßnahmen vor dem Verkehrslärm geschützt werden.

Deswegen werden im Bebauungsplan Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden getroffen. Der darin geforderte Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteilkonstruktionen stellt dabei auf die aktuellsten, dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechenden, Fassungen der DIN 4109-1: Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen und der DIN 4109-2: Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, vom Januar 2018 ab und nicht auf die bauaufsichtlich mit dem Allgemeinen Ministerialblatt Nr. 12 von der Bayerischen Staatsregierung in 2018 eingeführten Versionen der DIN 4109-1: 2016-07 in Verbindung mit den Änderungen durch die E DIN 4109-1/A1: 2017-01. Die letztgenannten Fassungen der DIN 4109 sind aus der Sicht des Deutschen Institutes für Normung e.V. DIN zwischenzeitlich veraltet und gegenüber den neueren Fassungen aus 2018 mit Fehlern behaftet. Für den Bebauungsplan Nr. 52 ist allerdings darauf hinzuweisen, dass im Hinblick auf den maßgeblichen Straßenverkehrslärm die o. g. Nachweisverfahren der bauaufsichtlich eingeführten E DIN 4109-1/A1:2017-01 und der DIN 4109-1:2018-01 nahezu wort- und inhaltsgleich sind und in der späteren Bauausführung nicht zu unterschiedlichen Anforderungen an die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteilkonstruktionen führen.

Innerhalb des Gewerbegebietes werden durch den Verkehrslärm die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 in Höhe von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht im straßennahen Bereich um bis zu 5 dB am Tag und bis zu 6 dB in der Nacht übertroffen. Die hilfweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in Höhe von 69 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht werden entlang der Forstenrieder Straße noch um bis zu 1 dB am Tag und bis zu 2 dB in der Nacht überschritten.

Aufgrund der o. g. Überschreitungen wird für die Errichtung von Büros, Übernachtungs- und Wohnräumen im Gewerbegebiet ebenfalls der Nachweis ausreichender Schalldämmung der Außenbauteilkonstruktionen im weiteren Bauvollzug gefordert (s. o.).

#### Verkehrslärmzunahme in der Nachbarschaft

Bedingt durch das dem Vorhaben zuzurechnende Verkehrsaufkommen ist an den bestehenden Gebäuden in der Nachbarschaft mit einer Verkehrslärmzunahme zu rechnen. Die Differenz zwischen dem Beurteilungspegel für den Prognose-Planfall 2030 und dem Prognose-Nullfall 2030 (ohne Umsetzung des Vorhabens und ohne Nutzung der Gewerbeflächen im Bebauungsplanareal Nr. 21a) beträgt an den am stärksten mit Verkehrslärm beaufschlagten Bestandsgebäuden an der Forstenrieder Straße 0,1 bis 0,3 dB.

Die Gemeinde kommt unter Abwägung aller städtebaulichen Belange zu dem Ergebnis, dass diese sehr geringe Pegelzunahme noch ohne weitere Schallschutzmaßnahmen toleriert werden kann, da

- die Pegelzunahme sehr gering ausfällt und subjektiv nicht wahrnehmbar ist,
- die Pegelzunahme unter der Berücksichtigung einer planungsrechtlich möglichen, aber gegenwärtig nicht praktizierten Gewerbenutzung im Bebauungsplanareal Nr. 21a gegenüber dem o. g. Rechenwert nochmals geringer ausfallen würde und
- der Wert der „enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle“ in Höhe von 60 dB(A) nachts nur an einem Immissionsort (im Nullfall und Planfall) geringfügig um bis zu 0,4 dB überschritten wird.

#### Beurteilung der Straßenneubauten nach den Kriterien der 16. BImSchV

Die Untersuchungsergebnisse liefern keinen Grund zu der Annahme, dass der auf den neu geplanten Straßenabschnitten im Umgriff des Bebauungsplanareals Nr. 52 zu erwartende Verkehr dazu geeignet ist, eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) in der Nachbarschaft hervorzurufen. Voraussetzungen dafür ist, dass die Einmündungsbereiche in die Kreisstraße M 4 und die Forstenrieder Straße nicht mit einer Lichtzeichenanlage (Ampel) geregelt werden. Die Gemeinde Neuried wird dies sicherstellen.

## 8.4.2 Gewerbelärm

### Kontingentierung der Gewerbeflächen

Der Bebauungsplan gliedert das Gewerbegebiet in sechs Teilflächen (GE 1 bis GE 6). Für diese Teilflächen wurden von Müller-BBM Lärmkontingente nach der DIN 45691 (Geräuschkontingente) entwickelt mit den Zielen, die schalltechnische Verträglichkeit mit der Nachbarschaft langfristig sicherzustellen, die vorhandenen Möglichkeiten zur Lärmentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 21a mindestens zu erhalten und punktuell ein etwas größeres Lärmkontingent für die Teilflächen GE 1 und GE 2 im Norden des Plangebiets zur Verfügung zu stellen. Für diese Teilflächen ist eine Nachnutzung absehbar.

Mit der o. g. Kontingentierung wird dem Wunsch der Gemeinde Rechnung getragen, mehrere Gewerbegebiete zueinander nach den Eigenschaften der Betriebe zu gliedern. Im Fall des Bebauungsplanes Nr. 52 wird dazu baugebietsübergreifend auf den Bebauungsplan Nr. 11 A der Gemeinde Neuried in der Fassung der 1. Änderung vom 21.03.2013 Bezug genommen. Der Bebauungsplan setzt gemäß A) Ziffer 2. ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ohne Emissionsbeschränkungen fest. In dem Gewerbegebiet Nr. 11 A sind – mit Ausnahme von Lagerflächen – sämtliche in § 8 BauNVO genannten Nutzungen allgemein zulässig. In Summe wird somit seitens der Gemeinde das Ziel verfolgt, auf Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 11 A eher „lautere“, auf den Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 52 eher „leisere“ Gewerbebetriebe anzusiedeln. Aus dieser baugebietsübergreifenden Betrachtung resultiert die Möglichkeit, im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 52, insbesondere in der Nachtzeit, vergleichsweise niedrige Schallemissionskontingente festzusetzen, deren Einhaltung zur Sicherstellung eines weitgehend störungsfreien Nebeneinanders mit den benachbarten Wohngebieten erforderlich ist.

Bei der Entwicklung der Lärmkontingente war außerdem die städtebauliche Erwägung der Gemeinde Neuried, das bestehende (eingeschränkte) Gewerbegebiet zu erhalten und fortzuentwickeln zu beachten. Dabei war die in der Vergangenheit bauleitplanerisch geschaffene, aber auch faktisch vorhandene Gemengelagesituation im Rahmen der Konfliktbewältigung / Abwägung zu berücksichtigen.

Auf Ebene der Bauleitplanung wurde von der Gemeinde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 6 vom 14.06.1976 eine planungsrechtliche Entscheidung für ein an die Reinen Wohngebiete angrenzendes Mischgebiet („Westlich der Starnberger Straße“) geschaffen. Der nachfolgende Bebauungsplan Nr. 21a [3] weist ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet („Hettlage-Areal“) aus. Somit wurden die benachbarten Reinen Wohngebiete über Jahrzehnte gewerblich vorgeprägt.

Aufgrund dieser Gemengelage wurden in der schalltechnischen Untersuchung bei der Emissionskontingentierung die einzuhaltenden Planwerte in den benachbarten Reinen Wohngebieten gegenüber den hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerten der TA Lärm [6] um 3 dB, von 50/35 dB(A) auf 53/38 dB(A), angehoben.

Die o. g. Herangehensweise entspricht in ihrer Intention dem Kapitel 6.7 der der TA Lärm. Demnach können bei Gemengelagen für die Beurteilung gewerblicher Geräuschemissionen die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinander grenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Dies wären im vorliegenden Fall Werte, die etwa zwischen den Kriterien für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebieten zu liegen kämen. Im Bebauungsplan soll diese Möglichkeit jedoch nicht voll ausgeschöpft werden, sondern die Lärmbelastung im Reinen Wohngebiet noch auf einem Niveau knapp unterhalb der Werte für ein Allgemeines Wohngebiet gehalten werden.

Mit der o. g. Vorgehensweise erhöht sich die Nutzbarkeit der geplanten Gewerbeflächen deutlich. Im Gegenzug wird den Nachbarn in den Reinen Wohngebieten etwas mehr an Gewerbelärm zugemutet. Mit Blick auf die vorhandene Verkehrslärmbelastung durch die benachbarte Forstenrieder Straße und die Kr M 4 wird sich dies jedoch nur in sehr geringen Umfang auf die Gesamtlärmsituation in den Wohngebieten bemerkbar machen.

Außerdem wurde bei der Kontingentierung ein Vorhaltemaß in Richtung des nordwestlich der M 4 geplanten Mischgebietes eingehalten, um die spätere Entwicklung nicht zu blockieren.

Die sich daraus in der schalltechnischen Untersuchung ergebenden Emissionskontingente  $L_{EK}$  und Zusatzkontingente  $L_{EK,zus.K}$  werden in den Bebauungsplan übernommen und festgesetzt.

Am Tag fallen die Emissionskontingente  $L_{EK}$  in einer Größenordnung aus, wie sie gemessen an der Planungsempfehlung der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die meisten Gewerbebetriebe, die dem Stand der Lärminderungstechnik nach betrieben werden, auskömmlich sind. In der Nachtzeit bestehen dagegen im gesamten Plangebiet nur sehr geringe Möglichkeiten zur Lärmentwicklung. Auch innerhalb der Gewerbeflächen GE 1 und GE 2 wird ein Nachtbetrieb nur unter Berücksichtigung von zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen möglich sein.

#### Lärmschutzwand im GE 4

Die Lärmschutzwand am Nordrand der Gewerbefläche GE 4 soll die Möglichkeit bieten, zum einen die Lärmimmissionen im Einfahrtsbereich zwischen der Forstenrieder Straße und der Erschließung der Gewerbeflächen zur östlichen Nachbarschaft hin verträglicher zu gestalten, zum anderen die in diesem Teilbereich zur Verfügung gestellten Emissionskontingente seitens des Gewerbebetreibenden besser ausschöpfen zu können. Eine sinnvolle Bemaßung der Lärmschutzwand ist im Hinblick auf die erforderliche Höhe und Länge erst im Zuge der jeweiligen Genehmigungsverfahren für die Gewerbebetriebe, d. h. nach genauer Kenntnis der zu erwartenden Hauptgeräuschquellen möglich. Insofern wird auf Bebauungsplanebene nur die aus anderen städtebaulichen Überlegungen heraus erforderliche Lage sowie die maximal zulässige Länge und Höhe der Wand fixiert. Um eine Verkehrslärmmehrung durch Schallreflexionen mit Sicherheit auszuschließen, wird eine hochabsorbierende Ausführung der Wand festgesetzt.

#### 8.4.3 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen. Eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

#### 8.4.4 Geruchsimmissionen

Geruchsimmissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind nicht bekannt, jedoch bei Bedarf zu berücksichtigen.

#### 8.4.5 Luftschadstoffe

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die Auswirkungen der verkehrsbedingten Schadstoffemissionen auf die Luftschadstoffbelastung im Plangebiet und dessen Nachbarschaft durchgeführt. Die Immissionsabschätzung wurde für die Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaubpartikel (PM<sub>10</sub>) nach der 39.BImSchV bewertet.

Laut Gutachten kommt es im Planungsgebiet und dessen Nachbarschaft zu keinen Überschreitungen der Grenzwerte nach der 39. BImSchV für die oben genannten Luftschadstoffe. Eine vertiefende lufthygienische Untersuchung anhand des einschlägigen mikroskaligen Strömungs- und Ausbreitungsmodells MISKAM würde voraussichtlich keine höheren Immissionen im Bereich der Grenzwerte nach 39. BImSchV ergeben und ist daher aus Gutachtersicht nicht erforderlich. Nähere Informationen finden sich im Luftschadstoffgutachten, welches als Anlage 6 den Unterlagen beiliegt. Auf dieses wird verwiesen.

## 8.5 Brandschutz

Hinsichtlich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften und Richtlinien sowie der BayBO einzuhalten. Der Brandschutz ist dabei auf der Einzelbaugenehmigung detailliert aufzuzeigen und zu regeln.

### Allgemeine Hinweise:

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen den Stellungnahmen zu einzelnen Bauanträgen nicht vor. Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

### Zufahrten und Zugänge zu den Objekten:

Die öffentlichen Verkehrswege sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu ist auch die Richtlinie für Flächen der Feuerwehr oder die DIN 14 090 - Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken einzuhalten und zu beachten. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 Meter von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Insbesondere ist eine Zufahrtsmöglichkeit für die geplanten Wohngebäude A und B, sowie die Rückseite der durchgehenden Wohnanlage zu schaffen. Eine Möglichkeit hierzu wäre der entsprechende Ausbau der als Fahrradweg genutzten Starnberger Straße mit Zufahrtsmöglichkeit zu diesen Objekten. Auf die notwendige Tragfähigkeit (s. o.) des Tiefgaragendaches wird hingewiesen. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 Meter, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter (DLA(K)) ein Durchmesser von mindestens 21 Meter erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

### Rettungswege:

Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum, wie Wohnungen, Praxen und selbstständigen Betriebsstätten, müssen in jedem Geschoss mindestens zwei unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein. Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen kann (Sicherheitstuppenraum). Gebäude, deren zweiter baulicher Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleiten bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die örtlich zuständige Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt und auf den einzelnen Grundstücken die dafür benötigten Zufahrten und Aufstellungsflächen nach den gültigen Richtlinien geschaffen werden. (s.o. zu Wohnanlage) Die geplanten Parkplätze und Begrünungen bei der Erschließungsstraße entlang der Wohnanlage sind in Bezug auf die Richtlinie für Flächen der Feuerwehr oder die DIN 14 090 -Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken kritisch zu sehen.

### Wasserversorgung:

Das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach dem Merkblatt Nr. 1 .8/5 von August 2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Technischen Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Arbeitsblätter N 331 und W 405, auszubauen. Folgende Abstände sind beim Einbau von Hydranten auf öffentlichen Verkehrsflächen zu wählen: In offenen Wohngebieten etwa 120 Meter, in geschlossenen Wohngebieten etwa 100 Meter und in Geschäftsstraßen etwa 80 Meter, jeweils in Straßenachse gemessen. Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Über- und Unterflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen. Entsprechend Artikel 1.3.1 der Vollzugsbekanntmachung des Bayer. Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht nur auf die Löschwasserbereitstellung, des sog. Grundschutzes. Sie hat das Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweilige örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt.

### Ausrüstung der Feuerwehr:

Die örtliche Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeeinheiten oder anderer besonderer Einrichtungen (z. B. Verwendung von Radioisotopen u. ä.), die aufgrund der Betriebsgröße und Betriebsart und / oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. Gefahrenstoffe) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

## 9 AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

### 9.1 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht eine fast vollständige Eingrünung des Baugebietes durch Baum-/ Strauchpflanzungen auf privaten Flächen vor. Dabei sollen die bestehenden Gehölze insbesondere der Gehölzbestand im Osten in dieses Konzept integriert und teilweise erhalten bleiben. Des Weiteren sollen die privaten und öffentlichen Stellplätze entlang der Erschließungsstraße zwischen dem WA und dem GE mit Bäumen überstellt werden. Baumpflanzungen die die Parkflächen gliedern sollen einen Platz von mind. 16 m<sup>2</sup> bzw. 13 m<sup>3</sup> zur Verfügung stehen.

Auf den privaten Grundstücken wird im südlichen Teilbereich durch den Innenhof ein Bereich für die Anwohner geschaffen, welcher im städtisch geprägten Umfeld einen Ort der relativen Ruhe, Erholung und Zusammenkunft darstellt.

Die in diesem Zusammenhang verankerten Pflanzmaßnahmen und ausgewiesenen nichtüberbaubaren Flächen stellen im Ergebnis für diesen Standort eine ausreichende Grünordnung dar, die zu einer ansprechenden Gestaltung des Planungsgebietes aus grünordnerischer Sicht führt.

Die im Lageplan des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und Lage der Baum-/ Strauchpflanzungen sind mit Ausnahme der Gehölze entlang der Forstenrieder Straße, der Kreisstraße M4 sowie der Stellplatzbegrünung variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist. Darüber hinaus sind Freiflächen und Straßenbegleitgrün mit entsprechenden heimischen Rasen- und Wildblumenmischungen aus gesicherten Herkünften anzusäen. Das Gewerbegebiet und das Allgemeine Wohngebiet können zwar großflächig unterkellert werden, jedoch ist zu den Grundstücksgrenzen ein gewisser Abstand zu halten, damit eine ordentliche Bepflanzung und Eingrünung der Grundstücke möglich ist. Die Überdeckungen der TGA sollen außerdem 1 m betragen.

Die Verwendung von giftigen Pflanzenarten im Bereich des gesamten Allgemeinen Wohngebietes ist unzulässig.

Der von der Gemeinde eingesetzte Fachmann (Biologe) hat in den Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)t keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gefunden und alle Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Auf diese wird in Anlage 7 verwiesen. Aus Sicht der Grünordnung bestehen somit im Ergebnis keine Bedenken gegen das Vorhaben der Gemeinde Neuried.

### 9.2 Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

Die Beurteilung der Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt nach Auswertung der Bestandsdaten/ -informationen in Anlehnung an die *Bewertung des Ausgangszustandes* nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMLU, München, 2003).

#### 9.2.1 Arten und Lebensräume

Im Geltungsbereich befindet sich mittig ein leer stehender Gewerbekomplex, der zum einen aus eingeschossigen Lagerhallen besteht und zum anderen aus Geschäfts- und Bürogebäuden mit 3 - 5 Vollgeschossen. Das Gebiet wurde von der Forstenrieder Straße erschlossen und es befinden sich sowohl im Nordosten als auch im Südwesten mehrere Anfahrtsrampen für LKWs.

Insbesondere im Osten, Südosten und Süden der Gebäude bzw. der asphaltierten Flächen sind Gehölzbestände mittleren Alters (vorwiegend Bergahorn, Hainbuche, Linde, Stieleiche und Waldkiefer) vorhanden. Im Norden und Nordwesten befinden sich zwei extensive Wiesenflächen. Auf Fl. Nr. 136 (Süden bzw. Südwesten des Planungsgebietes) befinden sich überwiegend junge Gehölze in dichtem Bestand (vorwiegend Sandbirke, Roter Hartriegel, Esche, Zitterpappel, Salweide).

Eine genaue Erfassung der Gehölze ist dem Baumbestandsplan unter Anlage 2 zu entnehmen.

Kartierte Biotope sind nicht vorhanden.

Innerhalb des Planungsbereiches sind durch die Planung für das Betrachtungsfeld Schutzgut Pflanze keine lokal bis landesweit bedeutsamen Pflanzenarten betroffen.

Bezüglich der faunistischen Ausstattung wird auf die Aussagen der Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch Umwelt-Planungsbüro Scholz (Anlage 7) verwiesen.

## 9.2.2 Boden

### Geologie/ Relief

Der Planungsbereich befindet sich in der geologischen Raumeinheit Schotter, würzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse) - Kies, sandig. Der Untergrund ist geologisch durch Niederterrassen- und Spätglazialterrassenschotter geprägt.

Das Gelände stellt sich im Bereich der geplanten Bebauung insgesamt weitgehend eben dar, insgesamt fällt das Gelände von ca. 562,7 m ü.N.N. im Süden auf ca. 560,4 m ü.N.N. im Norden.

### Boden

Der Planungsbereich weist fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) auf.

Durch die bestehenden Nutzungen liegen überwiegend anthropogen veränderte Böden vor, die in großen Teilbereichen bereits versiegelt sind.

Detaillierte Kenntnisse zum Bodenaufbau innerhalb des Geltungsbereiches liegen bisher nicht vor.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Nutzung ist nicht von einer besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt auszugehen. Deshalb wird der Geltungsbereich für das Schutzgut Boden mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft.

## 9.2.3 Wasser

Trinkwasserschutzgebiete oder sonstige wasserwirtschaftlich empfindsame Gebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer. Der Hochwassernachrichtendienst macht zum Betrachtungsraum selbst keine Aussagen. Amtlich erfasste Überschwemmungsgebiete bestehen nicht.

### Grundwasser/ Grundwasserschutz

Der Betrachtungsraum ist der hydrogeologischen Einheit Fluvioglaziale Ablagerungen (Schmelzwasserschotter) zugeordnet und kann als ergiebiger Poren-Grundwasserleiter (sandiger Kies, z.T. konglomeriert) charakterisiert werden.

Es liegt weder ein Auenfunktionsraum vor, noch ist ein Wasserschutzgebiet vorhanden.

Das Gebiet wird aufgrund der Gegebenheiten für das Schutzgut Wasser mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft.

## 9.2.4 Klima und Luft

Das Planungsgebiet befindet sich großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima und ist dem Klimabezirk Oberbayerisches Alpenvorland zugeordnet. Kleinklimatisch bedeutsame Frischluftbahnen sind im Geltungsbereich selbst nicht vorhanden, eine besondere Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes ist nicht gegeben. Vorbelastungen der Luft bestehen bereits durch den Durchgangs- und Anliegerverkehr, den Hausbrand in Form von Verbrennungsabgasen, Staub etc. sowie durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung in den benachbarten Bereichen.

Die Bedeutung des Geltungsbereiches für das Schutzgut Klima/ Luft in Form als Ventilationsbahn, Frischluft- oder Kaltluftentstehungsgebiet wird aufgrund der Lage und der umgebenden Bebauung, die die Frischluftventilation behindert, als gering eingestuft.

### 9.2.5 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Planungsbereich befindet sich am Ortsrand von Neuried und besitzt als aufgelassener Gewerbekomplex keine besondere Bedeutung für Erholungssuchende und hat keine Freizeitfunktionen inne, visuelle Leitstrukturen oder herausragende Landschaftsteile fehlen. Die vorhandenen Gehölzbestände besitzen zwar landschaftlichen Reiz, Vorbelastungen sind jedoch durch die seit Jahren aufgelassene Gewerbenutzung mit entsprechenden Randerscheinungen wie Vandalismus und Ablagerung von alten PKWs u.ä. vorhanden.

Die bestehende Geh- und Radwegverbindung im Osten (Stamberger Straße) im Bereich einer öffentlichen Grünfläche mit begleitendem Gehölzbestand ist jedoch von Bedeutung für eine naturbezogene wohnortnahe Erholung und stellt eine wichtige Anbindung an die im Umfeld vorhandenen größeren Waldbestände (Forstenrieder Park im Süden, Fürstenrieder Park im Norden) dar. Diese Wegeverbindung bleibt vollständig erhalten.

Insgesamt weist das Planungsgebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild auf.

## 10 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

### 10.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Hierbei wird der entsprechend seiner naturschutzfachlichen Bedeutung bewertete Bestand (Kategorie I bis III) mit der, entsprechend der Intensität bewerteten, Eingriffsfläche überlagert. Daraus ergeben sich Bereiche entsprechender Eingriffsintensitäten, welche die Grundlage für die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)* des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) bilden.

#### 10.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

Zur Ermittlung des Eingriffes werden der aktuell bestehende Bebauungsplan Nr. 21a „Gewerbegebiet zwischen Ortsumgehung M4 neu, Forstenrieder Straße St 2344, Stamberger Straße und Maxhofweg“ und die Planung des BBP Nr. 52 für das Wohn- und Gewerbegebiet Westlich der Stamberger Straße und Östlich der Kreisstraße M 4 gegenübergestellt. Einerseits werden in den folgenden Graphiken die Grundstücksflächen mit der im Bebauungsplan maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und andererseits die vorhandenen privaten Grünflächen gegenübergestellt.

Die private Grundstücksfläche im BBP Nr. 21a bemisst sich auf ca. 30.740 m<sup>2</sup>. Im BBP ist eine maximale GRZ von 0,6 zulässig. Daraus ergibt sich eine maximal zulässige überbaubare Grundstücksfläche von **18.444 m<sup>2</sup>**.

In der aktuellen Planung ist das Gebiet in ein Gewerbegebiet und ein Wohngebiet mit unterschiedlichen GRZ aufgeteilt. Die privaten Grundstücksflächen im Gewerbegebiet ergeben 16.917 m<sup>2</sup>. Hier ist eine maximale GRZ von 0,8 zulässig. Daraus ergibt sich eine maximal zulässige überbaubare Grundstücksfläche von 13.534 m<sup>2</sup>.

Die privaten Grundstücksflächen im Wohngebiet ergeben 13.280 m<sup>2</sup>. Durch eine zulässige GRZ von 0,4 ergeben sich hierdurch 5.312 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksflächen.

Insgesamt ergeben sich damit bei der aktuellen Planung **18.846 m<sup>2</sup>** überbaubare Flächen.



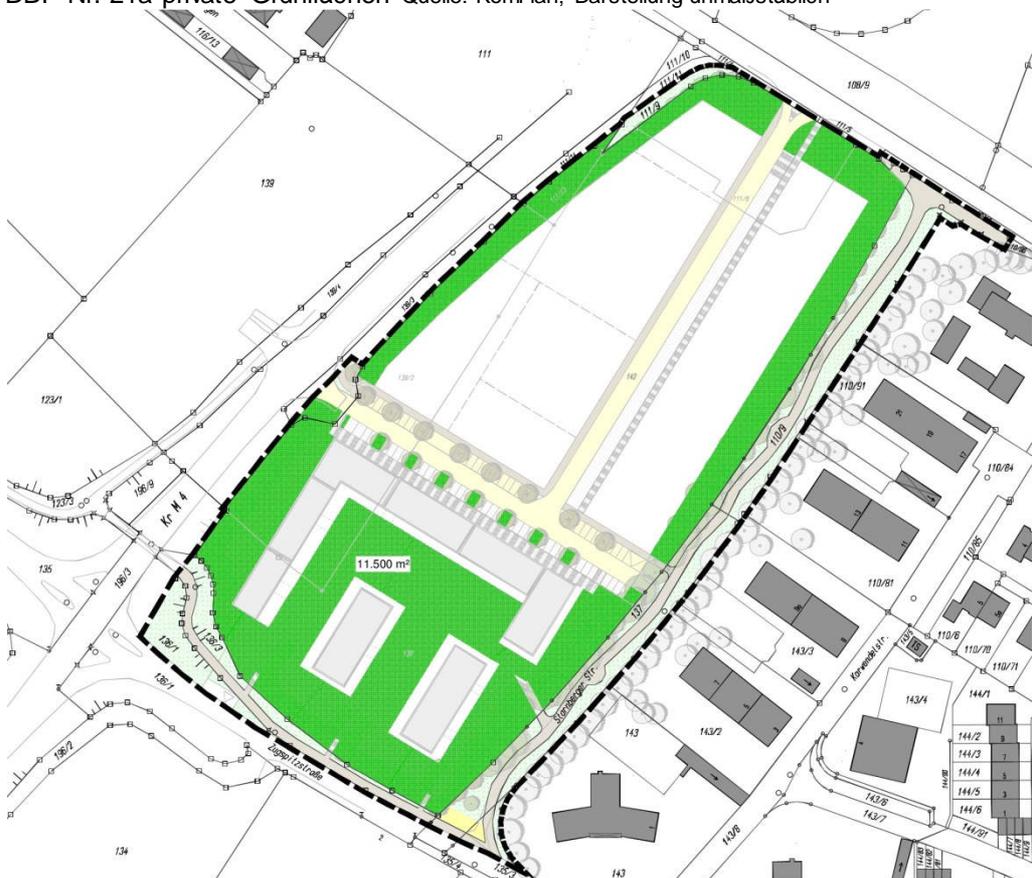
BBP Nr. 21a Grundstücksfläche Quelle: KomPlan; Darstellung unmaßstäblich



BBP Nr. 52 Grundstücksflächen Quelle: KomPlan; Darstellung unmaßstäblich



BBP Nr. 21a private Grünflächen Quelle: KomPlan; Darstellung unmaßstäblich



BBP Nr. 52 Grundstücksflächen Quelle: KomPlan; Darstellung unmaßstäblich

## **Ergebnis**

Des Weiteren ergeben die privaten Grünflächen beim BBP Nr. 21a eine Fläche von **10.970 m<sup>2</sup>**. Bei der aktuellen Planung belaufen sich die privaten Grünflächen auf eine Fläche von **11.500 m<sup>2</sup>**.

Durch den Vergleich der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der privaten Grünflächen ist festzustellen, dass es durch die Neuplanung zu keiner größeren Versiegelung des Gebietes kommt, als das der aktuell noch bestehende Bebauungsplan zulässt.

Es werden durch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen gefordert, welche auch im Plan und Umweltbericht festgelegt sind. Außerdem kommt es im gesamten Gebiet zu einer großzügigen Neupflanzung von Gehölzen, die das Gebiet naturschutzfachliche gut einbinden und die notwendigen Rodungen des Gehölzbestandes ausreichend kompensieren.

Daher werden über die im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festgelegten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgelegten Maßnahmen hinaus keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen für erforderlich erachtet.

## 11 VERWENDETE UNTERLAGEN

### LITERATUR

- BAYERISCHER KLIMAFORSCHUNGSVERBAND (1996): Klimaatlas von Bayern. München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfadens. Ergänzte Fassung. München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1997): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis München

### GESETZE

- BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296) geändert worden ist.
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist
- GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) geändert worden ist
- WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist
- GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Denkmalschutzgesetz – DSchG] vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 2 Nr. 44 des Gesetzes vom 12. Mai 2015 (GVBl. S. 82) geändert worden ist

### GUTACHTEN

- GEOSYS-EBER INGENIEURE (19.06.2017): Lage- und Höhenplan Hettlage-Areal Neuried, Vorabzug. München
- LANG + BURKHARDT, VERKEHRSPLANUNG UND STÄDTEBAU (28.02.2018): Verkehrsgutachten Bebauungsplan Nr. 52 für das Wohn- und Gewerbegebiet Westlich der Starnberger Straße und Östlich der Kreisstraße M4 Stand Auslegung nach §3(2) BauGB. München
- MÜLLER-BBM GMBH (05.11.2018): Schalltechnische Untersuchung, Gemeinde Neuried, Bebauungsplan Nr. 52 für das Wohn- und Gewerbegebiet „Westlich der Starnberger Straße und östlich der Kreisstraße M4“, Fassung vom 18.09.2018. Planegg bei München
- MÜLLER-BBM GMBH (12.11.2018): Luftschadstoffgutachten, Gemeinde Neuried, Bebauungsplan Nr. 52 für das Wohn- und Gewerbegebiet „Westlich der Starnberger Straße und östlich der Kreisstraße M4“. Karlsruhe
- UMWELT-PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. (FH) ALEXANDER SCHOLZ (24.11.2017): Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Wurmsham

## SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web):

<http://fisnat.bayern.de/finweb/>

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat - Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP): <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungs-programm-bayern-lep/>

Onlineangebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege via BayernAtlas: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Rauminformationssystem Bayern: <http://wirtschaft-risby.bayern.de/>

Regionaler Planungsverband München – Regionalplan Region München:

<http://www.region-muenchen.com>

Umweltatlas Bayern: <http://www.umweltatlas.bayern.de>

ANLAGE 1 Fotodokumentation - Bestand



Blick zum Bestandgebäude (Blickrichtung Norden)



Blick zum Bestandgebäude (Blickrichtung Westen)



Blick zum Geltungsbereich von Ecke M4 / Zugspitzstraßeaus



Blick auf Baumbestand entlang der Starnberger Straße (Geh- und Radweg)



Nummer	Baumart	STU in cm	Baumhöhe in m	Kronen -Ø im m	Beschreibung
001	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	95	6	6	
002	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	95	6	7,5	
003	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	95	6	6	
004	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	95	6	7,5	
005	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	95	6	6	
006	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	95	6	6	
007	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	95	6	6	
008	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	95	6	7,5	
009	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	95	6	5,5	
010	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	95	6	7,5	
011	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	30	4	3	Abgang
012	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	40	4	5	Totholz kränklich
013	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	95	6	7	
014	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	95	6	8	
015	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	30	3	4	
016	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	95	6	8,5	
017	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	95	6	7	Kränklich
018	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	95	6	8	
019	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	95	6	8,5	
020	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	95	6	6	
021	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	95	6	8,5	
022	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	95	6	8	
023	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	95	6	8	
024	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	95	6	8,5	
025	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	95	6	8	
026	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	95	6	8	
027	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	95	6	7,5	
028	Acer campestre (Feldahorn)	80	5	4	
029	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	95	6	8	
030	Acer campestre (Feldahorn)	80	5	6	
031	Acer campestre (Feldahorn)	80	6	5	
032	Fraxinus excelsior (Esche)	160	11	4	
033	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	125	9	6	
034	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	125	9	8	
035	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	160	12	7	
036	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	160	14	8,5	

037	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	160	14	9	
038	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	160	12	8	
039	Fraxinus excelsior (Esche)	160	12	7,5	
040	Carpinus betulus (Hainbuche)	160	12	8	
041	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	160	12	7	
042	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	60	5	6	
043	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	160	12	7	
044	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	30	4	6	
045	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	95	7	5,5	
046	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	95	6	8	
047	Acer campestre (Feldahorn)	80	6	5	
048	Carpinus betulus (Hainbuche)	80	7	5	
049	Carpinus betulus (Hainbuche)	80	7	5	
050	Carpinus betulus (Hainbuche)	80	7	5	
051	Carpinus betulus (Hainbuche)	80	7	5	
052	Acer campestre (Feldahorn)	80	7	5	
053	Carpinus betulus (Hainbuche)	80	7	5	
054	Carpinus betulus (Hainbuche)	80	7	5	
055	Acer campestre (Feldahorn)	60	6	5	
056	Pinus sylvestris (Waldkiefer)	95	8	6,5	
057	Pinus sylvestris (Waldkiefer)	95	8	5	
058	Pinus sylvestris (Waldkiefer)	95	8	6,5	
059	Pinus sylvestris (Waldkiefer)	95	8	7,5	
060	Quercus robur (Stieleiche)	60	7	6	
061	Quercus robur (Stieleiche)	60	7	6	
062	Carpinus betulus (Hainbuche)	60	5	5	
063	Acer campestre (Feldahorn)	30	3	3	
064	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	60	4	5	
065	Carpinus betulus (Hainbuche)	80	6	5	
066	Pinus sylvestris (Waldkiefer)	80	6	5,5	
067	Pinus sylvestris (Waldkiefer)	90	7	4,5	
068	Totholz	80	4		
069	Totholz	80	4		
070	Quercus robur (Stieleiche)	110	8	6	
071	Acer campestre (Feldahorn)	90	7	5	
072	Acer campestre (Feldahorn)	90	7	5	
073	Carpinus betulus (Hainbuche)	80	6	5,5	

074	Acer campestre (Feldahorn)	90	6	5	
075	Quercus robur (Stieleiche)	80	7	6	
076	Acer campestre (Feldahorn)	90	6	5,5	
077	Pinus sylvestris (Waldkiefer)	125	8	7,5	
078	Carpinus betulus (Hainbuche)	125	8	8	
079	Quercus robur (Stieleiche)	100	7	6,5	
080	Quercus robur (Stieleiche)	100	7	6,5	
081	Acer campestre (Feldahorn)	110	8	9	
082	Fraxinus excelsior (Esche)	125	9	8	
083	Carpinus betulus (Hainbuche)	110	8	9	
084	Fraxinus excelsior (Esche)	100	8	7	Kränklich
085	Quercus robur (Stieleiche)	90	7	5	
086	Fraxinus excelsior (Esche)	125	10	10	
087	Carpinus betulus (Hainbuche)	100	9	9	Alt +Astlöcher
088	Fraxinus excelsior (Esche)	110	9	5	
089	Acer campestre (Feldahorn)	110	10	5	
090	Tilia xeuropaea (Holländische Linde)	125	9	5	
091	Tilia xeuropaea (Holländische Linde)	125	10	5	
092	Tilia xeuropaea (Holländische Linde)	125	10	7,5	
093	Tilia xeuropaea (Holländische Linde)	160	10	7,5	
094	Carpinus betulus (Hainbuche)	125	9	6,5	Alt +Astlöcher
095	Quercus robur (Stieleiche)	110	9	7	
096	Fraxinus excelsior (Esche)	125	9	7	
097	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	160	9	6	
098	Tilia xeuropaea (Holländische Linde)	110	10	7,5	
099	Fraxinus excelsior (Esche)	125	9	6	
100	Tilia xeuropaea (Holländische Linde)	110	9	5	
101	Carpinus betulus (Hainbuche)	125	9	8	
102	Carpinus betulus (Hainbuche)	125	9	7	
103	Carpinus betulus (Hainbuche)	125	9	7,5	
103a	Nicht kartiert				
104	Tilia xeuropaea (Holländische Linde)	125	9	6,5	
105	Tilia xeuropaea (Holländische Linde)	85	6	7	
106	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	110	8	7	
107	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	110	8	7	
108	Carpinus betulus (Hainbuche)	95	8	5	
109	Pinus sylvestris (Waldkiefer)	110	9	7	

110	Quercus robur (Stieleiche)	95	8	6,5	
111	Carpinus betulus (Hainbuche)	95	9	5	
112	Carpinus betulus (Hainbuche)	95	9	6	
113	Pinus sylvestris (Waldkiefer)	125	10	4	
114	Pinus sylvestris (Waldkiefer)	110	10	4	
115	Pinus sylvestris (Waldkiefer)	110	10	5	
116	Quercus robur (Stieleiche)	125	10	8	
117	Tilia xeuropaea (Holländische Linde)	125	7	5	
118	Tilia xeuropaea (Holländische Linde)	110	6	7,5	
119	Tilia xeuropaea (Holländische Linde)	95	9	8	
120	Tilia xeuropaea (Holländische Linde)	95	7	4,5	
121	Tilia xeuropaea (Holländische Linde)	95	7	6	
122	Quercus robur (Stieleiche)	95	9	6	
123	Quercus robur (Stieleiche)	110	10	8	
124	Quercus robur (Stieleiche)	95	9	6	
125	Pinus sylvestris (Waldkiefer)	95	10	5	
126	Pinus sylvestris (Waldkiefer)	110	10	5,5	
127	Carpinus betulus (Hainbuche)	95	6	7,5	
128	Carpinus betulus (Hainbuche)	95	7	9	
129	Carpinus betulus (Hainbuche)	95	6	7,5	
130	Quercus robur (Stieleiche)	95	6	8	
131	Tilia xeuropaea (Holländische Linde)	95	6	8	
132	Tilia xeuropaea (Holländische Linde)	80	5	5,5	
133	Tilia xeuropaea (Holländische Linde)	80	6	6,5	
134	Tilia xeuropaea (Holländische Linde)	80	5	5	
135	Carpinus betulus (Hainbuche)	80	7	4	
136	Betula pendula (Sandbirke)	95	8	3	
137	Pinus sylvestris (Waldkiefer)	95	10	5	
138	Pinus sylvestris (Waldkiefer)	95	10	5	
139	Carpinus betulus (Hainbuche)	80	7	5	
140	Pinus sylvestris (Waldkiefer)	95	10	5,5	
141	Nicht kartiert				
142	Carpinus betulus (Hainbuche)	80	7	5	
143	Nicht kartiert				
144	Carpinus betulus (Hainbuche)	80	7	6	
145	Carpinus betulus (Hainbuche)	95	8	5	
146	Fraxinus excelsior (Esche)	80	9	6	

147	Carpinus betulus (Hainbuche)	80	8	6	
148	Pinus sylvestris (Waldkiefer)	110	10	7	
149	Carpinus betulus (Hainbuche)	80	6	6	
150	Carpinus betulus (Hainbuche)	80	6	6,5	
151	Carpinus betulus (Hainbuche)	80	6	7	
152	Tilia xeuropaea (Holländische Linde)	95	6	7	
153	Tilia xeuropaea (Holländische Linde)	60	6	6	
154	Tilia xeuropaea (Holländische Linde)	95	6	6,5	
155	Tilia xeuropaea (Holländische Linde)	95	6	6	
156	Tilia xeuropaea (Holländische Linde)	95	6	7	
157	Tilia xeuropaea (Holländische Linde)	95	6	7	
158	Tilia xeuropaea (Holländische Linde)	95	6	7	
159	Tilia xeuropaea (Holländische Linde)	95	6	7,5	
160	Tilia xeuropaea (Holländische Linde)	110	8	10	
161	Pinus sylvestris (Waldkiefer)	125	10	6	
162	Tilia xeuropaea (Holländische Linde)	110	8	9	
163	Tilia xeuropaea (Holländische Linde)	110	8	9	
164	Pinus sylvestris (Waldkiefer)	125	10	4	
165	Nicht kartiert				
166	Nicht kartiert				
167	Nicht kartiert				
168	Betula pendula (Sandbirke)	30	4	2	
169	Betula pendula (Sandbirke)	30	4	2	
170	Thuja occidentalis (Thuja)	60	6	1,5	
171	Thuja occidentalis (Thuja)	60	6	1,5	
172	Carpinus betulus (Hainbuche)	80	6	5	
173	Carpinus betulus (Hainbuche)	80	6	5	
174	Carpinus betulus (Hainbuche)	80	6	5	
175	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	5	2	0,5	
176	Populus tremula (Zitterpappel)	5	2	0,5	
177	Betula pendula (Sandbirke)	5	2	0,5	
178	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	5	3	1	
179	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	5	2	1	
180	Tilia cordata (Winterlinde)	95	8	7	
181	Tilia cordata (Winterlinde)	95	8	7	
182	Carpinus betulus (Hainbuche)	80	6	4	
183	Pinus sylvestris (Waldkiefer)	50	5	4,5	

ANLAGE 3

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 zum Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan 18. Änderung (Stand 11.09.2018)