



## Wiederholung der B e k a n n t m a c h u n g

### Auslegung des Entwurfs der 18. Flächennutzungsplanänderung im Bereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 52 „Wohn- und Gewerbegebiet westlich der Sarnberger Straße und östlich der Kreisstraße M 4“ gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Wohn- und Gewerbegebiet westlich der Sarnberger Straße und östlich der Kreisstraße M 4“ soll gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 13. Dezember 2016 gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB auch der **Flächennutzungsplan für dieses Gebiet parallel geändert werden.**  
Es handelt sich um die 18. Flächennutzungsplanänderung.

Auf dem derzeit als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Bereich soll künftig in einem südlichen Teilbereich **Wohnen (W)** ausgewiesen werden.

#### Die Flächennutzungsplanänderung hat folgenden Umgriff:

Der Umgriff umfasst den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 52 „Wohn- und Gewerbegebiet westlich der Sarnberger Straße und östlich der Kreisstraße M 4“ und wird im Norden durch die Forstenrieder Straße (St 2344) und im Süden durch die Zugspitzstraße begrenzt.

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Größe von ca. 3,9 ha.

#### Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegen folgende Grundstücke:

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

Mit der Erarbeitung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Ingenieurbüro für Kommunale Planungen (KOMPLAN) aus Landshut beauftragt worden.

Der vom Bau- und Umweltausschuss am 18.12.2017 gebilligte Änderungsentwurf in der Fassung vom 18.12.2017 wurde durch Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 11.09.2018 nochmals geändert.

Dabei wurde der geänderte Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 11.09.2018 gebilligt und beschlossen, für die Änderungen eine **erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB** vorzunehmen.

#### Der Plan wird wie folgt geändert:

- 1) Änderung der Bezeichnung *Deckblatt Nr. 18 in 18. Flächennutzungsplanänderung* in Plan und Begründung
- 2) Ergänzung der Planzeichnung um einen Nordpfeil
- 3) Änderung der Art der baulichen Nutzung *Gewerbegebiet* in *Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung*
- 4) Die außerhalb des Geltungsbereiches verwendeten Planzeichen sind unter *Hinweise* zusammengefasst

# GEMEINDE NEURIED

---

## INFORMATIONEN



- 5) Die Grünflächen sind mit dem Vermerk *ohne Zweckbestimmung* ergänzt
- 6) Die Darstellungen der Grünflächen und Bäume innerhalb des Geltungsbereiches wurden angepasst
- 7) Die Darstellung der Planzeichen *Bäume - vorhanden* und *Bäume - geplant* lautet nunmehr nur *Bäume* und ist unter den Hinweisen aufgeführt
- 8) Die Eintragung von *Flurgrenzen* und *Gebäudebestand* ist unter Gebäudebestand aufgenommen
- 9) Die Verfahrensvermerke sind *vervollständigt* und in den Punkten 5 und 6 um den Hinweis auf die nochmalige Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB ergänzt

Ergänzungen/Änderungen sind mit farbiger Umkreisung, Textstellen durch **Hinterlegung** markiert.

Alle Änderungen gegenüber der Planfassung vom 18.12.2017 sind in der Planfassung vom 11.09.2018 entsprechend gekennzeichnet.

Der **geänderte Entwurf** der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 11.09.2018 mit Begründung und Umweltbericht sowie die Schalltechnische Untersuchung, die Verkehrsuntersuchung, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und das Luftschadstoffgutachten liegt in der Zeit vom

**vom 17.Dezember 2018 bis 21.Januar 2019**

während der für Planauslegungen festgelegten Dienststunden im Rathaus Neuried, Planegger Straße 2, Bauamt zur Einsichtnahme öffentlich aus. Auf Wunsch wird der Plan erläutert.

Zusätzlich sind die Unterlagen im Internet unter <https://www.neuried.de/rathaus-buergerservice/ortsrecht-beitraege/bebauungs-flaechennutzungsplan/> einsehbar.

Bisher sind folgende, nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche **umweltbezogene Informationen** verfügbar:

Schutzgut

Art der vorhandenen Information

**Mensch/Umwelt**

**Umweltbericht vom 16.01.2018**

### **Kurzbericht:**

Inhalt der vorliegenden Planung ist die geplante Umnutzung des ehemaligen Hettlage Grundstücks. Hierbei handelte es sich ein Gewerbegebiet, auf dem die Firma Hettlage eine Niederlassung besaß. Dieses Gebäude und das dazugehörige Firmengelände liegt seit nunmehr 10 Jahren brach. Das Gelände soll nun wieder einer Nutzung zugeführt werden, wobei im nördlichen Teil Gewerbeflächen und im südlichen Teil ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist. 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.

# GEMEINDE NEURIED

---

## INFORMATIONEN



Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes Nr. 52 für das Wohn- und Gewerbegebiet Westlich der Starnberger Straße und Östlich der Kreisstraße M 4 die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet.

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

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden im Rahmen von naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) tierökologische Bestandserfassungen für die Artengruppen Reptilien, Vögel, Haselmaus und Fledermäuse erhoben mit dem Ergebnis, dass unter Beachtung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie von CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden kann.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden wie folgt gemittelt eingestuft: Mensch bedingt positiv, Fauna bedingt negativ, Flora bedingt negativ, Boden negativ, Wasser bedingt negativ, Klima und Luft bedingt negativ, Landschaftsbild bedingt negativ, Kultur- und Sachgüter neutral.

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

### **Mensch**

**Schalltechnische Untersuchung - Fassung v. 05.11.2018  
Müller-BBM GmbH, 82152 Planegg  
Bericht Nr. M131195/05 vom 18.09.2018**

### **Kurzbericht:**

Das Bebauungsplanareal Nr. 52 ist den Verkehrsgeräuschen der umliegenden Straßen (M 4 und Forstenrieder Straße) ausgesetzt. Außerdem werden von den geplanten Gewerbeflächen Schallimmissionen in der Nachbarschaft verursacht, die zu einer Belästigung führen können. 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 Straße,
- 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 geplanten Gewerbeflächen nach Maßgabe der DIN 45691.

Im Hinblick auf die Verkehrsgeräusche im Plangebiet kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass im Prognose-Planfall 2030 sowohl im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes als auch im Gewerbegebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 in den Randbereichen übertroffen werden. Die schalltechnische Untersuchung entwickelt Lärmschutz-

# GEMEINDE NEURIED

---

## INFORMATIONEN



maßnahmen mit dem Ziel, ausreichend niedrige Innenschallpegel in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen und ruhigen Außenwohnbereichen sicherzustellen. Diese werden zur Festsetzung im Bebauungsplan empfohlen.

Bedingt durch das dem Bauvorhaben zuzurechnende Verkehrsaufkommen ist an den bestehenden Gebäuden in der Nachbarschaft mit einer geringen Verkehrslärmzunahme zu rechnen. Die Differenz zwischen den Beurteilungspegeln für den Prognose-Planfall 2030 und dem Prognose-Nullfall 2030 (d. h. ohne Umsetzung des Vorhabens) beträgt an den am stärksten mit Verkehrslärm beaufschlagten Bestandsgebäuden an der Forstenrieder Straße 0,1 bis 0,3 dB. Diese geringe Lärmzunahme wird in der Nachbarschaft subjektiv nicht wahrnehmbar sein.

Bedingt durch den Neubau der geplanten Straßen im Bebauungsplanareal Nr. 52 ist keine Überschreitung der Immissionswerte der 16. BImSchV in der Nachbarschaft zu erwarten.

Für das Gewerbegebiet werden für 7 Teilflächen Lärmkontingente nach der DIN 45691 (Geräuschkontingenterung) entwickelt mit dem Ziel, dass die schalltechnische Verträglichkeit mit der Nachbarschaft langfristig gewahrt wird. Die sich so ergebenden Emissionskontingente und Zusatzkontingente werden zur Übernahme in den Bebauungsplan empfohlen.

### **Mensch**

#### **Verkehrsgutachten vom 28.02.2018**

**Lang + Burkhardt - Verkehrsplanung und Städtebau, München**

#### **Kurzbericht:**

Grundlage des Verkehrsgutachtens sind aktuelle Verkehrszählungen an der St2344 (Forstenrieder Straße) sowie an der M4. Die Ausgangsbelastungen im Planungs-Nullfall 2030 berücksichtigen neben allgemeinen Verkehrszunahmen mögliche Verkehrsverlagerungen auf die M4 infolge der angestrebten Verkehrsberuhigung in der Neurieder Ortsmitte (Gautinger Straße). Hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen auch während der Spitzenbelastungen im Erschließungssystem ergibt die Untersuchung, dass das ermittelte vorhabenbedingte Verkehrsaufkommen von insgesamt ca. 2.940 Kfz-Fahrten/Tag vom vorhandenen bzw. geplanten Straßennetz ausreichend gut bewältigt werden kann.

Das Planungsvorhaben wird zusammenfassend insgesamt als verkehrsverträglich eingestuft.

### **Mensch**

#### **Luftschadstoffgutachten**

**Bericht Nr. M144348/01 vom 12.11.2018**

**Müller-BBM GmbH, Karlsruhe, 76133 Karlsruhe**

#### **Kurzbericht:**

Das Bebauungsplanareal Nr. 52 ist Luftschadstoffimmissionen ausgesetzt, die insbesondere durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs auf den angrenzenden Straßen (M4 und Forstenrieder Straße) beeinflusst wird. Des Weiteren trägt auch das vorhabenbedingte Verkehrsaufkommen zur Immissionsbelastung im Plangebiet sowie in dessen Umgebung bei.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde daher eine Einschätzung (Screening) der Auswirkungen der verkehrsbedingten Schadstoffemissionen auf die Luftschadstoffbelastung im Plangebiet und dessen Nachbarschaft erstellt. Für die Beurteilung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet wurden die Schadstoffe Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaubpartikel (PM<sub>10</sub>)



betrachtet, welche als Leitsubstanzen gelten, da die Luftbelastung mit anderen in der 39. BImSchV limitierten Schadstoffen in Bezug auf die zugehörigen Grenzwerte deutlich geringer ist.

Ausgehend von der Verkehrsprognose Planfall 2030 wurden die verkehrsbedingten Emissionen entsprechend den Vorgaben der VDI-Richtlinie 3782 Blatt 7 ermittelt, wobei im Sinne eines konservativen Ansatzes den Berechnungen die Emissionsfaktoren des aktuellen HBEFA 3.3 für eine Verkehrsflottenzusammensetzung des Bezugsjahrs 2018 zugrunde gelegt wurden. Aus den verkehrsbedingten Emissionen wurden mit dem Screeningmodell PROKAS die Immissionszusatzbelastungen ermittelt und der anhand von Messdaten des Lufthygienischen Landesüberwachungssystems Bayern abgeschätzten Hintergrundbelastung zur Gesamtbelastung überlagert.

Die Ergebnisse der Immissionsabschätzung wurden hinsichtlich des Schutzes der menschlichen Gesundheit nach der 39. BImSchV bewertet.

Im Plangebiet und dessen Nachbarschaft kommt es nach den Ergebnissen der Abschätzung zu keinen Überschreitungen der entsprechenden Grenzwerte der 39. BImSchV. Da die Grenzwerte nach 39. BImSchV eingehalten werden, gibt es aus lufthygienischer Sicht keine Einwände gegen die Realisierung des Bebauungsplans.

#### **Tiere/Pflanzen**

#### **Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**

**Umwelt-Planungsbüro Dipl. Ing. (FH) Alexander Scholz,  
84189 Wurmsham vom 24.11.2017**

#### **Kurzbericht:**

In dieser speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden die möglichen Beeinträchtigungen dargestellt, die durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens auf im Einflussbereich des Vorhabens liegende Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tierarten einwirken können. Das prüfrelevante Artenspektrum wurde anhand der Kartiererergebnisse zu den Artengruppen Reptilien und Vögel sowie zur Haselmaus aus dem Jahr 2017 (Umweltplanungsbüro Scholz) ermittelt. Zusätzlich wurden Kontrollen der Gebäude auf Besatz durch Fledermäuse bzw. auf Quartiereignung durchgeführt (Dr. Gohle, München).

Nach Beurteilung der im Gebiet vorhandenen Lebensräume und Artvorkommen, wurde bei diversen Fledermausarten und Vogelarten die Notwendigkeit der Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen ermittelt.

Vorhabenbedingt werden im vorliegenden Fall keine Vorkommen der nach der FFH-Richtlinie des Anhangs IV gemeinschaftsrechtlich geschützten Fledermausarten durch die Maßnahme entscheidend beeinträchtigt. Eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist für diese Artengruppe mit Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen V 1 und V 2, zusammen mit Kompensationsmaßnahme CEF-1 nicht zu konstatieren.

Durch den Eingriff können auch diverse häufige und ungefährdete Vogelarten vorhabenbedingt beeinträchtigt werden. Mit Hilfe der vorgegebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung V-01 und V-02, zusammen mit der vorgezogen umzusetzenden Kompensationsmaßnahme CEF-02, kann auch bei den hier vorkommenden Vogelarten insgesamt eine

# GEMEINDE NEURIED

---

## INFORMATIONEN



verbotsbestandsmäßige Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden.

Für die Umsetzung aller erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist eine der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld zu nennende Ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen.

### Boden

**Untersuchungsbericht zur Schadstoffbelastung von Aushubmaterial**  
**Bodeninstitut Johannes Prügl, 84072 Au in der Hallertau**  
**vom 01.03.2018**

#### Kurzbericht:

Beauftragt war die bodenchemische Untersuchung des Bodenaushubs sowie die Bewertung seiner umwelt- und wasserwirtschaftlichen Gütemerkmale gemäß dem Eckpunktepapier des Bayerischen Leitfadens zur Verfüllung von Gruben, Brücken und Tagebauten (EPP-LVGBT). Zusätzlich erfolgte die Untersuchung der Parameter für die Verwertung/Entsorgung von Material mit organischen Anteilen (TOC und DOC).

Die Prüfung von dreizehn Haufwerken ergab in elf Fällen keine Überschreitungen des Zuordnungswertes Z0 aus EPP-LVGBT. Zwei Haufwerke erhielten die Einstufung in Z 1.2 aus EPP-LVGBT.

Die ebenfalls ermittelten Massenanteile organischer Substanz sind unauffällig bzw. arttypisch. Die Vorsorgewerte der BBodSchV Anh. 4.1 bzw. 4.2 sind identisch mit den Zuordnungswerten Z 0 des LVGBT. Bei Verwendung/Verwertung betroffener Oberböden und "Rotlagen"-Kiesen als durchwurzelbare Bodenschicht im Sinne des BBodSchG ist daher hinsichtlich des Schadstoffgehalts nicht von einer schädlichen Bodenveränderung auszugehen.

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

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

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

Neuried, den ~~17.~~ Dezember 2018

Harald Zipfel  
1. Bürgermeister



Angeschlagen: 07.12.18  
Abgenommen: