

### **Boden**

Im Bereich der mit Schadstoffen belasteten Flächen kann es während der Baumaßnahme zur Offenlegung von belasteten Flächen und damit zur Windverfrachtung bzw. Auswaschung von Schadstoffen und vermehrtem Schadstoffeintrag ins Grundwasser kommen. Prinzipiell stellt die Entfernung von Deckschichten eine Gefährdung für das Grundwasser dar, da Verunreinigungen auf direkterem Weg ins Grundwasser gelangen können. Dieser Gefährdungstypus liegt nur während der Bauphase (von Aushub der Baugrube bis zur Wiederverfüllung) vor.

Die geplante Maßnahme führt zu einer höheren Versiegelung. Der Anteil der versiegelten Flächen steigt von den derzeit vorhandenen 32 % bzw. derzeit baurechtlich zulässigen 40 % auf künftig 52 % in den Wohngebieten und 67 % in den Mischgebieten, was einen Durchschnittswert von 56 % bedeutet. Dies stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff dar (siehe hierzu Punkt 7.2.3.2).

Durch die geplante Baumaßnahme wird der Boden im Bereich der Bodenbelastung abgetragen. Mit Schadstoffen belastete Böden im Bereich der Baugruben und eventueller Versickerungsbereiche werden in Abstimmung mit der zuständigen Fachdienststelle entfernt.

### **Wasser**

Während der Bauphase kann es durch den Eintrag von Schadstoffen zu einer Gefährdung des Grundwassers kommen.

Da der höchste Grundwasserspiegel bei 4 bis 5 m unter Geländeoberkante liegt, kommt es bei eingeschossigen Tiefgaragen voraussichtlich nicht zu einem Kontakt mit dem Grundwasser. Gegebenenfalls ist im Rahmen des Bauvollzuges ein wasserrechtliches Verfahren für einen eventuell erforderlichen Eingriff in das Grundwasser durchzuführen.

### **Luft**

Während der Neubauphase wird es sowohl beim Abbruch als auch während des Erd-aushubs zu einer stärkeren Belastung durch Stäube und Abgase kommen.

Die Wohnungen der Neubebauung werden durch Zentralheizungen, möglicherweise durch Fernwärme beheizt. Hierdurch wird es zu einer verminderten Schadstoffabgabe an die Luft kommen.

### **Klima**

Durch die Zunahme der versiegelten Flächen kann es zu einer geringfügigen Zunahme der thermischen Belastung im Planungsgebiet an heißen Tagen kommen. Die geplanten großzügigen Grün- und Freiflächen wirken dem jedoch entgegen.

Größere negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

### **Orts- und Landschaftsbild**

Das Ortsbild wird durch den Abbruch der prägenden Baustrukturen und deren Ersatz durch neue Baukörper, das Entfernen von Baumbestand und Hecken, sowie die Beseitigung der alten, eingewachsenen Gartenparzellen mit Schrebergartencharakter zu Gunsten neuer Mietergärten verändert.

Gleichzeitig werden neue Baumpflanzungen in hochwertigen Pflanzqualitäten festgesetzt und neue Wohnungsgarten- bzw. Terrassengartenflächen vorgeschlagen.

Die Straßenräume werden durch festgesetzte Baumneupflanzungen in den privaten Vorgartenbereichen klar definiert und deutlich aufgewertet. Durch die Neuplanung kommt es damit insgesamt zu einer deutlichen Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

#### **7.2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

##### **Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

Die Lärmbelastung durch Verkehrslärm ist schon heute in Teilbereichen des Planungsgebietes, v. a. in der Weyprechtstraße/Lieberweg und im Umfeld der Postgebäudes hoch. Da die Häuser weder über aktiven noch passiven Lärmschutz verfügen und zum Teil die Grenzwerte der DIN 18005 und TA Lärm überschritten werden, würden nach heutigen Maßstäben bei Sanierungsmaßnahmen Schallschutz an Gebäudefassaden erforderlich werden.

Die Erholungsmöglichkeiten innerhalb des Planungsgebietes sind derzeit unbefriedigend. Es ist kaum nutzbares Gemeinschaftsgrün mit Aufenthaltsqualität und es sind keine öffentlichen Grünflächen innerhalb des Gebietes vorhanden. Die Anwohnerinnen und Anwohner ohne Mietergarten müssen deshalb auf die östlich und westlich anschließenden öffentlichen Grünflächen ausweichen. Dieser Zustand würde sich nicht verändern.

Die den Charakter der Siedlung prägenden Mietergärten würden durch die abnehmende Anzahl an belegten Wohnungen immer weniger genutzt und letztendlich der Sukzession überlassen. Der Gehölzbestand würde weiter überaltern. Nicht einsehbare Winkel können Angsträume darstellen.

Das quantitative und qualitative Defizit an Kinderspielflächen würde bestehen bleiben.

##### **Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Eine Erhöhung der Versiegelung von derzeit ca. 32 % auf ca. 40 % wäre baurechtlich ohne Ausgleich möglich.

##### **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Das Grundwasser bliebe unbeeinflusst.

##### **Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Der Gehölzbestand wäre weiterhin stark anthropogen beeinflusst und teilweise überaltert. Ohne Durchführung der Planung würde kein erheblicher Eingriff in Flora und Fauna zu verzeichnen sein.

Beeinträchtigungen von Vögeln und Fledermäusen blieben aus.

##### **Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft**

Derzeitig wird die Luft durch das Verkehrsaufkommen und die Beheizung mit Einzelöfen belastet. Der günstige thermische Zustand des Kleinklimas bliebe weitgehend unbeeinflusst.

##### **Auswirkungen auf das Schutzgut Ortsbild/Landschaftsbild**

Die wenig strukturierten Freiflächen und fehlende Orientierungsmöglichkeiten blieben bestehen. Die ortsbildprägenden Baumgruppen blieben erhalten.

## 7.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

### 7.2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

#### Mensch

#### Verkehrslärm

Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Abschirmeinrichtungen direkt entlang der Verkehrswege sind aufgrund des geringen Abstandes sowie der Höhe der geplanten Gebäude und auch aus städtebaulichen Gründen nicht praktikabel. Denkbar wäre allenfalls ein Lückenschluss durch Abschirmeinrichtungen o. ä. zwischen den senkrecht zu den Verkehrswegen stehenden Gebäuden entlang der Kämpferstraße und dem Schliemannweg. Dies würde v. a. im Bereich der Freibereiche und im Erdgeschoss eine Verbesserung der schalltechnischen Situation bewirken.

Mit der Grundrissgestaltung der Wohnungen ist auf die schalltechnische Situation einzugehen. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind deshalb so anzuordnen, dass die Belüftung über ein Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 oder zumindest der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV möglich ist. Dies gilt insbesondere für Schlafräume. Darüber hinaus fordert das Referat für Gesundheit und Umwelt der Stadt München, das Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen und Kinderbetreuungseinrichtungen ausschließlich an Fassaden mit Beurteilungspegeln von größer 65 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts durch weitergehende Schallschutzmaßnahmen zu schützen sind. Dies betrifft im Planungsgebiet die Westfassade im WA 5, die Nord- und Ostfassade in den Gebieten WA 6 und WA 7, die Nord- und Ostfassade im MI 1 sowie die Südfassade im MI 2.

Für notwendige Fenster zur Belüftung der Aufenthaltsräume, die nicht ausreichend geschützt werden können, können (teil)verglaste Vorbauten vorgesehen werden. An den Gebäuden mit Überschreitung der für Aufenthaltsräume maßgeblichen Außenlärmpegel (61 dB(A)) ist ferner eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 (im Baugenehmigungsverfahren) nachzuweisen, der Einbau von Schallschutzfenstern ist daher an den stark belasteten Straßenzügen (v. a. Lieberweg, Weyprechtstraße, Max-Liebermann-Straße) straßenseitig sinnvoll und notwendig (siehe auch Punkt 4.8).

Da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind, wird gemäß VDI Richtlinie, ab einem Schalldruckpegel von 59 dB(A) tags/49 dB(A) nachts eine schalldämmende Lüftungseinrichtung gefordert.

Gemäß den Anforderungen des RGU sind bei Verkehrslärmbeurteilungspegeln größer 59 dB(A) tags Terrassen nur mit Abschirmmaßnahmen und Balkone nur mit offenbaren Verglasungen zulässig.

Hinsichtlich der geplanten Tiefgaragen in den Wohngebieten liegen noch keine detaillierten Angaben zu den geplanten Stellplatzanzahlen und die genaue Lage der Zu-/Abfahrten vor, so dass keine detaillierte Beurteilung möglich ist. Entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik sollten geplante Tiefgaragenzufahrten in den Wohngebieten im Freien möglichst kurz und asphaltiert sein, die Tiefgaragenrampen sind einzuhausen und absorbierend zu verkleiden; die Einhausung ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB(A) auszuführen; die Lage der Zufahrt sollte jeweils mit möglichst großem Abstand zum nächsten Immissionsort gewählt werden. Ggf. erforderliche Regenrinnen und Garagentore sind dem Stand der Technik entsprechend lärmarm auszubilden.

Die westliche Tiefgarage des WR 5 führt zu Überschreitungen an der Süd- sowie teilweise Westfassade des westlichsten Gebäudes. Neben den passiven Lärmschutzmaßnahmen wie beim Verkehrslärm benannt, könnte die Tiefgarage nachts auch nicht genutzt werden.

### Gewerbelärm

Zum Schutz gegen Gewerbelärm kommen folgende Maßnahmen in Betracht:

- Keine Anlieferung in den Gebieten MI 1 und MI 2 in der Nachtzeit von 22 bis 6 Uhr.
- Einhausung der Anlieferzone im MI 1 und Schließung der Tore während der Be- und Entladevorgänge.
- Be- und Entladung der Hotel- und Gastronomieanlieferung im MI 2 unterirdisch/innerhalb des Gebäudes mit geschlossenen Toren, so dass kein maßgeblicher Lärm ins Freie dringt.
- Einhaltung der höchstzulässigen Schalleistungspegel der raumluftechnischen Anlagenteile im Freien:
  - Im MI 1 Super-/Drogeriemarkt (in Summe):  $L_{WA} = 73/60$  dB(A) tags/nachts,
  - im MI 2 Hotel/Gaststätte (Nord/Ost, jeweils):  $L_{WA} = 75/62$  dB(A) tags/nachts.
- Ausführung der Tiefgaragenzufahrten in den Baugebieten MI 1 und MI 2 gemäß dem Stand der Lärminderungstechnik in asphaltierter, akustisch nicht auffälliger Form mit einer Regenrinne. Im Bereich der Ausfahrt ist bei geschlossenen Rampen die Tiefgaragenzufahrt absorbierend zu verkleiden.
- Betrieb des vorhandenen Biergartens im Baugebiet MI 2 als „Bayerischer Biergarten“ entsprechend den Anforderungen der Bayerischen Biergartenverordnung.

Gemäß ergänzender schalltechnischer Verträglichkeitsuntersuchung (Ing.-Büro Müller-BBM vom 08.04.2009 sowie 05.11.2015 und 29.01.2016) können mit den vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in der Tageszeit und der Nachtzeit an allen dafür relevanten Immissionsorten sicher eingehalten werden.

Die Anforderungen an kurzzeitige Geräuschspitzen werden tagsüber und nachts an den meisten Immissionsorten eingehalten. An der Südfassade des Gebäudes im Baugebiet WA 8 wird der nächtliche Immissionsrichtwert der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen durch die Nutzung der westlichen Tiefgarage um 1 dB(A) überschritten. Kann diese geringe Überschreitung nicht abgewogen werden, sind an den Gebäudefassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte entweder keine offenbaren Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zulässig oder alternativ wird die Tiefgaragenausfahrt im Westen nachts nicht genutzt, sondern ausschließlich die südliche Ausfahrt.

### Sport- und Freizeitlärm

Sofern die Überschreitung des Immissionsrichtwertes sonntags innerhalb der Ruhezeit von 13 bis 15 Uhr in Höhe von bis zu 3 dB von der Genehmigungsbehörde unter Berücksichtigung des „Altanlagenbonus“ nicht abgewogen werden kann, dürfen an der Nord- und Westfassade des westlichsten Gebäudes im WR 1 keine offenbaren Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume angeordnet werden.

## Erholung

Durch die Festsetzung neuer öffentlicher Grünflächen wird zusammen mit den privaten Freiflächen auch für die künftig höhere Einwohnerzahl ein ausreichendes Erholungsangebot sicher gestellt.

## Sicherheit

Die Fuß- und Radwege werden in erforderlicher Breite weitest gehend entlang von Straßen geführt, so dass eine ausreichende Beleuchtung und Einsehbarkeit gewährleistet ist.

Zusätzliche Fußwege in den öffentlichen Grünflächen werden weitestmöglich einsehbar und übersichtlich angelegt.

## Pflanzen und Tiere

Über Festsetzungen gesicherte Maßnahmen:

- Festsetzung erhaltenswerter Bäume außerhalb der Bauräume.
- Weitest möglicher Erhalt der erhaltenswerten, vitalen Bäume innerhalb der festgesetzten Bauräume.
- Festsetzung von geeigneten Ersatzpflanzungen für entfallende Bäume.
- Festsetzung bei Nach- und Neupflanzungen von abwechslungsreichen Mischungen aus standortgerechten, vorwiegend heimischen Sträuchern und Bäumen.

In der Grundvereinbarung geregelte Maßnahmen:

- Fixierung der Kriterien für den Baumerhalt und Abstimmung der Bauvorhaben unter dem Aspekt des maximal möglichen Baumerhalts.
- Eingriffe in Gehölzbestände nur sukzessive und außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. der Überwinterungszeit für Fledermäuse (d. h. nur von Mitte August bis Mitte Oktober).
- Fällung von Höhlenbäumen bzw. Abhängen/Umhängen von Nistkästen bei guter Witterung (Nachttemperatur  $> 8^{\circ}\text{C}$ , kein Regen) außerhalb der Brutzeit bzw. Überwinterungszeit und Wochenstubenzeit der Fledermäuse bzw. nach vorherigem Ausschluss von Vogelbruten und Fledermausvorkommen durch ein Fachgutachten.
- Verpflichtung zum Nachweis von Ersatzhabitaten für Höhlenbrüter und baumbewohnende Fledermausarten bei Fällung von Höhlenbäumen.
- Abrissarbeiten an Gebäuden dürfen beim Hinweis auf Vogelneester oder Fledermausquartiere nicht in der Brutzeit und nicht während der Fledermaus-Wochenstubenzeit (= Ende Mai bis Anfang August) oder Winterschlafperiode durchgeführt werden. Am unkritischsten sind Zeitspannen von Mitte August – Mitte/Ende Oktober sowie bei vorherigem Ausschluss von Vogelbruten durch ein Fachgutachten auch Mitte April - Ende Mai.
- Abstimmung sämtlicher Baumfällungen und Abrissarbeiten im Rahmen des Bauvollzugs mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- Ersatz verloren gehender Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel an den zukünftigen Gebäuden in unterschiedlichen Höhen und Gebäudeseiten durch Anbringen von Niststeinen bzw. Fassadenröhren oder durch

Schaffung von Spaltenquartieren, Überwachung und Meldung im Rahmen eines Fachgutachtens.

### **Boden**

- Unterbringung von Nebenanlagen wie Müllbehälterräume, Geräteschuppen, Fahrradstellplätze unter bzw. in den Gebäuden oder im Bereich der Tiefgaragen,
- Fachgerechte Entsorgung von Altlasten im Rahmen des Bauvollzugs in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt.

### **Wasser**

Die Zulässigkeit eines eventuell erforderlichen Eingriffs in das Grundwasser durch den Bau von Tiefgaragen ist durch ein wasserrechtliches Verfahren im Rahmen des Bauvollzuges zu klären.

### **7.2.3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Eingriffstatbestände**

Gemäß Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 3 BauGB) und Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG) sind bei Planungen von Bauvorhaben Eingriffe möglichst zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Durch die geplanten Baumaßnahmen kommt es auf dem überwiegenden Teil der Baugebietsflächen zu einer Zunahme der Versiegelung und damit zu einem auszugleichenden Eingriff.

Ebenso wird es unvermeidbare Eingriffe in den Baumbestand geben.

### **Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs**

Der Ausgleichsflächenbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums aus dem Jahr 2003 ermittelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Baufeldern um teilweise versiegelte und mit Baurecht nach § 34 BauGB versehene Grundstücke handelt.

Bei der Berechnung des Ausgleichsbedarfs können die öffentlichen Verkehrsflächen vernachlässigt werden, da sie in ihren Dimensionierungen ungefähr gleich bleiben. Im Bereich der vorhandenen und geplanten öffentlichen Grünflächen findet ebenfalls kein Eingriff statt.

Zur Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs in den verbleibenden Baugebietsflächen wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen von einem Kompensationsfaktor von 0,45 ausgegangen. Dies entspricht laut Bayerischem Leitfaden dem mittleren Kompensationsfaktor für ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und einer GRZ > 0,35 (Kategorie A I).

Die versiegelbaren Bestandsflächen setzen sich aus den tatsächlichen Gebäudegrundflächen, den nach § 34 BauGB zulässigen Tiefgaragen und den Erschließungsflächen, die pauschal mit 10 % der zulässigen Tiefgaragenfläche und Gebäudegrundflächen angenommen werden, zusammen.

Unter Berücksichtigung des bereits zulässigen Baurechts nach § 34 BauGB sind insgesamt ca. 109.100 m<sup>2</sup> der Baugebietsflächen von einem Eingriff in Form von Neuversiegelung betroffen. Es entsteht somit ein Bedarf von ca. 10.140 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs sind ca. 9.930 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen verfügbar. Es handelt sich dabei um neu entstehende öffentliche Grünflächen mit der Festsetzung „Ausgleichsfläche“ abzüglich der dort erforderlichen Festflächen (wie Wege und Kinderspielflächen).

Die anrechenbare, bisher versiegelbare Fläche auf diesen Ausgleichsgrundstücken (= in Ausgleichsfläche umgewandelte Baugrundstücke) beträgt 40 % (siehe Versiegelungsbilanz unten). Daraus ergibt sich eine anrechenbare Ausgleichsfläche innerhalb des Planungsgebietes von ca. 4 000 m<sup>2</sup>.

Die verbleibenden 6.140 m<sup>2</sup> des Ausgleichsflächenbedarfs sollen außerhalb des Bebauungsplanumgriffs im interkommunalen Ökokonto der Fröttmaninger Heide nachgewiesen werden.

### **Versiegelungsbilanz**

Da der Bebauungsplan auf dem Grundstück der Kirche zu keiner baulichen Veränderung führt, wurde es in der Versiegelungsbilanz nicht berücksichtigt. Die Straßenflächen bleiben ebenfalls weitgehend gleich. Die Gesamtfläche ohne das Kirchengrundstück umfasst 16,3 ha. Davon sind tatsächlich im Bestand versiegelt derzeit ca. 32 %. Baurechtlich zulässig wäre eine Versiegelung von ca. 40 % (Nebenanlagen und Wege pauschal mit 10 % der Gebäude und Tiefgaragenflächen angesetzt). Nach der vorliegenden Planung ist zukünftig eine Versiegelung von bis zu 56 % zulässig.

### **Baumbilanz**

Für den Bebauungsplan wurden 875 Bestandsbäume im Planungsgebiet und unmittelbaren Anschluss daran kartiert und bewertet. Es wurden 97 Bäume mit erhaltenswert bzw. sehr erhaltenswert bewertet. Die restlichen Bestandsbäume haben einen geringeren Wert.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung gibt die zukünftige Baustruktur und die mögliche Lage der Tiefgaragen in einem „offenen Konzept“ durch Ausweisung relativ großzügiger Bauräume nur bedingt vor. Somit kann nicht abschließend bestimmt werden, wie viele oder welche Bäume zum Zeitpunkt der Bebauung tatsächlich gefällt werden müssen. Die Baumbilanz berücksichtigt daher sowohl den möglichen ungünstigsten Fall, als auch eine optimierte, wahrscheinliche Planungsvariante.

Bei ungünstiger Gebäudestellung und Lage der Tiefgaragen könnten alle Bäume innerhalb der Bauräume bzw. Tiefgaragenbereiche gefällt werden müssen. Im ungünstigsten Fall könnte es somit zu voraussichtlich 308 Fällungen von insgesamt 875 Bestandsbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm innerhalb des Planungsgebiets kommen, 567 Bäume würden also erhalten bleiben. Unter den zu fällenden Bäumen wären aber nur 20 Bäume, die als erhaltenswert bzw. sehr erhaltenswert eingestuft wurden. Der Großteil (ca. 80 %) der erhaltenswerten bzw. sehr erhaltenswerten Bäume bliebe erhalten. Dieser Fall ist jedoch als sehr unwahrscheinlich einzustufen.

Realistischer ist, dass bei optimierter Situierung der Tiefgaragen und Gebäude der Fortbestand von weiteren Bäumen gesichert werden kann.

Im konkret untersuchten Planungsfall (vorgeschlagene Baukörpersituierung laut Plandarstellung und optimierte Tiefgaragenanordnung) müssten nur 15 der insgesamt 97 erhaltenswerten bzw. sehr erhaltenswerten Bestandsbäume beseitigt werden.

Für die verbleibenden zu fällenden Bestandsbäume ist zudem ein ausreichender Ersatz gesichert:

Der Bebauungsplan setzt im Plan insgesamt 132 Baumneupflanzungen fest, wovon 128 auf Privatgrund und 4 in der öffentlichen Grünfläche angeordnet werden. Im öffentlichen Platzbereich wird zudem die Pflanzung von 14 Großbäumen textlich festgesetzt.

Durch Satzungsbestimmung wird außerdem vorgeschrieben, dass für die unvermeidbare Fällung eines erhaltenswerten Großbaumes unter Berücksichtigung der Ergebnisse der solarenergetischen Optimierung zwei neue mittelgroße Laubbäume zu pflanzen sind und bei Entfall eines mittelgroßen Baumes ein neuer mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen ist.

Ferner ist gemäß Satzung pro angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens ein mittelgroßer (Endwuchshöhe 10-20 m) standortgerechter, lichtdurchlässiger Laubbaum zu pflanzen, wobei festgesetzte Neupflanzungen sowie Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, darauf angerechnet werden. Dadurch wird unter Gewährleistung eines Gestaltungsfreiraumes eine Mindestausstattung der Baugrundstücke mit Bäumen gesichert.

Bei den Neupflanzungen sind bevorzugt heimische, standortgerechte Bäume mit einer Wuchshöhe von maximal 20 m zu verwenden.

Darüber hinaus werden die Standorte der Straßenbäume (im Plan als Hinweis dargestellt) im Zuge der Realisierung voraussichtlich weitgehend umgesetzt bzw. im Zentrumsbereich der Siedlung durch textliche Festsetzungen gesichert.

Ein Ersatz nach Vollzug der BaumSchVO für sonstige Bäume erscheint durch die Umsetzung der oben genannten Satzungsbestimmungen weitestgehend möglich.

Die erforderlichen Baumfällungen können somit innerhalb des Planungsgebiets durch Neupflanzungen ausreichend ausgeglichen werden.

### 7.2.3.3 Spezieller Artenschutz

#### Bestandsdarstellung

Als Datengrundlage liegen faunistische Untersuchungen zum Vorkommen von Vogel- und Fledermausarten aus den Jahren 2009 (Büro Schwaiger und Burbach 2009, Bearbeitung K. Burbach, D. Gohle) und 2015 (Büro Dr. H. M. Schober GmbH Vögel / D. Gohle Fledermäuse) vor.

Kernaussagen der zugehörigen Fachberichte sind:

#### Vogelarten

- Die Brutplatzeignung der Häuser im Untersuchungsgebiet ist auf Grund der vorhandenen Gebäudestrukturen gering.
- Dagegen ist eine Reihe von Baumhöhlen vorhanden, die als Brutplätze für Höhlenbrüter geeignet sind.
- Als Brutvogel konnten lediglich Vorkommen in Bayern allgemein häufigerer, ungefährdeter Arten festgestellt werden.
- Als saP-relevante Vogelarten im Bebauungsplangebiet sind einzustufen:

Art	RLD	RLB	RLT	Status im Untersuchungsgebiet	saP-relevant gemäß*
Feldsperling <i>Passer montanus</i>	V	V	V	Brutvogel, regelmäßige Nachweise in den Schrebergärten nördlich der Kämpferstraße und dem Randbereich der anschließenden Kleingartenanlage	LfU, LHM
Girlitz <i>Serinus serinus</i>	-	-	-	Brutvogel; Nachweise an den zwei Kontrollterminen im Mai und Anfang Juni, drei bis 4 Reviere	RGU-UW12
Grauschnäpper <i>Muscicapa striata</i>	-	-	-	Nahrungsgast, potenziell Brutvogel dreimalige Nachweise in den Schrebergärten nördlich der Kämpferstraße und dem Randbereich der anschließenden Kleingartenanlage	LHM
Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>	-	-	-	Brutvogel, Nachweise an vier Untersuchungstagen in den Schrebergärten nördlich der Kämpferstraße und dem Randbereich der anschließenden Kleingartenanlage sowie östlich der Dientzenhofer Straße	LHM
Kleiber <i>Sitta europaea</i>	-	-	-	Eventuell Nahrungsgast; im UG selbst keine Beobachtung, am 16.03., 10.04., 27.04. und 25.05. 2015 jedoch Rufnachweise in der Parkanlage mit Altbaumbestand westlich der Max-Liebermann-Straße	LHM
Sumpfmiese <i>Parus palustris</i>	-	-	-	Möglicherweise Brutvogel; Nachweise an zwei Untersuchungstagen in den Schrebergärten nördlich der Kämpferstraße und dem Randbereich der anschließenden Kleingartenanlage	LHM
Hausperling <i>Passer domesticus</i>	V	-	-	Brutvogel, Nachweise an allen Untersuchungstagen	RGU-UW12
Grünspecht <i>Picus viridis</i>	-	V	3	Eventuell Nahrungsgast; Nachweis in der Parkanlage westlich Max-Liebermann-Straße	LfU
Mauersegler <i>Apus apus</i>	-	V	V	Brutvogel (Kirche St. Gertrud)	LfU
Turmfalke <i>Falco tinnunculus</i>	-	-	-	Brutvogel (Kirche St. Gertrud)	LfU

\* saP-relevant gemäß LfU - saP-Abschichtungsliste Bayerisches Landesamt für Umwelt

RGU-UW12 – Stellungnahme von 10.05.2016

LHM - saP-Abschichtungsliste der Stadt München (Stand 19.01.2012)

RLD: Rote Liste Deutschland (Bundesamt für Naturschutz 2009)

RLB: Rote Liste Bayern (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz 2003)

RLT: Rote Liste Bayern; regionalisierte Angabe für Tertiär-Hügelland und voralpine Schotterplatten (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz 2003)

Kategorien:

- = ungefährdet,

V = Arten der Vorwarnliste,

3 = gefährdet

### Fledermäuse

- Im Jahr 2009 konnten mit dem Großen Abendsegler, der Kleinen Bartfledermaus, der Weißrand-, der Zweifarb-, der Rauhaut- und der Zwergfledermaus sechs Fledermausarten in der Siedlung nachgewiesen werden. Durch die Untersuchung aus dem Jahr 2015 ist das Vorkommen von mindestens drei dieser Arten unmittelbar im Projektgebiet bestätigt worden (Großer Abendsegler, Weißrand- und Zwergfledermaus). Die Nachweise kamen nahezu alle aus dem Kernbereich zwischen Kämpferstraße und Humannweg.
- Das im Jahr 2009 nachgewiesene Weißrandfledermausquartier war bei den Kontrollen im Jahr 2015 zwar nicht besetzt, dafür wurde ein Quartier unbestimmter Art am Gebäude Humannweg 40 festgestellt. Beide bisher nachgewiesenen Verstecke befinden sich in Außenspalten im Dachbereich. Dabei handelt es sich aber nicht um Wochenstuben, sondern um Einzelquartiere.
- Mit weiteren durch Weißrandfledermäuse genutzten Spaltenverstecken v. a. am Humann- und Schliemannweg ist zu rechnen, da die Art häufige Quartierwechsel vornimmt und geeignete Versteckmöglichkeiten an zahlreichen Gebäuden vorhanden sind.
- Auf Grund der deutlichen Ausbreitungstendenz können zukünftige Wochenstubenvorkommen der Weißrandfledermaus an den Gebäuden im Bebauungsplangebiet nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.
- Es liegen keine Hinweise auf besetzte Baumhöhlen bzw. Baumquartiere vor.
- Eine sporadische Nutzung auch kleinerer Risse und Spalten insbesondere durch die Rauhautfledermaus kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

### **Auswirkungen der Planung**

Im Hinblick auf die Avifauna und die Fledermausfauna sind folgende zu erwartenden Projektwirkungen von besonderer Bedeutung:

- Gebäudeabbruch,
- Beseitigung von Gehölzen,
- Flächenumwandlungen.

Dadurch ist mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen. Allerdings können genaue Prognosen hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die geschützten Arten zum Zeitpunkt der Satzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung nicht getroffen werden, da dieser große Spielräume in Bezug auf die Umsetzung des vorgesehenen Baurechts zulässt (große Bauräume). Hinzu kommt, dass für die Umsetzung ein Zeitraum von ca. 20 Jahren vorgesehen ist, sodass innerhalb dieses Zeitraumes auch mit relevanten Änderungen der Bestandssituation zu rechnen ist. Daher ist eine abschließende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Festlegung entsprechender Maßnahmen erst im Rahmen des Bauvollzuges fachlich sinnvoll und möglich.

Aus diesem Grund scheidet auch die Einholung einer Inaussichtstellung entsprechender Ausnahmen bei der Regierung von Oberbayern aus.

Trotzdem werden im Rahmen des Bebauungsplanes bereits mögliche Vermeidungsmaßnahmen und Hinweise vorgesehen.

## Vermeidungsmaßnahmen und Hinweise im Bebauungsplan:

### Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen

- Festsetzung ausreichender Ersatzpflanzungen für entfallende Bäume
- hinweisliche Darstellung der zum Satzungszeitpunkt vorhandenen Höhlenbäume
- Zum Schutz von Nachtfaltern und Fledermäusen vor einer verstärkten Anziehung durch eine nächtliche Außenraumbelichtung sollten Beleuchtungskörper verwendet werden, die nur eine geringe Anlockwirkung für Insekten und damit auch Fledermäuse ausüben. Hinweis: zum derzeitigen Stand der Technik sind dies LED-Lampen.
- Zur Vermeidung erhöhter Kollisionsverluste von Vögeln an großflächigen Glasfenstern bzw. Glasfassaden der Gebäude sollten "vogelfreundliche" Verglasungen und Gestaltungen gewählt werden, z. B. Verwendung reflexionsarmer und/oder mit Schutzstreifen ausgestatteter Gläser.

### In der Grundvereinbarung I geregelte Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:

- Abstimmung jeder Bauvorlage mit beantragten Baumfällungen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Untere Naturschutzbehörde und Grünplanung, zur Sicherstellung eines ausreichenden Baumerhaltes und zur Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen für geschützte Arten.
- Fixierung der Kriterien für den Baumerhalt und Abstimmung der Bauvorhaben unter dem Aspekt des maximal möglichen Baumerhalts.
- Eingriffe in Gehölzbestände nur sukzessive und außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. der Überwinterungszeit für Fledermäuse (d.h. nur von Mitte August bis Mitte Oktober).
- Fällung von Höhlenbäumen bzw. Abhängen/Umhängen von Nistkästen bei guter Witterung (Nachttemperatur > 8° C, kein Regen) außerhalb der Brutzeit bzw. Überwinterungszeit und Wochenstubenzeit der Fledermäuse bzw. nach vorherigem Ausschluss von Vogelbruten und Fledermausvorkommen durch ein Fachgutachten.
- Verpflichtung zum Nachweis von Ersatzhabitaten für Höhlenbrüter und Baum bewohnende Fledermausarten bei Fällung von Höhlenbäumen. Für den Verlust eines Höhlenbaumes sollen jeweils mehrere Ersatzquartiere in Form von Fledermaus- und Vogelnistkästen) hergestellt werden. Je nach Bedeutung des Höhlenbaums ist für die Anzahl der Ersatzquartiere ein Verhältnis von 1:3 bis 1:5 vorzusehen.
- Aufstellung eines ökologischen Bauzeitenplanes zur örtlichen und zeitlichen Festlegung von Vermeidungsmaßnahmen im Vorgriff zu den einzelnen Abbruch- und Baumaßnahmen.
- Artenschutzrechtliche Erhebungen und Überprüfungen im Vorgriff zu Bauvorlagen oder zu Abbruchgenehmigungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- Abrissarbeiten an Gebäuden dürfen beim Hinweis auf Vogelneester oder Fledermausquartiere nicht in der Brutzeit und nicht während der Fledermaus-Wochenstubenzeit (= Ende Mai bis Anfang August) oder Winterschlafperiode durchgeführt werden. Am unkritischsten sind Zeitspannen von Mitte August – Mitte/Ende Okto-

ber sowie bei vorherigem Ausschluss von Vogelbruten durch ein Fachgutachten auch Mitte April bis Ende Mai.

- Abstimmung sämtlicher Baumfällungen und Abrissarbeiten im Rahmen des Bauvollzugs mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- Ersatz verloren gehender Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel an den zukünftigen Gebäuden in unterschiedlichen Höhen und Gebäudeseiten (teilweise in winterfester Ausführung). Zum derzeitigen Stand der Technik kann dies durch Anbringen von Niststeinen bzw. Fassadenröhren oder durch Schaffung von Spaltenquartieren z.B. unter Flachdachkanten oder hinter Verschalungen erreicht werden.
- Überwachung und Meldung im Rahmen eines Fachgutachtens, über das auch die Mindestzahl an Quartieren / Kästen für das Gebiet, die Art der Ausführung der Quartiere und der zeitliche Ablauf der Eingriffe und der Bereitstellung von Ersatzquartieren geregelt wird.

#### 7.2.4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Von der der GWG ist in Abstimmung mit dem Planungsreferat ein städtebauliches Plangutachten unter vier Architekturbüros mit Landschaftsarchitekturbüros über das Gesamtgebiet der Siedlung Harthof durchgeführt worden, um Vorschläge zu einer Siedlungsneustrukturierung im Zuge der anstehenden Gebäudesanierungsmaßnahmen auf ihren Grundstücksflächen zu erhalten. Zusammen mit städtischen Fachreferaten ist im Jahr 2001 das städtebauliche Rahmenkonzept des Architekturbüros Grüner und Schnell und des Landschaftsarchitekturbüros Kalckhoff als planerische Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ausgewählt und durch die Vollversammlung des Stadtrates per Beschluss bestätigt worden.

Im Verlauf des Planungsprozesses sind auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenkonzeptes Varianten zu städtebaulicher Struktur, baulicher Dichte der Quartiere, der verkehrlichen Erschließung und Lage und Zugänglichkeit der öffentlichen Grünflächen sowie übergeordneten Grünverbindungen erarbeitet und unter den Planungsbeteiligten diskutiert und bewertet worden.

In Anbetracht des langfristigen Umsetzungszeitraumes der GWG und zur Minimierung des Eingriffs in den wertvollen Baumbestand sollte außerdem ein Bebauungsplankonzept erarbeitet werden, das eine offenere und flexible Entwicklung der einzelnen Bauquartiere und Anpassungsmöglichkeiten an sich verändernde Rahmenbedingungen gewährleisten konnte. Nachfolgende Anpassungen und Änderungen wurden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf zusätzlich vorgenommen:

- Rücksprünge in den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien und in den Tiefgaragenbegrenzungen wurde auf erhaltenswerten Baumbestand Rücksicht genommen (MI 1 und WA 5),
- Baukörpergestaltung in den Baugebieten MI 1, MI 2 und WA 5,
- Überarbeitung des Bebauungsvorschlags für das Baugebiet WA 2 (Postgrundstück),
- Änderung der Festsetzungen für Baumpflanzungen aufgrund der solarenergetischen Optimierung (SolenOp) und der Baukörperstellungen und -höhen in Teilbereichen der Baugebiete,

- Festsetzung von Nutzung, Dichte und Höhenentwicklung des auf Grundlage des positiven Vorbescheidsantrages vom 03.09.2013 auf dem Flurstück Nr. 1233/17 zulässigen Wohn- und Geschäftshauses zur Sicherung der Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und der Wohnnutzung in den Obergeschossen.

### **7.3 Zusätzliche Angaben**

#### **7.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, das ABSP, der Umweltatlas München und Angaben von Fachbehörden. Die vorliegende Umweltprüfung erstreckt sich auf die im Scoping-Termin vom 07.03.2006 nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB festgestellten Umweltschutzbelange.

Aussagen zum Verkehrslärm, Gewerbelärm, Freizeitlärm, Pflanzen und Tieren, Boden, Wasser und Luft wurden den im Anhang angegebenen Gutachten entnommen. Genauere Aussagen zu den angewandten Untersuchungsmethoden und auftretenden Schwierigkeiten sind diesen Gutachten zu entnehmen.

##### **Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die Schwere des Eingriffs in den Baumbestand kann durch die zum Teil sehr offen und flexibel gehaltenen Bestimmungen nicht abschließend dargestellt werden. Zudem wird mit der Bebauung in den überwiegenden zentralen Bereichen erst in ca. 15-20 Jahren gerechnet, so dass die Aussagen zum Baumbestand und die Vitalitätsbewertungen nur Hinweischarakter haben können. Die Berechnungen und Bewertungen wurden daher sowohl auf Grundlage des größtmöglichen Eingriffs als auch auf Grundlage einer konkreten, wahrscheinlichen Planungsvariante erstellt.

#### **7.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

- Überprüfung der vertraglich geregelten Artenschutzmaßnahmen durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/5 im Benehmen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV/5 (Untere Naturschutzbehörde) auf Basis eines Berichts / einer Meldung des zu beauftragenden Fachgutachters an die Abteilung HA II/5.
- Überprüfung der Artenschutzmaßnahmen (Fällungs- und Abbruchzeitpunkt, Umhängen der Nistkästen) durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV/5.

Der Bebauungsplan soll zwar sukzessive in einzelnen Bauabschnitten umgesetzt werden, die Realisierung der ersten, randlich gelegenen Bauabschnitte ist jedoch bereits zeitnah im nächsten Jahr geplant. Daher kommt der üblicherweise geltende Überwachungszeitpunkt durch die städtischen Dienststellen von in der Regel 5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zum Tragen.

### 7.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zusammenfassend kann zu den Umweltauswirkungen Folgendes ausgeführt werden:

#### Schutzgut Mensch

Sowohl im Bestand als auch im Planungsfall wird das Planungsgebiet mit Verkehrslärm belastet. An den straßenzugewandten Gebäudefassaden kommt es teilweise zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005. Hier sind in jedem Fall Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um Beeinträchtigungen zu vermeiden. An den geräuschabgewandten Seiten der Gebäude finden meist keine gravierenden Überschreitungen der Orientierungswerte statt.

Durch Gewerbelärm kommt es sowohl tags als auch nachts teilweise zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm, an Betrieben (Baugebiete bzw. Teilbaugebiete MI 1(1), MI 1(2) und MI 2) angrenzender Wohnbebauung. Durch verschiedene Lärmschutzmaßnahmen, wie die textlich festgesetzte Einhausung der Liefer- und Verladebereiche oder Integration in Gebäude können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Die bestehende Bezirkssportanlage im Nordwesten führt lediglich Sonntags in der Ruhezeit bei Spielbetrieb zu einer geringfügigen Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an dem nächstgelegenen Gebäude im Baugebiet WR 1. Da es im Gegensatz zum Bestand zu einer Verbesserung kommt und die Überschreitung nur geringfügig ist, kann dies unter Anwendung des „Altanlagenbonus“ nach 18. BImSchV von der zu prüfenden Behörde abgewogen werden. Ansonsten dürfen an Nord- und Westfassade des westlichen Gebäudes keine offenbaren Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume angeordnet werden.

Relevante Auswirkungen durch Erschütterungen und elektromagnetische Felder sind nicht gegeben.

Die geplanten öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen sind ausreichend dimensioniert und besser nutzbar. Durch neue Wegeverbindungen wird der Anschluss an die Grünzüge Harthofanger im Westen und ehemalige Straßenbahntrasse im Osten deutlich verbessert.

#### Schutzgut Flora und Fauna

Auf Grund der Baumaßnahme werden maximal 308 von 875 Bäumen gefällt, darunter 20 von 97 erhaltenswerten bzw. sehr erhaltenswerten Bäumen. Die Baumfällungen werden durch Neupflanzungen im Planungsgebiet ausreichend kompensiert. Innerhalb des Planungsgebiets wurden Fledermäuse kartiert. Baumfällungen und der Abriss von Gebäuden müssen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Unter dieser Voraussetzung und bei Berücksichtigung der vertraglich gesicherten Vermeidungsmaßnahmen sind laut faunistischer Gutachten aus dem Jahr 2009 und 2015 voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der vorhandenen Arten zu erwarten.

#### Schutzgut Boden

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Zunahme der Versiegelung von derzeit 32 % vor Ort bzw. 40 % baurechtlich zulässiger Versiegelung auf 56 %. Dies stellt einen auszugleichenden Eingriff dar. Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf (siehe Kapitel 7.2.3.2) beträgt ca. 10.140 m<sup>2</sup>, wovon ca. 4.000 m<sup>2</sup> innerhalb des Planungsgebie-

tes und die restlichen ca. 6.140 m<sup>2</sup> außerhalb im interkommunalen Ökokonto der Fröttmaninger Heide nachgewiesen werden sollen.

### **Schutzgut Ortsbild/Landschaftsbild**

Durch die neue städtebauliche und grünplanerische Situation kommt es zu einer Verbesserung des Ortsbilds.

### **Fazit**

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei der Realisierung des Vorhabens bereichsweise nachteilige Auswirkungen auf Schutzgüter Flora/Fauna und Boden verbleiben werden. Berücksichtigt man die über den Bebauungsplan mit Grünordnung gesicherten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Planungsgebiet, so sind die verbleibenden negativen Auswirkungen jedoch als nicht erheblich einzustufen.

### **7.3.4 Quellen**

- ACI, Christmann, Axel: Orientierende Altlastenerkundung vom 17.08.2001,  
 ACI, Christmann, Axel: Ergänzende orientierende Altlastenerkundung vom 05.12.2007,  
 Architekten LHP: Flächenbilanzierung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1898b vom 06.10.2009,  
 Architekten LHP: Schreiben Ergänzung Abstandsflächen,  
 Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Arten- und Biotopschutzkartierung Stadt München, Oktober 2004,  
 Burbach, Klaus: Faunistisches Gutachten zu Vögeln und Fledermäusen vom 20.10.2009,  
 Burkhardt, Irene: Protokoll Scoping Termin Harthof Nord, 07.03.2006,  
 Dorsch Consult: Bebauungsplan Nr. 1898 „Siedlung am Harthof“, Schalltechnische Untersuchung, April 2003,  
 Dorsch Gruppe: Aktualisierung Verkehrsuntersuchung Harthof vom Februar 2009,  
 Dorsch Gruppe, Aktualisierung Verkehrsuntersuchung Harthof vom August 2015,  
 Goretzki, Peter: Solar+energetische Bewertung und Optimierung, Januar 2010,  
 Kalckhoff, Stefan: Baumbestandsbewertung Harthof Nordteil mit Bestandsplan M 1:1000 vom 06.05.2005, Aktualisierungen vom 28.09.2010, 26.10.2010, 04.11.2010, 03.09.2014,  
 Kalckhoff, Stefan: Städtebaulicher und Grünordnerischer Rahmenplan, 01.12.1999,  
 Kalckhoff, Stefan: Übergeordnetes Grünkonzept Harthof, 26.10.1998,  
 Landeshauptstadt München, Baureferat U-Bahn-Bau: Mindestabstände zur Wohnbebauung, 05.05.2003,  
 Landeshauptstadt München, Referat für Gesundheit und Umwelt: Grundwasserauskünfte vom 26.07.2006,  
 Landeshauptstadt München, Referat für Gesundheit und Umwelt: Stellungnahme Altlastenverdachtsbereich vom 05.05.2008,  
 Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung: Flächennutzungsplan, Internetdownload vom 28.10.2009,  
 Müller BBM: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 08.04.2009,  
 Müller BBM: Ergänzende schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 15.06.2009,  
 Müller BBM: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. M121159/03 vom 05.11.2015,

Müller BBM: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. M121159/04 vom 28.01.2016,  
 Schober, Dr. H.M.: Kartierung Höhlenbäume vom März 2015,  
 Schober, Dr. H.M.: Bebauungsplan 1898b Harthof Nord, Vögel (Avifauna), Bericht zu den Bestandserfassungen 2015,  
 Schober, Dr. H.M.: B-Plan Harthof Nord, Bericht zur Fledermausuntersuchung, Okt. 2015,  
 Sennewald, Rolf: Sachverständigengutachten, Bauvorhaben Harthof-Nordteil, München, Überprüfung zu Schalluntersuchungen, 11.07.2006.

### 8. Daten zum Bebauungsplan (Annäherungs- bzw. gerundete Werte)

Gesamtumfang	ca. 16,9 ha
Nettobauland (inklusive KITA, ohne Kirche)	120.145 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen WR	90.500 m <sup>2</sup>
Grundstückflächen WA	14.500 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche MI 1	3.160 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche MI 2	4.800 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche KITA 1+2	5.100 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	25.600 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen (Bestand+Neuplanung)	17.000 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche Kirche	6.377 m <sup>2</sup>

### III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(l) Merk  
 Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Direktorium Rechtsabteilung  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/41 V**  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 11
3. An das Kommunalreferat - RV
4. An das Kommunalreferat - IS - KD - GV
5. An das Baureferat - HA Tiefbau
6. An das Baureferat - HA Gartenbau
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/01
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/41 P
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/54-1
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am .....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/41 V





ZEICHENERKLÄRUNG

-  UMGRIFF BEB.PLANENTWURF NR. 1898b
-  GELTUNGSBEREICHE BESTEHENDER RECHTSVERBINDLICHER BEB.PLÄNE

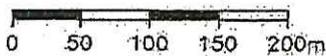
ÜBERSICHTSPLAN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
MIT GRÜNORDNUNG NR.1898b

BEREICH:  
WEYPRECHTSTR., MAX-LIEBERMANN-  
STR., DIENTZENHOFERSTR., HUMANNWEG  
(JEW. BEIDERSEITS) LIEBERWEG (BEIDER-  
SEITS ZWISCHEN HUMANNWEG UND  
RÖBLING-BZW. WIEGÄNDWEG)  
-GWG-SIEDLUNG HARTHOF NORD-

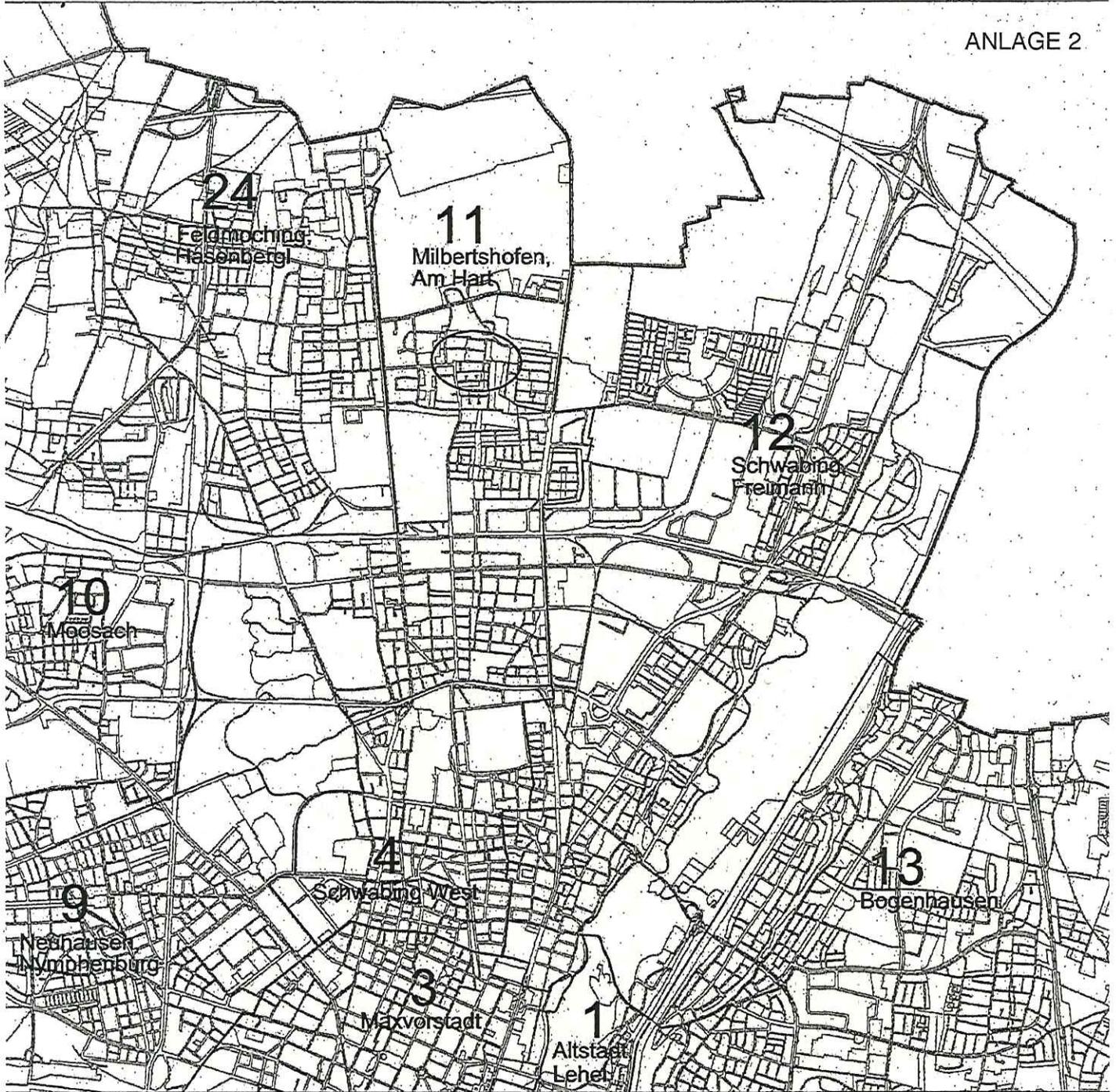
LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN  
REFERAT FÜR STADTPLANUNG  
UND BAUORDNUNG HA II/41P  
AM 20.05.2016



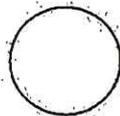
1:5000







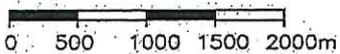
LEGENDE



BEREICH DES  
BEB.PLANENTWURFES NR.18986



1:50000



LAGEPLAN

11. STADTBEZIRK  
MILBERTSHOFEN - AM HART

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN  
REFERAT FÜR STADTPLANUNG  
UND BAUORDNUNG HA II/41P

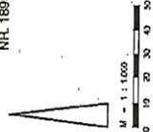


ENTWURF  
BEBAUUNGSPLAN  
MIT GRÜNDUNG NR. 1898b

DER LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN  
PLANTEIL 1; BESTAND, ABBRUCH I, BAUGRENZEN UND  
STRASSENBEZUGSLINIEN

BEREICH: WEYPRECHTSTRASSE, MAX-LIEBERMANN-STRASSE,  
KÄMPFERSTRASSE, DENITZHOFFERSTRASSE,  
HUMANWEG (JEWEILS BEIDSEITIGS),  
LIEBERWEG (BEIDSEITIGS), HUMANWEG  
UND RÖBLING- BZW. WIEGANDWEG)

-ÖWG-SIEDLUNG HARTHOF, TELBERECH NORD -  
(VERDRÄNGUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 620  
UND TEILVERDRÄNGUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
NR. 1898a)



M - 1:1.000  
HA IV/41P  
HA II/54 I

REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG

AM 02.05.2018

BEZ

S. RITTE  
STADTDEKORATION

