

Gemeinde

Neuried

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. A22

„Nördlich der Zugspitzstraße“

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Prells, Kneucker

QS: Kn

Aktenzeichen

NER 2-87

Plandatum

01.07.2025 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	4
2.1	Lage	4
2.2	Nutzungen	5
2.3	Eigentumsverhältnisse	6
2.4	Erschließung	6
2.5	Emissionen	7
2.6	Flora/ Fauna	8
2.7	Denkmäler	9
2.8	Boden/ Altlasten	9
2.9	Wasser	9
2.10	Sonstiges	10
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	11
3.1	Landes- und Regionalplan	11
3.2	Flächennutzungsplan	11
3.3	Bebauungspläne und Satzungen	12
3.4	Städtebauliche Rahmenpläne	13
3.5	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften	13
3.6	Bodenschutz	13
3.7	Verfahren, Auslegungsfrist	13
4.	Städtebauliches Konzept	15
5.	Planinhalte	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	17
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	17
5.5	Bauliche Gestaltung	18
5.6	Verkehr und Erschließung	18
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	19
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung	21
5.9	Immissionsschutz	21
5.10	Altlasten, Bodenschutz	22
6.	Alternativen	22
7.	Verwirklichung der Planung	23
7.1	Bodenrechtliche Voraussetzungen	23
7.2	Hinweise zur Umsetzung	23

1. Anlass und Ziel der Planung

Der für das Gebiet beiderseits der Karwendel- und der Wettersteinstraße bestehende **Bebauungsplan Nr. A 22 „für ein Gebiet nördlich vom Maxhofweg“ aus dem Jahr 1967** ist wegen eines Ausfertigungsfehlers **nicht rechtskräftig** geworden. Zudem erfüllt der Bebauungsplanentwurf wegen eines Festsetzungsmangels nicht die Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB. Das Gebiet ist dennoch bereits in den 1970er Jahren gemäß den Festsetzungen des Planentwurfs vollständig bebaut worden. Seither haben keine wesentlichen Änderungen an der Bausubstanz stattgefunden. Die insgesamt sehr heterogene Bebauung umfasst zwei Punkthäuser mit neun und eines mit fünf Stockwerken, Mehrfamilienhauszeilen mit 3 und 4 Geschossen sowie klassische zweigeschossige Reihen- und Doppelhäuser.

Der für das Baurecht nach **§ 34 BauGB** maßgebliche Maßstab des Einfügens ist aufgrund der Heterogenität der Bebauung in Teilbereichen nicht klar zu bestimmen. Angesichts konkreter Bauvorhaben hat die Gemeinde Neuried in der Gemeinderatssitzung vom 28.01.2025 die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. A 22 „Nördlich der Zugspitzstraße“ daher beschlossen, um für die weiteren Entwicklungen einen klaren Rahmen der Zulässigkeit zu definieren und Rechtsunsicherheiten zu beseitigen. Die baurechtliche Situation schränkt die Entwicklungsmöglichkeiten sehr ein – in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gem. § 201 a BauGB. Daher soll die städtebauliche Situation mit einer Neuaufstellung des Plans geregelt werden und neben einer **maßvollen Nachverdichtung** auch den **Schutz der vorhandenen Freiflächen und des Baumbestandes** gewährleistet werden.

2. Plangebiet

2.1 Lage

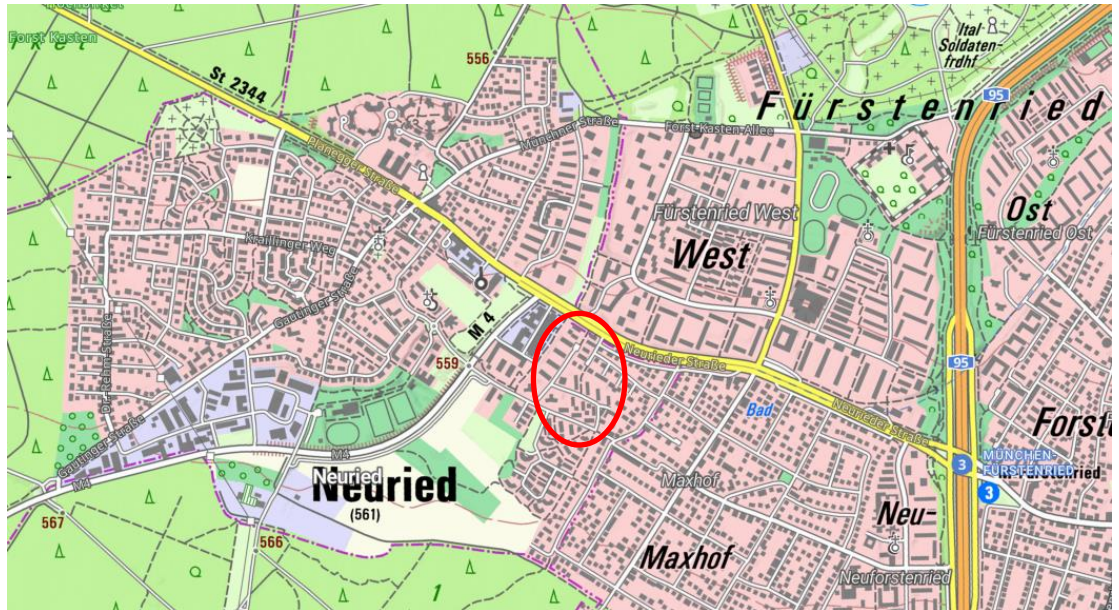


Abb. 1 Lage des Plangebietes, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 15.05.25

Das Plangebiet liegt südlich der Forstenrieder Straße/ Neurieder Straße (St 2344) im östlichen Teil des Gemeindegebietes von Neuried an der Grenze zum Stadtteil Forstenried der Stadt München. (Die Bezeichnung der Staatsstraße wechselt daher auf Höhe der Einmündung der Kernbauernstraße.) Es wird im Westen von einer Grünanlage entlang des Starnberger Weges und im Süden von der Zugspitzstraße begrenzt; den Abschluss im Osten bildet die von Wetterstein- und Karwendelstraße erschlossene Bebauung zuzüglich der Doppelhäuser Kernbauernstraße 5 bis 5c. Ausgenommen sind die Anwesen Karwendelstraße Hs.-Nr. 3 bis 21 (ungerade).



Abb. 2 Flurkarte mit Baubestand, beabsichtigter Geltungsbereich, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 15.05.25

Das Gebiet schließt allseits an vorhandene Bebauung an.

Die Entfernung aus dem Plangebiet zum historischen Ortskern von Neuried beträgt rd. 700 m Luftlinie, der U-Bahnhof Fürstenried West liegt mit rd. 750 m Entfernung in noch akzeptabler fußläufiger Distanz, jedoch in guter Fahrraddistanz. Ungünstig zu bewerten ist die fehlende direkte Fußwegeverbindung aus dem Gebiet in Richtung Nordosten Richtung U-Bahnhof. Die Wahrnehmung der Distanz zum U-Bahnhof wird damit durch Umwege beeinträchtigt.

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und weist keine ausgeprägte Topographie auf.

2.2 Nutzungen

Im Plangebiet sind überwiegend **Wohngebäude** vorhanden – in Form von Mehrfamilienhäusern an der Karwendelstraße und nördlich der Zugspitzstraße sowie von Doppel- und Reihenhäusern beiderseits der Wettersteinstraße. Im äußersten Nordwesten findet sich eine **ehemalige Hofstelle** mit heterogenem Baubestand.

Ein Gebäudeteil mit vorgelagerten Parkplätzen wird von einem **Handwerksbetrieb** gewerblich genutzt – in Form von Büronutzungen und Parkplätzen für die Montagefahrzeuge und –maschinen. Eine Produktion vor Ort findet nicht statt, sodass eine grundsätzliche Wohngebietsverträglichkeit gegeben ist.

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend damit weitgehend den Vorgaben des Bebauungsplans. Das Gebiet kann demnach als **faktisches Wohngebiet** mit entsprechendem Schutzanspruch eingestuft werden.

In dem neu bebauten, westlich angrenzenden Gebiet jenseits des Starnberger Weges dominiert gewerbliche Bebauung, im Übrigen herrscht Wohnnutzung vor.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke befinden sich durchweg in privater Hand.

2.4 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung (Straßenanbindung, Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien) ist gewährleistet und durch die Planung **keinen Änderungen** unterworfen. Sie erfolgt von der Zugspitzstraße, der Wettersteinstraße und der Karwendelstraße aus.

Die Forstenrieder Straße/ Neurieder Straße (Staatsstraße 2344) hat keine verkehrliche Erschließungsfunktion für die Flurstücke im Plangebiet. Der an das Plangebiet anschließende Teil liegt im straßenrechtlich festgelegten **Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt** (Art. 4 BayStrWG). Für den Verknüpfungsbereich besteht entlang der Fahrbahn der Staatsstraße ein Verbot für die Errichtung baulicher Anlagen (Art. 23 BayStrWG). Eine straßenrechtliche **Anbauverbotszone** gem. Art. 23 BayStrWG ist einzuhalten.



Abb. 3 Ortsdurchfahrten mit Verknüpfungs- (gelb) und Erschließungsbereichen (rot), Freie Strecke (grün), ohne Maßstab, Quelle: BAYSIS, Stand 15.05.25

Entlang der Forstenrieder Straße sind **separate Anlagen für den Radverkehr** (kombiniert mit Fußwegen) vorhanden. Zwischen der Wettersteinstraße und der Kernbauernstraße ist eine zusätzliche Fußwegeverbindung vorhanden, ebenso ist die Karwendelstraße per Fußweg mit der Forstenrieder Straße verbunden.

Über die an der Forstenrieder Straße gelegene Haltestelle „Neuried, Starnberger Weg“ ist das Gebiet **gut durch den ÖPNV erschlossen**. Es verkehren die MVV-Regiobuslinien

- 260 (Germering-Unterpfaffenhofen - Fürstenried West),
- 261 (Neuried, Hainbuchenring - Fürstenried West)
- 267 (Altenburgstr. - Fürstenried West) und
- 962 (Gauting - Fürstenried West).

Der U-Bahnhof wird in 2 Minuten Fahrzeit erreicht. Die Busse verkehren werktags jeweils im 20-Minuten-Takt, wodurch von 5:00 morgens bis Mitternacht eine sehr gute Erschließungsqualität erreicht wird. Am Samstag/ Sonntag verkehren die Linien im 20- (260) bis 60-Minuten-Takt (962). Daneben stehen in der Ortsmitte und am U-Bahnhof weitere Linienverkehre zur Verfügung.

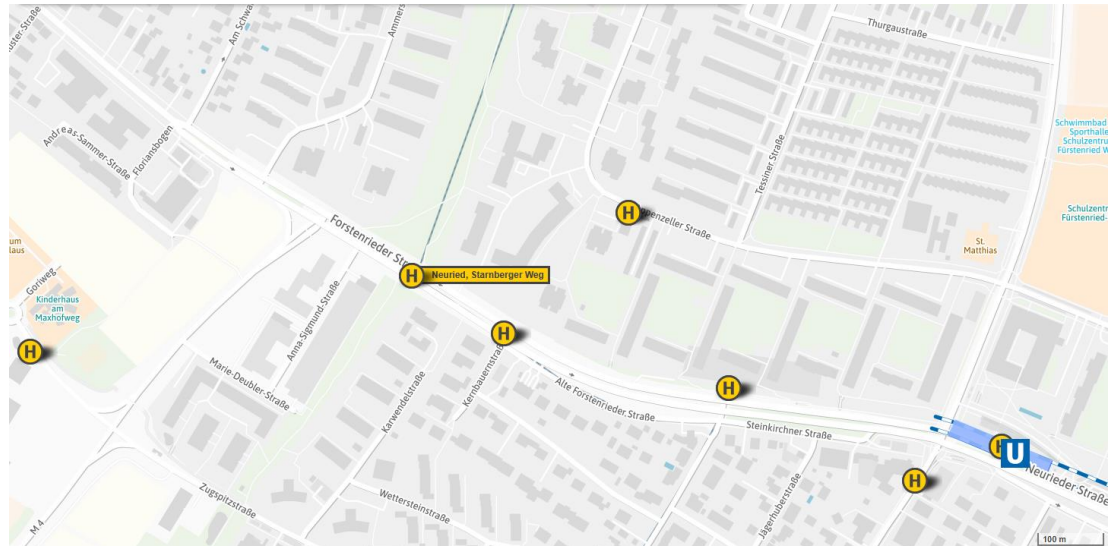


Abb. 4 Haltstellennetz Regionalbusse, ohne Maßstab, Quelle: MVV, Stand 15.05.25

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

2.5 Emissionen

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Zugspitzstraße und insbesondere der Neurieder/Forstenrieder Straße. V.a. von der vielbefahrenen Staatsstraße gehen **verkehrsbedingte Lärmemissionen** aus, die in der Planung berücksichtigt werden müssen. Je nach Frequentierung der Straßen, Abstand und Position des jeweiligen Wohngebäudes zum jeweiligen Verkehrsweg ergeben sich unterschiedliche Lärmbewertungspegel. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - betragen für ein Reines Wohngebiet (WR) tagsüber von 06:00 - 22:00 Uhr 50 dB(A) und nachts (22 - 06:00 Uhr) 40 dB(A) und für ein Allgemeines Wohngebiet 55 dB(A) bzw. 45 dB(A) bezogen auf Verkehrslärm. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können entsprechende Vorkehrungen (Minderung von Lärmeinwirkungen) festgesetzt werden.

Die baulichen Nutzungen im Umfeld geben keinen Anlass zur Annahme von Konflikten.

Die Charakteristik des Gebietes selbst entspricht weitgehend einem Allgemeinen Wohngebiet, sodass auch von innergebietslichen Emittenten verursachte Immissionen

nicht zu befürchten sind. Ausnahme bildet ein gewerblicher Handwerksbetrieb ohne Produktion vor Ort, der allerdings nach § 4 Abs. 2 BauNVO eingeordnet werden kann.

2.6 Flora/ Fauna

Der vorhandene, nicht rechtskräftige Bebauungsplan stellt die Flächen des WA jenseits der Baugrenzen, Stellplätze und Garagenzufahrten als „Grünflächen“ dar.

Bedingt durch das Alter des Baugebietes ist stellenweise ein relevanter, **wertgebender Baum- und Gehölzbestand** vorhanden, der erhalten bleiben soll. Die größeren Bäume finden sich v.a. entlang der Straßen und auf den Grundstücken der Mehrfamilienhäuser sowie im Bereich der ehemaligen Hofstelle.

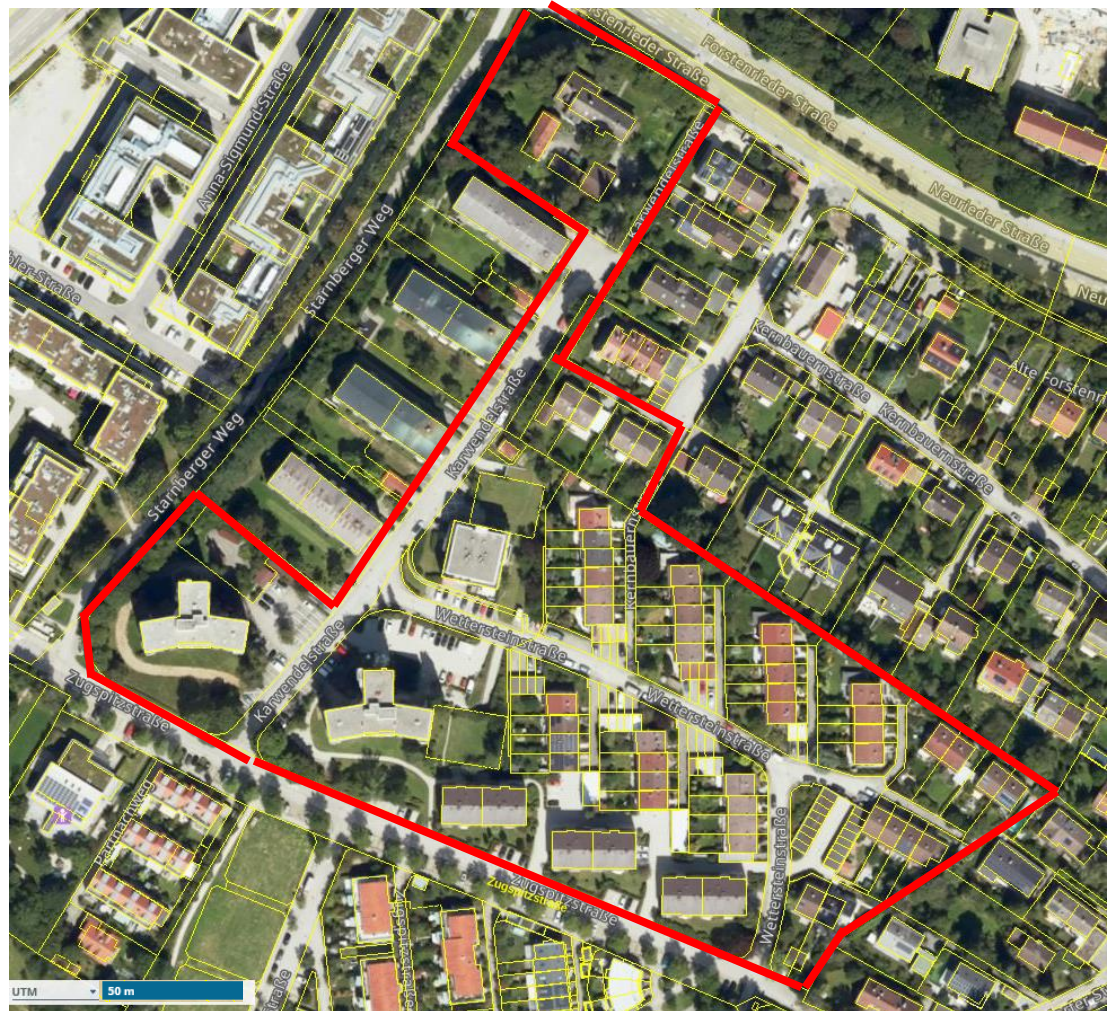


Abb. 5 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 15.05.25

Besondere naturschutzrechtliche Belange sind nicht berührt: Es sind – auch im weit-räumigen Umfeld - weder kartierte oder gesetzlich geschützte Biotope, noch fach-rechtlich relevante Schutzgebiete (Natur-/ Landschaftsschutz/ FFH) oder geschützte Landschaftsbestandteile betroffen.

2.7 Denkmäler

2.7.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet.

Nächstgelegenes bekanntes Bodendenkmal sind „untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus in Neuried und ihres Vorgängerbaus“ (D-1-7934- 0286) in einer minimalen Entfernung von rd. 650 m. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt München bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 12 im Teil D der Satzung hingewiesen.)

2.7.2 Baudenkmäler

Im Plangebiet und in dessen Umgebung sind **keine Baudenkmäler** bekannt. Nächstgelegene Baudenkmäler in mehr als 500 m Entfernung sind die Kath. Pfarrkirche St. Matthias mit Gemeindezentrum von 1964/65 (D-1-62-000-7943) in der Appenzeller Straße und das Schulzentrum der Joseph von Fraunhofer-Schule (D-1-62-000-9004) in der Graubündener Straße, ein brutalistischer Sichtbetonbau der 1970er Jahre.

Aufgrund der dazwischen gelegenen vorhandenen Bebauung, die jede Sichtbeziehung zwischen Baudenkmälern und Plangebiet unterbindet, gehen von der Entwicklung im Plangebiet **keine Beeinträchtigungen** der Baudenkmäler aus.

2.8 Boden/ Altlasten

Der Boden besteht in Neuried aus Kies mit mutmaßlich **guter Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit**: Auf Grund des mächtigen Schotterkörpers kann von einer guten Versickerungsfähigkeit ausgegangen werden. Anhaltspunkte für einen Untersuchungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung oder für die Notwendigkeit besonderer Vorkehrungen bestehen nicht.

Für das unmittelbare Plangebiet liegen der Gemeinde gegenwärtig keine Erkenntnisse auf **Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen** vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen. Anhaltspunkte für gefahrenverdächtige Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen, die in negativer Weise auf die Wirkungsbereiche Boden – Mensch und Boden – Grundwasser in den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes einwirken können, liegen nicht vor.

2.9 Wasser

Besondere **wasserwirtschaftliche Belange** sind nicht betroffen:

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt. Das Plangebiet liegt nicht in festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Überschwemmungsgefährdete Bereiche bzw. Hochwassergefahrenflächen sind nicht betroffen. Eine Abgrenzung wassersensibler Bereiche ist, dem Informationsdienst des LfU zufolge, nicht möglich.

Die Themenkarte „**Oberflächenabfluss und Sturzflut**“ zeigt für das Plangebiet entlang der Buchendorfer Straße und weiter über die Kernbauernstraße zur Neurieder/Forstenrieder Straße einen potentiellen Fließweg mit starkem Abfluss bei Starkregen. Ferner ist die Karwendelstraße betroffen. Kleinere Geländesenken und Aufstaubereiche werden für die Bereiche der Tiefgaragenzufahrten der Hochhäuser aufgezeigt. Für die Planung von Bedeutung ist die Abflussrichtung Süd-Nord, die in der Flächen-disposition und Modellierung Berücksichtigung finden sollte.

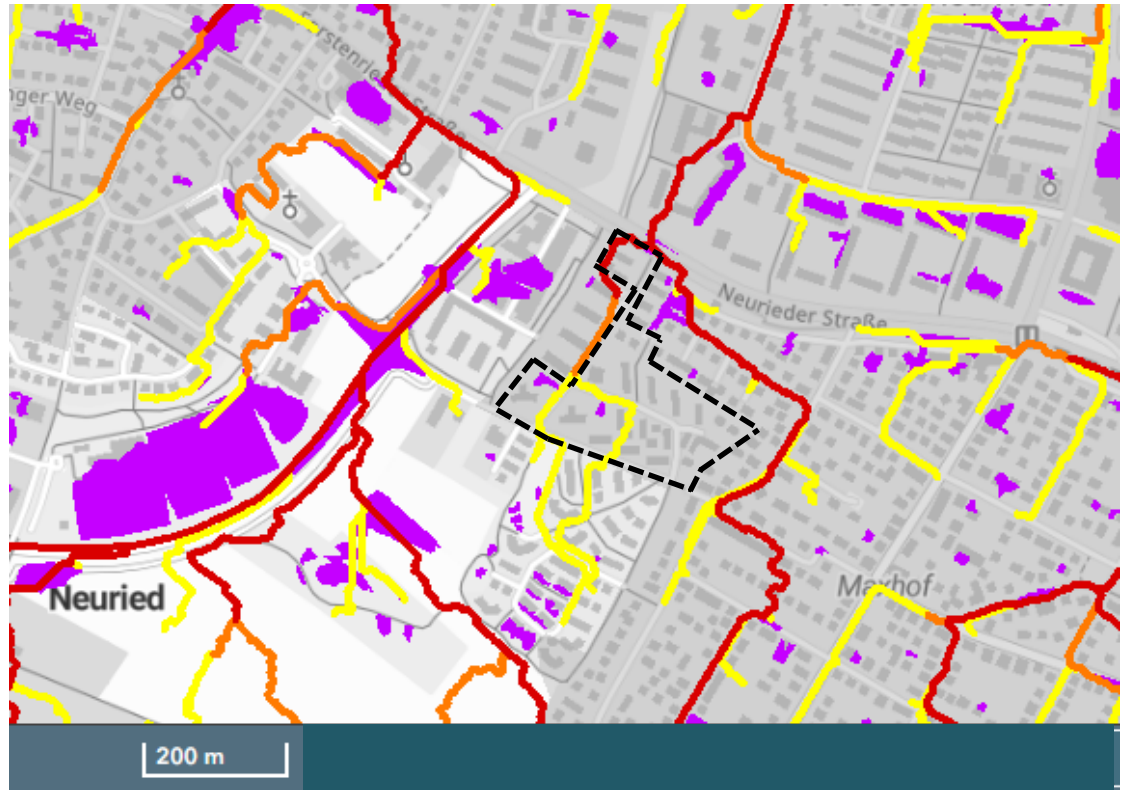


Abb. 6 Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, ohne Maßstab, Quelle: UmweltAtlas, © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 15.05.25

Wasserwirtschaftliche Vorranggebiete oder **Wasserschutzgebiete** sind nicht berührt. Die Grenze des nächstgelegenen Wasserschutzgebietes befindet sich in mehr als 3 km Entfernung.

Ein Eingriff in das **Grundwasser** ist nicht zu besorgen, wie aus den veröffentlichten Daten der nächstgelegenen Messstelle Neuried 2 zu schließen ist (Messstellen-Nr. 16275, Geländehöhe 565,24, Höchster Wasserstand seit 21.03.2002: 553,82 m ü. NN). Diese Messstelle ist zwar rd. 1 km vom Plangebiet entfernt, allerdings dürfte der dort gemessene Grundwasserspiegel (mind. 10 m unter Flur) im Bereich der Schotterebene nicht allzu sehr differieren.

2.10 Sonstiges

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

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Da die festgesetzte Art der Nutzung unverändert bleibt und keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden, sind Belange der Landes- und Regionalplanung nicht maßgeblich betroffen. Die Nachverdichtung folgt dem **Gebot der Innenentwicklung und der Flächensparsamkeit**. Besondere Vorgaben bestehen nicht.

3.2 Flächennutzungsplan

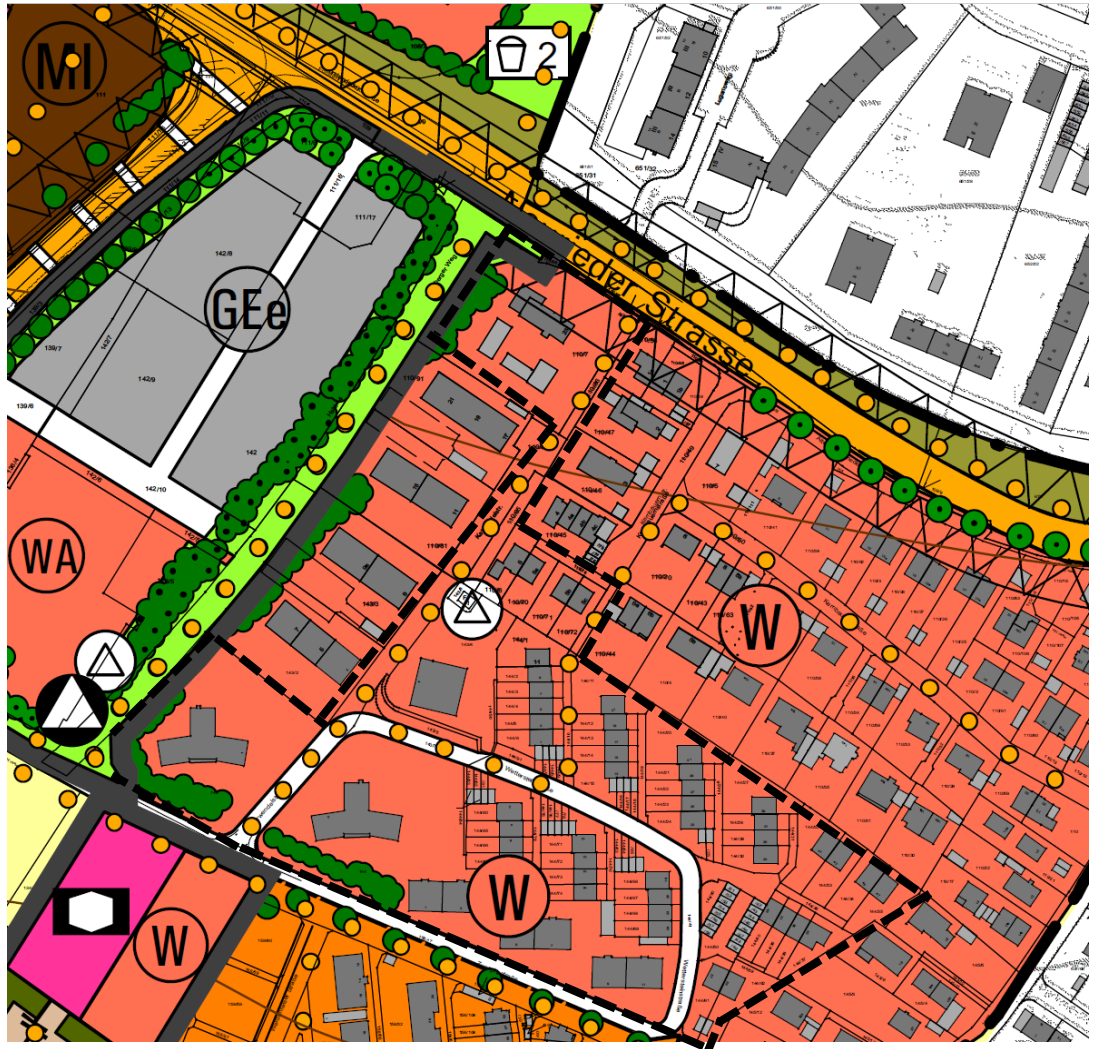


Abb. 6 Ausschnitt aus der Arbeitskarte zum wirksamen FNP, Stand 19. Änderung, ohne Maßstab

Die Bebauung südlich der Forstenrieder Straße zwischen Starnberger Weg und Buchendorfer Straße ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neuried (Stand 19. Änderung) als **Wohnbaufläche (W)** dargestellt. Jenseits eines Grünzuges entlang des Starnberger Weges ist ein Gewerbegebiet (GE) mit Nutzungsbeschränkungen verzeichnet (ehemaliges Hettlage-Gelände). Die Forstenrieder Straße ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße, die Zugspitzstraße als „**Wichtige örtliche Straße**“, beide darüber hinaus als „**Wichtige Fuß- und Radwegverbindung**“ dargestellt. Letzteres ist auch für die Karwendelstraße sowie für die Kernbauernstraße einschließlich des Verbindungsweges zur Wettersteinstraße dargestellt. Die Neurieder

Straße und die Zugspitzstraße sind darüber hinaus mit einer Darstellung für die **strukturelle Begrünung des Straßenraums** („Bäume geplant“) versehen. An der Karwendelstraße ist die bestehende **Umspannstation** eingetragen.

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans lässt sich daher konfliktfrei aus dem FNP entwickeln (**Entwicklungsgebot** des § 8 Abs.2 BauGB). Eine Änderung des Flächennutzungsplans (Darstellung Wohnbaufläche) ist vsl. nicht erforderlich.

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Für das Gebiet wurde im Jahr 1967 der Bebauungsplan Nr. A 22 „Nördlich vom Maxhofweg“ aufgestellt, der wegen eines Ausfertigungsfehlers allerdings **nicht rechtskräftig geworden** ist. Der Plan sollte u.a. ein **Reines Wohngebiet** sowie eine **zwingende Zahl der Vollgeschosse** festsetzen. Eine Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen findet sich zwar als nicht näher definierte Zahlenangabe in der Planzeichnung, nicht aber in den Festsetzungen, weshalb der Bebauungsplanentwurf nicht die Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB erfüllt. Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind baukörperbezogen durch Baugrenzen bestimmt. Zusätzlich sind Flächen für (Tief-)Garagen und oberirdische Stellplätze enthalten, wobei außerhalb dieser Flächen keine Garagen oder Stellplätze zulässig sein sollen. Die bauliche Gestaltung bestimmt sich durch Regelungen zur Dachneigung sowie über Einfriedungen.



Abb. 7 Entwurf Planzeichnung BP A22 von 1967, ohne Maßstab

Das Gebiet wurde zwar nach den Vorgaben des Bebauungsplans bebaut, das Bau-recht bemisst sich derzeit wegen fehlender Rechtskraft allerdings nach **§ 34 BauGB**. Die Grundstücke sind erschlossen.

Ferner sind für die bauliche Entwicklung im Plangebiet folgende **Satzungen** einschlä-gig:

- Satzung der Gemeinde Neuried über abweichende Maße der Abstandsflächen vom 28.01.2021, in Kraft getreten am 01.02.2021.
- Stellplatzsatzung (derzeit in Aufstellung)
- Baumschutzverordnung (derzeit in der Fassung vom 21.11.2023).

Für angrenzende Gebiete bestehen folgende **Bebauungspläne**:

- 1. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnung A22 (nördlich vom Maxhofweg) für den Bereich der Fl.Nrn. 110/81, 110/91, 143/2, 143/3, Rechtskraft seit 20.12.2024 (WR)
- Bebauungsplan Nr. 52 „Wohn- und Gewerbegebiet westlich der Starnberger Straße und östlich der Kreisstraße M 4“, Rechtskraft seit 29.09.2019 (GE + WA),
- Bebauungsplan Nr. 48 „Südlich der Alten Forstenrieder Straße und westlich der Buchendorfer Straße“, Rechtskraft seit 27.01.2016 (WA),
- Bebauungsplan Nr. 10a „westlich der Buchendorfer Straße zwischen Zugspitz-straße und dem Forstenrieder Park“, Rechtskraft seit 24.11.1982 (WA),
- Bebauungsplan Nr. 32 „Südlich Zugspitzstraße“ und seine 1. und 2. Änderung, Rechtskraft seit 20.09.2005, 14.02.2006 und 27.07.2011 (WR).

3.4 Städtebauliche Rahmenpläne

Städtebauliche Rahmenpläne liegen für das Gebiet nicht vor.

Die Gemeinde besitzt einen **Klimarahmenplan**. Dieser, wie auch die **kommunale Wärmeplanung** sind in das Plankonzept einzubinden.

3.5 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

[nicht relevant]

3.6 Bodenschutz

Die Planung verfolgt u.a. das Ziel, eine Nachverdichtung zu ermöglichen und damit den wachsenden Bedarf an Wohnraum **ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen** zu decken. Die besonderen Anforderungen des §1a Abs.2 BauGB sind somit berücksichtigt.

3.7 Verfahren, Auslegungsfrist

Nach § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung i.S.v. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB ist vorliegend für das gesamte Plan-

gebiet gegeben. Auch die weiteren Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 S. 2-5 BauGB sind erfüllt:

Der Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche wird mit einer festgesetzten Grundfläche von rd. 6.600 qm (bzw. rd. 7.300 qm incl. gesondert festgesetzten Zuschlägen für Terrassen) deutlich unterschritten.

Es besteht im Wohngebiet keine UVP-Pflichtigkeit eines durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhabens. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- Gebiete) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete i.S.d. BNatSchG) liegen ebenso wenig vor, wie dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG/ der Seveso-III-Richtlinie zu beachten wären.

Der Bebauungsplan soll daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, eine Umweltprüfung, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

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

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

4. Städtebauliches Konzept

Als Grundlage des Konzepts wie auch der Festsetzungen dient der Bebauungsplan Nr. A 22 „für ein Gebiet nördlich vom Maxhofweg“ aus dem Jahr 1967, der über mehrere Jahrzehnte die Entwicklung des Gebiets geprägt hat. Die entstandene Erschließungs- und Baustruktur und die wesentlichen Maßfaktoren sollen übernommen werden. In Teilen ist jedoch auch eine Anpassung erforderlich, um genehmigte abweichende Entwicklungen einzubeziehen und v.a. im Bereich der Einfamilienhäuser ein Mindestmaß an verträglicher Nachverdichtung zuzulassen.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Während der ursprüngliche Plan ein Reines Wohngebiet (gem. BauNVO 1962) vorgesehen hat, wird nun ein **Allgemeines Wohngebiet** (gem. BauNVO 2017) festgesetzt, allerdings unter Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben sowie der bisher schon ausgeschlossenen kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Für die Gemeinde waren dabei folgende Erwägungen leitend:

Die prägende Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich entspricht unstrittig einem Wohngebiet. In der Umgebung sind jedoch auch gewerbliche Nutzungen und stark belastete Verkehrswege vorhanden, die auf das Gebiet ausstrahlen bzw. einwirken. Der **Schutzanspruch** eines Reinen Wohngebietes besteht weder derzeit, noch lässt er sich ohne Weiteres erreichen. Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) und damit ein genereller Ausschluss von Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) über die WR-Nutzung hinaus regelmäßig zulässig sind, ist in dem Gebiet daher kaum begründbar. Im Übrigen dient der Typenzwang der BauNVO gerade auch dem **Schutz der jeweils zugelassenen Nutzungen vor Beeinträchtigungen durch Nutzungen mit einem abweichenden Störgrad**. Gerade darauf könnte bei Festsetzung eines WR ein Ausschluss von jeglichen Nicht-Wohnnutzungen aber nicht gestützt werden, wenn lagetypische Beeinträchtigungen die Einhaltung dieser Maßstäbe bereits in Frage stellen. Solche Nutzungen von vorneherein auszuschließen, wäre daher unverhältnismäßig und nicht sachgerecht. Es ist vielmehr einzuwenden, dass eher die Festsetzung eines nutzungshomogenen, strikt auf das Wohnen beschränkten Gebietes im Umland der Großstadt einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Im Übrigen entspricht auch die Festsetzung eines vollkommen nutzungshomogenen Gebietes nicht mehr den städtebaulichen Zielvorstellungen einer gewissen Nutzungsmischung und damit der grundsätzlich verkehrsmindernden Integration verschiedener Daseinsgrundfunktionen.

Für das Plangebiet bedeutet dies, dass die bisher bereits als Ausnahme zulassungsfähigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, nun neben Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke regelmäßig zulässig sind. Für die Zulassung der im WA ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe dagegen gibt es keinen Anlass. Da in dem Gebiet die Bereitstellung von Wohnraum jedoch nach wie vor Vorrang haben soll, soll der Konkurrenz durch gewerbliche Beherbergung weiterhin entgegengewirkt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal **zulässige Grundfläche (GR)** incl. Überschreitungsmöglichkeit i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die GR wird im Wesentlichen als Übernahme aus dem ursprünglichen Bebauungsplans festgesetzt. Kleinere Anpassungen werden dort vorgenommen, wo durch Genehmigungen Veränderungen entstanden sind. Im Bereich der Einfamilienhäuser ist die aktuelle Rechtslage zu berücksichtigen, nach welcher Terrassen als der Hauptnutzung zuzurechnender baulicher Nutzung auf die GR anzurechnen sind. Für diese Anlagen wird daher ein Zuschlag auf die GR festgesetzt. Dies erlaubt eine enger gefasste und damit leichter vollziehbare GR, da diese in der Praxis weiterhin v.a. für das Hauptgebäude in Anspruch genommen wird.

Die nach der aktuellen BauNVO gebotene Anrechnung der **Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauGB** erfordert eine **Überschreitungsregelung**, welche die bisherige Entwicklung einbezieht.

V.a. die verhältnismäßig kleinen Reihenhausgrundstücke mit zugeordneten, vollständig überbauten Garagengrundstücken bedingen ein hohes Maß an Versiegelung. (Exemplarisch sei ein typisches 190 qm großes Reihenhausgrundstück mit einem Gebäude von 70 qm Grundfläche (GR 70), und einem zuzurechnenden Garagengrundstück von 50 qm (Garage 20 qm, sehr lange Zufahrt 30 qm) genannt. Für eine Zuwegung mit Standplatz für Abfallbehälter und/ oder Fahrrädern vor dem Haus mit 10 qm und einem Gartengerätehaus von 10 qm ist eine Überschreitung der GR um 100% erforderlich. Mit einer Terrasse von 15 qm, mit dem Zuschlag auf die GR realisierbar, entspricht die Gesamtüberbauung einer GRZ von 155/ 240 und damit 0,65.) Um auch für solche ungünstigen Fälle (weiterhin) eine adäquate Nutzung zu ermöglichen, wird für die Doppel- und Reihenhäuser eine Überschreitung bis 100% eingeräumt, angesichts der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte jedoch auf max. 65% der Grundstücksfläche begrenzt. Damit ist ein eindeutig bestimmtes Summenmaß der Versiegelung gegeben.

Bei den Geschosswohnungsbauten wird zwar angesichts der geringen Grundflächen in Bezug auf die ungleich größeren Grundstücke eine deutlich geringe GRZ erreicht, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Fläche, z.T. über längere Zufahrten in den rückwärtigen Bereich erschlossen, erfordert jedoch ein Vielfaches der eigentlichen GR. Wo Tiefgaragen vorhanden sind, wurden diese oberirdisch nicht gleichzeitig flächensparend zur Unterbringung der offenen Stellplätze genutzt. Die Überschreitung der an sich geringen GR muss hier deutlich höher angesetzt werden, während das Gesamtmaß der Versiegelung überwiegend unterhalb der Werte im Einfamilienhausbereich bleibt. Um den Bestand abzubilden, sind bestandsorientierte Werte zwischen 120% und 370% festgesetzt. Diese Überschreitung ist städtebaulich erforderlich, um dem Stellplatzbedarf bzw. dem rechtmäßig errichteten Bestand gerecht zu werden.

Die Festsetzungen zur **Zahl der Vollgeschosse** entsprechen den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans. Die Doppel- und Reihenhäuser können z.T. um einen Anbau erweitert werden, für den – abgegrenzt durch eine eigene überbaubare Grundstücksfläche (s.u.) – maximal ein Vollgeschoss zugelassen wird.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** wird für die Geschosswohnungsbauten dem Bestand entsprechend festgesetzt, auf die **Wandhöhen** der Doppel- und Reihenhäuser wird ein Zuschlag von rd. 1 m festgesetzt, der eine Modernisierung und den Ausbau

des Dachgeschosses ermöglicht. Hintergrund ist, dass eine Anhebung der relativ geringen Wandhöhe von derzeit 5,9 m bis 6,05 m unter dem Regime des § 34 BauGB nicht möglich ist und die Dachneigung von 23° eine Nutzung des Dachraumes i.d.R. nicht gestattet. Um die Eigenheime den Anforderungen wechselnder Ansprüche anpassen zu können, erscheint dieser Schritt angemessen. Die Gemeinde hat dabei einbezogen, dass bei der Anhebung einzelner Gebäude innerhalb des homogenen Bestandes ggf. Beeinträchtigungen von bereits installierten Solaranlagen entstehen können. Allerdings sind bisher nur wenige Dächer derart belegt und zudem sind die Hauszeilen in der überwiegenden Zahl in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet, sodass eine Beeinträchtigung der sensiblen Morgen- und Abendstunden bei tiefstehender Sonne nur in geringem Maße gegeben wäre. Die Begrenzung des Aufschlages auf einen Meter hält mögliche Verschattungen zudem in Grenzen.

Die Höhenlage wird durch Bezugspunkte fixiert, die für jedes Flurstück in Form einer absoluten Geländehöhe angegeben sind. (Auf einen Einschrieb in die Planzeichnung wurde aus Gründen der Lesbarkeit verzichtet.) Diese Bezugspunkte sind unverändert der Ausgangsplanung aus der Entstehungszeit entnommen. Durch die engen Bau- grenzen und die festgelegte Dachneigung erübrigt sich die Bestimmung einer First- höhe.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die **Bauweise** wurde unverändert aus dem ursprünglichen Plan übernommen und entspricht mit Einzelhäusern, Reihenhäusern (Hausgruppen) und Doppelhäusern dem Bestand. Für vier Endgebäude der Hausgruppen, die ebenfalls als Grenzbebauung geplant und errichtet wurden, muss aus rechtlichen Gründen zusätzlich eine abweichende Bauweise definiert werden, um diese Bauform zu sichern.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** lehnt sich an das ursprüngliche Konzept an und wurde nur stellenweise an den Bestand angepasst. Angesichts der Zurechnung der Terrassen – als bauliche Anlage, die unmittelbar dem Wohnen dient – zu den Hauptanlagen, wurden die Bauräume der Einfamilienhäuser auf der Gartenseite entsprechend erweitert, um die Terrassen abzubilden. Auf die kleinteiligen Versprünge im Bereich der Reihenhäuser wurde verzichtet, da hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen wird. Für Balkone wird eine definierte Überschreitung zugelassen, wie sie bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplan A22 eingeräumt wurde. Sie betrifft v.a. die Mehrfamilienhauszeilen.

Die Abstandsflächen bedürfen keiner eigenständigen Regelung im Bebauungsplan. Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze befinden sich jeweils auf dem Grundstück oder eigenen, den Baugrundstücken zugeordneten Grundstücken. Gemeinschaftsanlagen, die mehreren Baugrundstücken zugeordnet sind, finden sich nur in Form der Verkehrsfläche, von den aus ein Garagenhof erschlossen wird (s. 5.6.1). Die anliegenden Garagen selbst sind auf eigenständigen Grundstücken errichtet. Die Zuordnung erfolgt im Rahmen des Stellplatznachweises in der Baugenehmigung. Besondere planungsrechtliche Regelungen sind nicht erforderlich.

Die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen bleibt, wie im ursprünglichen Plan vorgesehen, **auf die dafür festgelegten Flächen beschränkt**, um die Freiräume zu

schonen bzw. deren Durchgängigkeit zu gewährleisten. Kinderspielflächen, die zweckmäßigerweise in die Freiflächen einbezogen werden und Fahrradabstellplätze, die nach Möglichkeit eingangsnah errichtet werden sollen, unterliegen in den für den Geschosswohnungsbau vorgesehenen Bereichen keiner Beschränkung in der Verortung und Größe. Für kleinteilige, untergeordnete Nebenanlagen bis max. 10 qm Fläche, insbesondere im Bereich der Eigenheime, wird die Beschränkung der Lage ebenfalls ausgesetzt, um insbesondere Geräteschuppen zu ermöglichen. Die Einhaltung der Grundfläche bleibt dennoch aus Gründen des Bodenschutzes geboten.

5.5 Bauliche Gestaltung

Die Vorgaben zur Gestaltung beschränken sich auf die Regelung von **Dachform und -neigung** und sind gegenüber dem ursprünglichen Plan unverändert. Von der für die Einfamilienhäuser vorherrschenden Dachneigung von 23° abweichend sind lediglich die Doppelhäuser Kernbauernstraße 5 bis 5c – die nicht Bestandteil des Planes von 1967 waren – und die Gebäude der ehemaligen Hofstelle an der Forstenrieder Straße. Für diese Gebäude waren daher zwingend abweichende Neigungen von 25 bzw. 30° festzusetzen.

Der außerdem im Ausgangskonzept enthaltene Ausschluss von **Einfriedungen** im Bereich der Mehrfamilienhäuser (Grundstücke, für die eine Geschosigkeit von III und mehr festgesetzt ist) findet sich unter Grünordnung (s.a. Abschnitt 5.7.1), da diese auch hinsichtlich der Durchlässigkeit von Bedeutung ist. Im Bereich der Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenhäuser) zulässige Einfriedungen sind in Höhe und Gestaltung beschränkt, da hier die den privaten Wohnräumen zugeordneten Flächen eng begrenzt sind. Ziel ist es, durch deutlich untergeordnete Zäune zwar eine wahrnehmbare Abgrenzung privater Flächen zu ermöglichen, jedoch eine offene Wirkung der Gartenzonen sicherzustellen. Durch Heckenpflanzungen soll ein Mindestmaß an Privatheit/ Sichtschutz gewährleistet werden können, ohne dass durch die Vegetation dominante Barrieren errichtet werden.

Aus Gründen der thematischen Zuordnung sind hier auch Terrassentrennwände geregelt.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Äußere und innere Erschließung sowie Wegeverbindungen sind unverändert. Die nicht wie vorgesehen realisierte Kreisstraße M4 östlich des Plangebietes hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Geltungsbereich, da eine Erschließung von dieser Seite auch weiterhin nicht vorgesehen ist.

Die **Verkehrsflächen** im Gebiet werden bestandsorientiert festgesetzt. Für die privaten Verkehrsflächen wird zur rechtlichen Sicherung der erforderlichen Erschließung der Grundstücke die Verpflichtung einer **Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zugunsten der jeweils benannten Baugrundstücke festgelegt. Ggf. weitere privatrechtliche Dienstbarkeiten (z.B. zur Anbindung der „Mistwege“) bleiben unberührt.

Entlang der Forstenrieder Straße ist die straßenrechtliche **Anbauverbotszone** gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten. Zufahrten sind von dort nicht zugelassen.

Besondere Festsetzungen für den **Brandschutz** sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird in D 14 der Satzung hingewiesen. Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind im Bereich der Punkthäuser gegeben. Sie erfordern entsprechende Feuerwehrezufahrten und –aufstellflächen. Diese liegen im Verantwortungsbereich der Eigentümer. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen.

5.6.2 *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung unterliegen keinen Änderungen.

5.6.3 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Auch die Oberflächenwasserbeseitigung unterliegt keinen Änderungen.

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

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

5.6.4 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Die leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur unterliegt keinen Änderungen.

5.6.5 *Abfallbeseitigung*

Die Abfuhr von Restmüll und Wertstoffen unterliegt keinen Änderungen.

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

5.7.1 *Festsetzungen zur Grünordnung*

Die Festsetzungen zur Grünordnung verfolgen überwiegend das Ziel, den wertgebenden **Baum- und Gehölzbestand zu sichern** und damit die kleinklimatischen Verhältnisse im Wohngebiet (Beschattung und Verdunstung/ Kühlung) sowie die bestehenden Habitatstrukturen insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Insekten zu sichern. Der weitreichendste Baumbestand befindet sich im Randbereich der Grundstücke der ehemaligen Hofstelle sowie der Geschosswohnungsbauten. Hier **werden Flächen**

für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die explizit den Vorgaben der Baumschutzverordnung der Gemeinde unterstellt sind, wie diese auch für den übrigen Baumbestand im Geltungsbereich gilt.

In den eng begrenzten Freiflächen der Hausgärten ist für Gehölze mit größerer Wuchshöhe kaum Platz vorhanden. Hier beschränkt sich die Flora auf kleinere Bäume und Stauden. Die Vorgaben setzen an zwei Stellen besonders bedeutsame **Bäume, Sträucher und Baumgruppen zur Erhaltung** fest und beschränken sich im Übrigen auf die Begrenzung der Überbauung sowie die Verpflichtung zur wasseraufnahmefähigen Gestaltung der Freiflächen. Aus Gründen des Artenschutzes - zur Sicherstellung der **Austauschbeziehungen** für Kleinsäuger, z.B. Igel – wird die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt. (Weitere Vorgaben für Einfriedungen werden im Abschnitt 5.5 erläutert.) Diese Festsetzung greift aufgrund des Bestandsschutzes nur bei größeren Maßnahmen und wird daher als verhältnismäßig eingestuft.

Aus Gründen der Ortsgestaltung, des Artenschutzes und des Klimaschutzes (Verbesserung des Kleinklimas) berücksichtigt die Gemeinde für den gesamten Geltungsbereich die Ermächtigung aus Art. 81 Abs.1 Nr.5 i.V.m. Abs. 2 der novellierten Bayerischen Bauordnung, die Bodenversiegelung im Bereich von Freiflächen zu begrenzen: Für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke wird eine **wasserdurchlässige Ausführung** und gärtnerische Begrünung und Bepflanzung vorgegeben. Eine Ausführung mit Aufwuchs hemmenden Folien oder Schotter/ Kies wird damit unterbunden. Artenschutz ist nicht nur eine Aufgabe für Landwirtschaft, Naturschutz und die Allgemeinheit, sondern für alle Bürgerinnen und Bürger. Die Gemeinde möchte daher auch durch ihre örtlichen Bauvorschriften darauf hinwirken, dass in privaten Gärten nicht weiter Flächen versiegelt und damit den Insekten als Lebensraum entzogen werden. Ähnliches gilt für das Kleinklima (Vermeidung von Flächen mit hoher „thermischer Last“).

Der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist Beachtung zu schenken. Insbesondere an Wintergärten sollen daher **Maßnahmen gegen Vogelschlag** getroffen werden (s. Abschnitt 7.2).

5.7.2 *Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)*

Im bereits bebauten Innenbereich ergeben sich durch die Festsetzungen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB **ohne Durchführung einer Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da Eingriffe gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

5.7.3 *spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Auf die Verbotstatbestände aus dem Artenschutzrecht wird hingewiesen (s. Abschnitt 7.2).

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

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

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Das Baurecht im Plangebiet unterliegt allerdings dem **Bestandsschutz**.

Die Solaranlagenpflicht ist auf die Neuerrichtung von Gebäuden beschränkt.

5.9 Immissionsschutz

Die Höhe der Lärmeinwirkungen auf den Bauraum an der Forstenrieder Straße müsste anhand der RLS 19 (Richtlinien für Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 2019) durch ein qualifiziertes Ing.-Büro berechnet und - falls entsprechende Lärmbeurteilungspegel (maßgebliche Außenlärmpegel) erreicht bzw. überschritten wären - entsprechende Maßnahmen in der Satzung festgesetzt werden. Aufgrund der geringen Größe des betroffenen Bereichs und derzeit nicht bestehendem Veränderungsbedarf auf dem hauptsächlich betroffenen Grundstück hat sich die Gemeinde dagegen entschieden, eine entsprechende schalltechnische Untersuchung in Auftrag zu geben und ggf. entsprechende Anforderungen zum Lärmschutz in der Satzung festzusetzen.

Stattdessen ist die schalltechnische Untersuchung auf den jeweiligen Bauherrn bzw. dessen Entwurfsverfasser verlagert, verpflichtend auch bei Freistellung. Dies hat den Vorteil, dass die Ergebnisse jeweils aktuell sind und zusätzliche, über das Mindestmaß hinausgehende Lärmschutzmaßnahmen (individuell) berücksichtigt werden können.

Als grundsätzliche Anforderungen sind zu nennen: Ab einem Lärmbeurteilungspegel von 58 dB(A) bzw. maßgeblichen Außenlärmpegel von 61 dB(A) an Fassaden schutzbedürftiger Räume (Aufenthaltsräume in Wohnungen) ist ein Nachweis der Luftschalldämmung nach Nr. 7 DIN 4109-1 (Januar 2018) i. V. m. DIN 4109-2 (Januar 2018) erforderlich. Die erforderliche Luftschalldämmung darf durch zusätzliche Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen etc. nicht verringert werden. An Fassaden mit einem Lärmbeurteilungspegel von > 49 dB(A) sind zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht zulässig. Die Lüftung ist entweder — soweit gegeben — über Fassaden mit niedrigerem Lärmpegel vorzunehmen oder über anderweitige Maßnahmen sicherzustellen (z.B. Einbau hochwertiger Schalldämm-Lüfter, grundsätzliches Be- und Entlüftungskonzept aufgrund Energieeinsparung etc.). Entsprechende Fassaden wären im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

5.10 Altlasten, Bodenschutz

Spezielle Festsetzungen zum Bodenschutz sind nicht erforderlich. Auf die gesetzliche **Mitteilungspflicht** gem. Art. 1 BayBodSchG wird in D 15 der Satzung hingewiesen.

6. Alternativen

Die grundsätzliche Steuerung der Nachverdichtung auf der erschlossenen innerörtlichen Fläche ist im Sinne des **Flächenspargebots** gerechtfertigt. Eine **niedrigere Dichte** würde den Bestandsschutz in Frage stellen und Gerechtigkeitsfragen aufwerfen. Die Zulassung einer **höheren Dichte** ginge vor allem mit einem höheren Anteil an Flächen für den ruhenden Verkehr einher. Ein spürbarer Verlust von Frei- und Grünflächen wäre die Folge.

Eine **Erweiterung der Art der zulässigen Nutzung** über das Wohnen hinaus würde erhebliche Nachbarschaftskonflikte aufwerfen und der gewachsenen Struktur des Gebietes widersprechen.

Sich aufdrängende Alternativen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich insofern nicht.

7. Verwirklichung der Planung

7.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

An der Aufteilung in öffentliche und private Flächen verändert der Bebauungsplan nichts.

Die Baugrundstücke sind in privater Hand und erschlossen. Für einzelne bebaute Grundstücke sind Belastungen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über andere Grundstücke eingeräumt, um eine gesicherte Erschließung zu gewährleisten.

7.2 Hinweise zur Umsetzung

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

ggf. erforderliche **fachrechtliche Zulassungsverfahren**, z.B.:

- **Denkmalrechtliche Erlaubnispflicht** nach Art. 6 BayDSchG für Beseitigung, Veränderung oder Verlagerung von Baudenkmalern oder geschützten Ausstattungsstücken, sowie für Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken kann,
- **Wasserrechtliche Erlaubnispflicht** für die Versickerung von Niederschlagswasser außerhalb des Anwendungsbereichs der NWFreiV (s.u.),
- **Wasserrechtliche Genehmigungspflicht** das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung (zuständige Behörde ist das Landratsamt);

bestehende **fachrechtliche Mitteilungs- und Meldepflichten**:

- **Wasserrechtliche Anzeigepflicht** bei Aufschluss von Grundwasser (§ 49 WHG),
- **denkmalrechtliche Meldepflicht** nach Art. 8 DSchG an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden,
- **bodenrechtliche Mitteilungspflicht** gem. Art. 1 BayBodSchG: Sollten während der Erdarbeiten optische oder organoleptische (sinnlich wahrnehmbare) Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.

Vorhandene Infrastruktur:

- bestehende Telekommunikationsanlagen und Energieversorgungsleitungen (bei Bauarbeiten sind die entsprechenden **Kabelschutzanweisungen** zu beachten);
- Bei Arbeiten in der Nähe von Leitungen sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften zu beachten; auf das bei der Gemeinde vorliegende Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH wird hingewiesen.
- Bei der Bauausführung ist auf die vorhandenen **Telekommunikationslinien** zu achten und der ungehinderte Zugang jederzeit zu ermöglichen.

- Auf das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, FGSV-Nr.939 (www.fgsv-verlag.de) bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 wird hingewiesen.
- Es ist darauf zu achten, dass bestehende Grundstücksanschlüsse weiterhin genutzt werden. Auch ist zu berücksichtigen, dass Abwasserleitungen von privaten Grundstücken nicht überbaut werden dürfen. Liegen Leitungen im Bereich von neu zu erstellenden Gebäuden, sind diese entsprechend umzulegen.

Sonstige Erfordernisse und Hinweise für nachgeordnete Planungsschritte:

Grundstücksteilungen

Durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen (§ 19 Abs. 2 BauGB). Insbesondere die gesicherte Erschließung aller Grundstücke ist Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben.

ruhender Verkehr

Die erforderlichen **Stellplätze** für Kraftfahrzeuge sind zu errichten gemäß der gemeindlichen Satzung (*in Aufstellung*).

Regenerative Energien

Die Installation von Anlagen zur **Gewinnung von Energie aus der Umwelt** (z.B. Wärmepumpen, Solaranlagen) wird ausdrücklich begrüßt. Dabei ist auf einen ausreichenden Schallschutz gegenüber der Nachbarschaft zu achten (insbesondere bei der Installation von Luft-Wasser-Wärmepumpen im Freien).

Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die **Bestimmungen der BayBO** zu beachten. Verkehrsflächen sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Fahrbahnbreiten, Krümmungsradius usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Auf die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ und die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ wird verwiesen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Durch die Baumaßnahmen dürfen die Rettungswege der vorhandenen Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

Bodenschutz

Die **Verpflichtungen zum Schutz des Mutterbodens** (§ 202 BauGB) sind zu beachten: Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die **zentrale Wasserversorgungsanlage** angeschlossen sein.

Das **Abwasser** ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die

zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.

Abwässer aus Tiefgaragen dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Sie sind in geeigneten Verdunstungsrinnen aufzufangen und zu verdunsten. Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Zweckverbandes München-Südost, einschließlich der Beitrags- und Gebührensatzung wird hingewiesen.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit **Niederschlagswasser** wird als fachliche Arbeitsgrundlage 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) hingewiesen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (insbesondere Verkehrsflächen) ist auf dem Grundstück vorrangig breitflächig unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu versickern. Sollte diese Art der Versickerung nicht umsetzbar sein, sind linienförmige (Rohr-/Rigolenversickerung) vorrangig vor punktförmigen Versickerungsanlagen (Sickerschacht) zu errichten. Bei der Versickerung von Niederschlägen von Verkehrsflächen ist vor dieser gezielten Versickerung ein Absetzschacht zu errichten. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden. In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metaldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere **wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien** (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig. Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.

Auf die Möglichkeit der gezielten Rückhaltung von Regenwasser und Nutzung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer **Eigengewinnungsanlage** ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen. Eine geplante Nutzung von Niederschlagswasser in Gebäuden bedarf nach der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Zweckverbandes München-Südost (EWS) der Zustimmung durch den Zweckverband. Die genutzten und eingeleiteten Mengen sind durch geeignete Mengenmessenrichtungen zu erfassen und für die Abrechnung bekanntzugeben.

Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei **wild abfließendem Wasser** für Dritte kommen (§ 37 WHG). Maßnahmen zur Verhinderung nachteiliger Auswirkungen auf Flächen Dritter (z.B. Rückhaltung, Flächenmodellierung) sind durch die Bauherren zu treffen.

Gebäude können auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. **Starkregenereignisse** etc.) ausgesetzt sein. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Festlegung von Erdgeschosshöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die **Erkundung des Baugrundes** und die **Sicherung der Bauwerke gegen Grund- und Schichtwasser sowie Oberflächenwasser** obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. 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.

Grünordnung

Vorhandener **Baumbestand** ist grundsätzlich zu erhalten. Zu erhaltender Baumbestand darf durch Neubaumaßnahmen in Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich nicht beeinträchtigt werden. Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die Empfehlungen aus dem „Informationsblatt zum Baumschutz auf Baustellen“ des Landratsamts München, aktueller Stand 10/2016 (s. Anhang) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

Artenschutz

Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, (...) oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG)

Zu beachten sind die **artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände**, insbesondere die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten. Insbesondere vor Abbruch von Gebäuden ist frühzeitig auf etwaige Gebäudebrüter und Fledermäuse zu achten.

Immissionsschutz

Ausfahrten von **Tiefgaragen** sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten so anzulegen, dass eine Beeinträchtigung gegenüberliegender schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen durch Lichtimmissionen ausfahrender Fahrzeuge vermieden wird.

Regenablauffinnen in der Fahrbahn sind so auszuführen, dass deren Überfahung zu keinen vermeidbaren Geräuschspitzen führt (geräuscharme Ausführung).

Empfehlungen:

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die **Flächenversiegelung** so gering wie möglich zu halten. Zur Gestaltung der Oberflächen wird auf die einschlägigen Veröffentlichungen hingewiesen.²

² z.B. Landesamt für Umwelt: „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasser-

Maßnahmen für die gezielte Rückhaltung von Niederschlagswasser (z.B. Zisternen, **Verwendung als Brauchwasser** zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung) werden ausdrücklich empfohlen (Anforderungen s. oben).

Bei baulichen Maßnahmen und der Gartengestaltung im **Kronen- und /oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen** sind die Empfehlungen aus dem „Informationsblatt zum Baumschutz auf Baustellen“ des Landratsamts München in der jeweils aktuellen Fassung (s. Anhang), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.

Bei **Baumneupflanzungen** sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, die Bestandteil der VOB sind, die DIN 18916 sowie die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) zu beachten.

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand werden für den **durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen** mit Bodenanschluss ausreichend großer Baumgruben empfohlen, um in Zeiten des Klimawandels mit immer längeren Trockenperioden, zunehmenden Hitze- und Starkregenereignissen für die Bäume eine langfristige gute Entwicklung zu ermöglichen. Folgende Gesamtvolumina sind aus fachlichen Gründen erforderlich:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 30-36 m³ (bei mind. 1,5 m Tiefe)
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10 – 20 m Höhe): 24-30 m³ (bei mind. 1,5 m Tiefe)
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10m Höhe): 18-24 m³ (bei 1,5 bis 1,0 m Tiefe)
- Obstbäume: 13-18 m³

Eine Baumscheibe kann eine geringere offene Fläche aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraums unter wasserdurchlässigen Verkehrsflächen mit einem Wurzelkammersystem oder mit Substrat B nach ZTV Vegtra-Mü erfolgt. Dabei ist die Mindestgröße der offenen, unbefestigten Bodenfläche von 16 m² bei Bäumen 1. Ordnung und von 9 m² bei Bäumen 2. bis 3. Ordnung einzuhalten.

Bei **Dachbegrünungen** ist zu beachten, dass die extremen Standortbedingungen, wie Trockenheit und Hitze, die aufgrund des fehlenden Bodenanschlusses nicht ausgeglichen werden können, das Überleben vieler wirbelloser Tierarten verhindern. In Teilbereichen dickere Substratauflagen können auch in Zeiten längerer Trockenheit langanhaltend Wasser speichern und es muss weniger überschüssiges Niederschlagswasser abgeleitet werden. Bei der Bauweise ist weiterhin eine Mehrschichtbauweise anzuwenden. Das aufgetragene Substrat sollte dabei heterogen ausgebracht werden, d.h. niedrigere Substratdicken wechseln sich mit höheren Hügeln ab. So entstehen einerseits bei Trockenheit Rückzugsorte mit höherem Wassergehalt für Insekten, andererseits wird eine strukturelle Vielfalt gewährleistet. Diese fördert grundsätzlich die Artenvielfalt von Tieren und Pflanzen auf dem Dach. Durch eine Ergänzung durch Totholzstämme, Wurzeln und Steine entstehen weitere Habi-

tatstrukturen und ein zusätzlicher Schutz vor extremer Hitze und Trockenheit. Sandige Abschnitte oder Hügel können u. a. von bodenbrütenden Insekten (z.B. Wildbienen) genutzt werden. Abschließend sollte für die Begrünung eine ausschließlich autochthone, artenreiche Gräser-Kräutermischung verwendet werden.

Der **Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen** ist Beachtung zu schenken. Insbesondere an Wintergärten sollen daher Maßnahmen gegen Vogelschlag getroffen werden. Zur Minimierung der Kollisionsgefahr sind zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente ab einer Größe von 1,5 m², transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (>30% Außenreflexionsgrad) mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag gemäß dem aktuellen wissenschaftlichen Stand³ zu versehen. Für zusammenhängende Glasflächen mit einer Flächengröße von 3-6 m² sind als Mindestanforderung gegen Vogelschlag Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15% zu verwenden, soweit keine wirksameren Maßnahmen gegen Vogelschlag durchgeführt werden.

Empfehlenswert ist es, neue Gebäude mit **Fassadenquartieren** für diverse Gebäudebrüterarten auszustatten. Diese können ohne viel Aufwand und unauffällig in die Fassade integriert werden – ein einfacher Beitrag zum Artenschutz.

Unbeschadet der entsprechenden Festsetzung sollen **Lichtquellen** möglichst niedrig angebracht werden und es sollten voll abgeschirmte Leuchten Verwendung finden. Das Schutzglas sollte flach sein, um Streulicht zu vermeiden, und das Leuchtmittel sollte nicht aus der Lampe herausragen. Es sind nur warmweiße Lampen bis max. 3.000 Kelvin zu verwenden (LEDs ohne Blauanteile), da vor allem der Blau- und UV-Anteil des Spektrums negative Auswirkungen auf verschiedene Tiergruppen hat. Die Leuchtintensität sollte dabei so gering wie möglich sein. Durch Bewegungsmelder, (Teil- bzw.) Nachtabstaltung oder dimmbare Systeme soll die Lichtverschmutzung weiter reduziert werden. Auf die Bestimmungen des Art. 11a BayNatSchG wird hingewiesen.

Gemeinde Neuried, den

.....

Harald Zipfel, Erster Bürgermeister

³ s. u.a. <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>