

Telefon: 0 233-26657  
22936  
24822  
Telefax: 0 233-24215

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN-HA II/32 P  
PLAN-HA II/53  
PLAN-HA II/32 V

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2095 Feldbergstraße (westlich), Wasserburger Landstraße (nördlich) (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1215)**

#### **- Satzungsbeschluss-**

Stadtbezirk 15 Trudering-Riem

#### **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 10411**

Anlagen:

1. Übersichtsplan M = 1 : 5000
2. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
3. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
4. Übersichtsplan Feuerweherschließung
5. Durchführungsvertrag mit Anlagen

#### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.12.2017 (SB)**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 8 ff.)

#### **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2095 wurde am 19.07.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09089) vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gebilligt und gleichzeitig zur Satzung beschlossen (vorbehaltlicher Satzungsbeschluss).

Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München – Nr. 25 vom 11.11.2017 - lag der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung in der Zeit vom 20.09.2017 bis 20.10.2017 öffentlich aus.

Während der öffentlichen Auslegung gingen Äußerungen des BUND Naturschutz in Bayern e.V. und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ein, die sich wie folgt zusammenfassen lassen und gewürdigt werden:

**1. Stellungnahme des BUND Naturschutz in Bayern e.V. vom 10.10.2017**

Man bedanke sich für die Beteiligung im o.g. Verfahren und nehme dazu als anerkannter Naturschutzverband gemäß § 63 ff BNatSchG wie folgt Stellung:

Man lehne den o.g. Bebauungsplan ab.

Begründung:

**1. Grundsätzliches**

Die Planungen sähen Gebäude von bis zu fünf Stockwerken vor. Aufgrund der umliegenden Bebauung halte man eine vierstöckige Bebauung für maximal verträglich. Eine solch hohe Bebauung passe nicht in das Umgebungsbild, insbesondere auch hinsichtlich des gegenüberliegenden Truderinger Kulturbürgerhauses mit nur eingeschossiger Gebäudehöhe.

**2. Natur- und Umweltschutz**

a) In dem Maßnahmenkatalog (Ziffer 7.2.2.1) komme zum Ausdruck, dass lediglich auf die Schutzzeiten der Brutvögel Rücksicht genommen werden solle. Während der Vogelbrutzeit solle jedoch weder eine Fällung von Bäumen noch ein Rückschnitt von Bäumen und Sträuchern erfolgen. In den Planungsunterlagen würden keine weiteren Tierarten erwähnt, die dort aber vorkämen. So finde bisher der Schutz des Igel, der Haselmaus und der Fledermäuse keine Berücksichtigung. Hier sei zumindest zu fordern, dass in den geplanten einheimischen Bäumen Brut- und Nisthilfen für Fledermäuse angebracht würden. Ebenso müssten Bruthilfen für Mauersegler und Schwalben unter der Dachtraufe angebracht werden. Ebenso müsse vorgeschrieben werden, zum Schutz der Kleintiere wie Igel, Eichhörnchen und Haselmaus Laub und andere organische Abfälle zumindest bis zum Ende der Winterperiode im naturgegebenen Fallbereich liegen zu lassen oder unter Bäumen und Sträuchern zu sammeln. Ein Abtransport dürfe erst ab Mai erfolgen.

b) Negative Auswirkungen auf Wildtiere habe die Nutzung des Geländes mit Alt- und Gebrauchtwagen. Hier sei größte Sorgfalt auf eine Prüfung von Altlasten, z. B. Altöl, Batterieflüssigkeit und andere Schadstoffe zu legen.

c) Zu Ziffer 7.2.2.3. sei zu sagen, dass das Vermeiden von Verfälschungen der Pflanzenwelt durch eine ausschließliche Verwendung standortgerechter autochthoner Gehölze zu vermeiden sei.

d) Zu Ziffer 4.23 und 7.3 sei zu bemängeln, dass die Ausgleichsflächen nicht in näherer Umgebung des Planungsgebiets ausgewiesen werden würden. Gerade Truderling hätte solche Ausgleichsflächen dringend nötig. Von Ausgleichsmaßnahmen im Eschenrieder Moos hätten weder die Menschen noch die Tiere in Truderling eine positive Wirkung.

e) zu Ziffer 7.2.6. sei zu sagen, dass die seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung eingeplante „geringfügige“ Verschlechterung des Kleinklimas durch eine einfache Methode zu beseitigen wäre. Rund um die Gebäude seien zumindest

schmale Grünstreifen geplant. Die Bepflanzung mit autochthonen Gewächsen zur Fassadenbegrünung mit Pflanztrögen wäre ein Leichtes. Diese Maßnahme würde zum ersten die Optik verbessern, zweitens die Klimaverträglichkeit fördern und eine Gesamtverbesserung der ökologischen Voraussetzungen vor Ort bewirken.

### 3. Verkehr


Aus den Unterlagen sei nicht ersichtlich, wie das Problem des motorisierten Individualverkehrs bewältigt werden solle. Das Nadelöhr an der Feldbergstraße/Max-Rotschild-Straße sei in den Unterlagen nicht berücksichtigt. Auch wenn man die Beruhigung der Truderinger Straße voraussetzen wollte, was bisher noch nicht zur Diskussion stehe, sei an dieser Ecke noch keine Lösung ersichtlich. Eine Gesamtentwicklungs- und Verkehrsprognose sei nicht in Aussicht und sei an eine langfristige Verkehrsuntersuchung und realistische Schätzung gebunden, auch hinsichtlich der Bebauung des „Piederstorfer-Geländes“ in Perlach.

### 4. Fazit

Die Planung des Bauvorhabens zeige verträgliche Ansätze, kranke aber an den hiermit vorgebrachten Fehlern bzw. den Kritikpunkten, die beseitigt werden müssten. Vor Beseitigung der Kritikpunkte und der Berücksichtigung der hiermit aufgeführten Einwände könnte man der Planung nicht zustimmen.

### Stellungnahme:

Zu 1. Grundsätzliches:

 Neubebauung auf dem Planungsgebiet ist mit einer rhythmisierten Bebauung mit differenzierter Höhenentwicklung und Fassadengestaltung entwickelt. Dabei reagiert die Neubebauung mit drei Geschossen und einer Wandhöhe von gerundet neun Metern im westlichen Bereich angemessen auf die kleinteilige Nachbarbebauung. Im weiteren Bereich entlang der Wasserburger Landstraße wird ein Wechsel zwischen vier und fünf Geschossen mit Flachdach (12 m bis 15 m) folgen.

Die Entwicklung zur vier- und fünfgeschossigen Bebauung ist entlang der Wasserburger Landstraße an markanten Stellen bereits eingeleitet. Am Übergang der Kreillerstraße zur Wasserburger Landstraße wird mit dem Bebauungsplan Nr. 1758a eine „Torsituation“ mit einer städtebauliche Markierung von 18 m – 22 m Höhe (fünf Geschosse, GE, MK 4) vorgegeben (Nord-Süd-Grünverbindung im 15. Stadtbezirk des Ortskerns Trudering). An der Ostgrenze des Ortszentrums Trudering an der Wasserburger Landstraße im Kreuzungsbereich Feldbergstraße wird mit diesem Projekt dieses städtebauliche Motiv mit der Höhenentwicklung aufgegriffen und modifiziert.

Zur Unterstützung einer städtebaulich verträglichen Einbindung der fünfgeschossigen Bauteile wird festgesetzt, dass das fünfte Geschoss entlang der Wasserburger Landstraße und der Feldbergstraße von den Außenkanten der Fassaden der darunterliegenden Gebäudeteile jeweils um mindestens 2 m zurückzusetzen ist. Durch die Gebäudehöhen werden der großzügig dimensionierte öffentliche Straßenraum der Wasserburger Landstraße räumlich gefasst sowie die Straßenkreuzung mit der Feldbergstraße und dem gegenüberliegenden

zweigeschossigen Kulturzentrum mit einer Wandhöhe von ca. 8,40 m städtebaulich betont. Zusammen mit der Neubebauung markiert eine kleine Platzfläche im Kreuzungsbereich an der Feldbergstraße die Zufahrt zum Ortszentrum Trudering und bietet dem Kulturzentrum ein entsprechendes bauliches Gegenüber. Die Nachbarbebauung wird durch die Höhenentwicklung der Neubebauung hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung nicht beeinträchtigt. Die Abstandsflächen zur Nachbarbebauung sind nach Bayerischer Bauordnung eingehalten.

Das Planungskonzept ist abgewogen und städtebaulich vertretbar.

Zu 2. Natur- und Umweltschutz:

a)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die zur Fällung vorgesehenen Bäume wurden inzwischen im Zuge der Altlastensanierung und Erdarbeiten gerodet. Im Planungsgebiet wurden keine gesetzlich geschützten Tierarten nachgewiesen. Insofern sind keine artenschutzrechtlichen Auflagen im Bebauungsplan erforderlich.

Hinsichtlich der Lebensraumsituation für die Tierwelt ist festzustellen, dass mit der geplanten öffentlichen Grünfläche und den neu entstehenden Gärten die Strukturvielfalt gegenüber dem Ausgangszustand zunimmt und somit von einer Verbesserung auszugehen ist.

b)

Die Altlasten und die gesamte Bodenaufgabe im Planungsgebiet wurden inzwischen nach den einschlägigen Richtlinien beseitigt, siehe auch Absatz a) zu Natur- und Umweltschutz und Punkt 2 zur Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.

c)

Im innerstädtischen Raum ist die Verwendung von autochthonen Gehölzen, also Gehölzen aus Samen wild wachsender Stammpflanzen, in vielen Fällen nicht geeignet. Die Umweltbedingungen von Pflanzen, die sich wild in der freien Landschaft angesiedelt haben, unterscheiden sich deutlich von den vorherrschenden, teils extremen Standortbedingungen im innerstädtischen Umfeld. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Klimaanpassungsmaßnahmen in der Stadt wird deshalb die Verwendung geeigneter „standortgerechter“, beispielsweise hitze- und trockenheitsverträglicher, Baumarten festgesetzt. Diese Festsetzung umfasst auch die Möglichkeit, autochthone Gehölze zu verwenden. Die in der Anregung des BUND Naturschutz in Bayern e.V. geforderte ausschließliche Verwendung autochthoner Pflanzen ist nicht zielführend.

d)

Der Nachweis von Ausgleichsflächen im Nahbereich des Planungsgebietes wurde geprüft. Mangels geeigneter und verfügbarer Flächen werden die Flächen nunmehr im offiziellen Münchner Ökokonto Eschenrieder Moos nachgewiesen, wo naturnahe Ausgleichsflächen bereits fachgerecht hergestellt sind und unterhalten werden. Diese

Vorgehensweise ist nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen für die Eingriffsreglung in der in der Bauleitplanung grundsätzlich möglich und eine wichtige Option in Ballungsräumen. Sie entspricht überdies dem Stadtratsbeschluss vom 10.02.2010 zum gesamtstädtischen Ausgleichsflächenkonzept für München.

e)

Regelungen im Bebauungsplan zu der vorgeschlagenen Fassadenbegrünung sind nicht erforderlich, da die Begrünung von Außenwänden mit Kletterpflanzen in der Freiflächengestaltungssatzung der Landeshauptstadt München generell geregelt ist.

Zu 3. Verkehr:

Stellungnahme zur verkehrlichen Situation des Knotens Truderinger-/Max-Rothschild-/Feldbergstraße:

Dem Verkehrsgutachten des Bebauungsplans wurden für den Prognoseplanfall 2030 die Annahmen der „Aktive Zentren Trudering“ mit den darin enthaltenen Verkehrsberuhigungen vorgegeben. Dieses Konzept hat die Sanierung des Ortskerns zum Ziel und möchte die begonnenen Maßnahmen und Projekte des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts umsetzen. Hierzu zählt auch ein Um- oder Rückbau der Truderinger Straße zwischen der Bajuwarenstraße und dem Schmuckerweg. Zur Findung eines Gestaltungskonzepts für die öffentlichen Flächen der Truderinger Straße in diesem Abschnitt soll ein konkurrierendes Planungsverfahren durchgeführt werden. Auf diese Vorgabe legt der Fördermittelgeber Wert, da sie Voraussetzung für den Einsatz für Städtebaufördermitteln ist.

Aufgrund des geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die Neubebauung im Planungsgebiet, in der Spitzenstunde circa ein Fahrzeug alle zwei Minuten in Richtung Norden, ist von der Leistungsfähigkeit dieses Knotenpunkts auszugehen. Der Sachstand zur Umsetzung des Bund-Länder-Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ im Stadtteil Trudering soll noch in diesem Jahr dem Stadtrat zur Kenntnis gegeben werden.

Stellungnahme zur überörtlichen verkehrlichen Situation:

Relevante Auswirkungen des Bebauungsplans Friedrich-Creuzer-Straße sind nicht zu erkennen.

Die beiden Bebauungspläne liegen gut zwei Kilometer Luftlinie voneinander entfernt. Dies führt dazu, dass selbst bei Betrachtungen mit dem intermodalen Verkehrsmodell der Landeshauptstadt München zum Ziel- und Quellverkehr der jeweiligen Orte keine belastbaren Ergebnisse erzielt werden können. Diese Modellergebnisse wurden auch schon durch umfangreiche Verkehrserhebungen während Sperrungen von größeren Straßen im Zuge von Bauarbeiten belegt. Davon unabhängig sind aber die beiden Bebauungspläne mit dem entsprechenden Neuverkehr im motorisierten und öffentlichen Nahverkehr in ihren Wechselwirkungen dem Verkehrsmodell der Landeshauptstadt München unterstellt. Dieses wird regelmäßig mit den neuesten Arbeitsplatz- und Einwohnerentwicklungen aus den anstehenden Bebauungsplänen als auch mit den Zuwächsen des neuesten Demografieberichts gespeist. Die Ergebnisse dieses Modells werden in Form eines Prognosenußfalls 2030 (ohne Verkehrszuwächse der anstehenden Bebauung im Planungsgebiet des VEP Nr. 2095) bereitgestellt. Das erfolgte auch bei diesem Vorhaben.

Zu 4. Fazit:

Die vorgebrachte Stellungnahme des BUND Naturschutz in Bayern e.V. kann nur entsprechend den oben stehenden Ausführungen berücksichtigt werden.

## **2. Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege**

Man bedanke sich für die Beteiligung an der oben genannten Planung. Zur vorgelegten Planung nehme man als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Man verweise auf seine Stellungnahmen P-2015-609-I\_S2 vom 26.02.2015 und P-2015-609-1\_S4 vom 22.11.2016 und bitte nochmals um pflichtgemäße (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB) Aufnahme eines Hinweises auf den im gesamten Planungsgebiet für Bodeneingriffe jeglicher Art bestehenden Erlaubnisvorbehalt nach Art. 7 Abs. 1 DSchG unter die textlichen Hinweise, sowie lagegenaue Darstellung der bekannten Denkmalfäche im zugehörigen Planwerk.

Die Wiedergabe der Stellungnahmen in den Unterlagen und eine Weiterleitung an den Investor sowie die allgemeinen Ausführungen zum Art. 7 Abs. 1 DSchG und der im Umweltbericht vorgenommene Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG seien nicht geeignet, um den drohenden Schaden von den Bodendenkmälern fernzuhalten.

### **Stellungnahme:**

Die Aufnahme eines Hinweises auf den Erlaubnisvorbehalt nach Art. 7 Abs. 1 DSchG erübrigt sich, da inzwischen im Zuge von Erdarbeiten für die Grundstücksfreimachung die gesamte Bodenauflage im Planungsgebiet abgetragen wurde. Die Arbeiten wurden auf der Grundlage einer Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz mit Bezug auf den oben genannten Paragraphen durchgeführt. Mit der Erlaubnis waren verschiedene Auflagen zur bodendenkmalfachlichen Begleitung, Ausgrabung, Bergung und Dokumentation verbunden.

Der Bezirksausschuss des 15. Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Satzungsbeschluss vom 19.07.2017 erging unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, wenn während der öffentlichen Auslegung Anregungen eingehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung ist deshalb erneut gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen können nur nach Maßgabe der Ausführungen im Vortrag der Referentin berücksichtigt werden.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2095 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **Satzungstext**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2095  
der Landeshauptstadt München

Feldbergstraße (westlich),  
Wasserburger Landstraße (nördlich)  
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1215)

vom.....

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

### **§ 1**

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung**

- (1) Für den Bereich Feldbergstraße (westlich), Wasserburger Landstraße (nördlich) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 01.06.2017, angefertigt vom Kommunalreferat - GeodatenService München am ..... und diesem Satzungstext.
- (3) Der Plan der Landeshauptstadt München vom 01.06.2017 ist zugleich der Vorhaben- und Erschließungsplan i. S. d. § 12 Abs. 1 BauGB. Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- (4) Der vom vorliegenden Bebauungsplan erfasste Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1215 (MüAbl. 1979, Seite 103) wird durch diesen Bebauungsplan Nr. 2095 verdrängt.

### **§ 2**

#### **Art der Nutzung**

- (1) Das Wohngebiet mit wohnverträglichem Gewerbeanteil dient der Unterbringung von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe.
- (2) Im Wohngebiet mit wohnverträglichem Gewerbeanteil sind folgende Nutzungen zulässig:
  - Wohnen
  - Büronutzung
  - der Versorgung des Gebietes dienende Läden
  - nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke



- Schank- und Speisewirtschaften.
- (3) In den Gebäuden entlang der Feldbergstraße und Ecke Wasserburger Landstraße sind straßenseitig ausschließlich die unter Absatz 2 genannten Nutzungen, ausgenommen alleiniger Wohnnutzung, zulässig

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die im Plan festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 9.700 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- (2) Die Fläche des im Plan festgesetzten Durchgangs bleibt bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
- (3) Die festgesetzte maximal zulässige Geschossfläche darf für Abstellräume von Fahrrädern, Kinderwägen, Mobilitätshilfen und Müll, die der festgesetzten Wohnnutzung zugeordnet werden, überschritten werden sofern alle sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Höhenentwicklung) eingehalten werden.
- (4) Die festgesetzte Geschossfläche darf durch verglaste und unbeheizte Schallschutzloggien um insgesamt bis zu 600 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- (5) Die Flächen für Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

### § 4

#### Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Durchgänge

- (1) Die Bebauung entlang der Feldbergstraße und der Wasserburger Landstraße ist in geschlossener Bauweise und durchgehend ohne Zwischenräume zu errichten.
- (2) Die Baugrenzen dürfen durch folgende Anlagen wie folgt überschritten werden:
  - durch Balkone und Vordächer um bis zu 2,5 m, Balkone jedoch ausschließlich über den Bereich der im Plan hinweislich dargestellten Flächen für Wohnungsgärten und nicht an den Baugrenzen entlang der Wasserburger Landstraße und der Feldbergstraße.
  - durch Terrassen um bis zu 3,0 m, jedoch ausschließlich im Bereich der im Plan hinweislich dargestellten Flächen für Wohnungsgärten und nicht an den Baugrenzen entlang der Wasserburger Landstraße und der Feldbergstraße. Je erdgeschossiger Wohneinheit ist dabei eine maximale Größe der Terrasse von 15 m<sup>2</sup> zulässig.
  - im Zusammenhang mit Terrassen durch Sichtschutzelemente auch in Kombination mit Abstellmöglichkeiten für Gartengeräte um maximal 3,0 m. Die Höhe dieser Elemente darf dabei maximal 2,2 m betragen.
  - durch Lichtschächte und Fluchttreppen um maximal 1,5 m.
  - durch eine maximal 2,90 m hohe Lärmschutzwand an der im Planteil festgesetzten

## Stelle

- (3) Die im Plan festgesetzte Grundfläche darf um die in Abs. 2 genannten Anlagen um bis zu 360 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- (4) Von der Lage und Größe des festgesetzten Durchgangs an der Wasserburger Landstraße kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische, funktionale oder gestalterische Gründe dies erfordern und wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Der Durchgang muss eine lichte Höhe von mindestens 3 m und eine lichte Breite von mindestens 5 m haben.

## § 5

### **Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung, Höhenlage Erdgeschoss, Abstandsflächen**

- (1) Von den festgesetzten Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und wenn die Abweichung unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (2) Die mit fünf Geschossen festgesetzten Gebäudeteile sind an den der Wasserburger Landstraße und der Feldbergstraße zugewandten Seiten von den Außenkanten der Fassaden der darunterliegenden Gebäudeteile um mindestens 2 m zurückzusetzen.
- (3) Das Niveau des Erdgeschosses (Oberkante Fertigfußboden (OKFF)) ist entlang der Wasserburger Landstraße und der Feldbergstraße bei Wohnnutzung im Erdgeschoss um mindestens 0,5 m, höchstens jedoch 0,7 m gegenüber dem jeweiligen Niveau des angrenzenden öffentlichen Straßenraumes anzuheben.
- (4) Im Planungsgebiet gelten gegenüber den an den Umgriff des Bebauungsplans angrenzenden Grundstücken die Abstandsflächentiefen gem. Art 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Im Übrigen gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.

## § 6

### **Dachaufbauten**

- (1) Dachaufbauten auch für die Unterbringung von technischen Anlagen sind auf den Dächern nur bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche zulässig und sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von allen Außenkanten der Fassaden zurückzusetzen.
- (2) Dachaufbauten für die Unterbringung von technischen Anlagen (z.B. Aufzugsmaschinenraum, Lüftungstechnische Anlagen) müssen gruppiert angeordnet werden und mit einem Sichtschutz umgeben sein.
- (3) Dachaufbauten für die Unterbringung von technischen Anlagen dürfen maximal 15% der Grundfläche des unmittelbar darunter liegenden Geschosses einnehmen

- (4) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen und Sonnenkollektoren sind auf den Dächern ohne Flächenbeschränkung zulässig. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten zurückzusetzen und dürfen eine Höhe von max. 1,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten.
- (5) Gemeinschaftsantennen- und Satellitenanlagen sind nur zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen. Sie sind ausschließlich auf den Dächern zulässig und mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen.

## **§ 7**

### **Flächen für Nebenanlagen**

- (1) Nebenanlagen sind nur innerhalb der Gebäude, in den Tiefgaragen und in den entsprechend planlich oder textlich festgesetzten Flächen zulässig.
- (2) Die im Plan festgesetzten Flächen für Müll sind nur zulässig als Aufstellflächen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag.
- (3) Abweichend von Abs. 1 sind im Baugebiet folgende Nebenanlagen auch außerhalb der Gebäude zulässig:
  - Fahrradabstellplätze je Hauseingang und für die Nichtwohnnutzung am Vorplatz bis zu 10 oberirdische, offene und nicht überdachte Fahrradabstellplätze.
  - Anlagen gemäß Art. 7 BayBO (Kinderspielplätze).
  - Abstellinhausungen für Gartengeräte in Kombination mit Sichtschutzelementen nach § 4 Abs. 2 dieser Satzung.

## **§ 8**

### **Stellplätze, Tiefgaragen**

- (1) Die nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen innerhalb der Bauräume sowie in den dafür festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) unterzubringen.
- (2) Abweichend von Abs.1 sind in dem im Plan festgesetzten Bereich zusätzlich 2 Stellplätze für Car-Sharing-Angebote zulässig.
- (3) Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Zufahrtsbereiche zulässig.
- (4) Ausnahmsweise sind geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Flächen für die Tiefgaragen sowie von den festgesetzten Zu- und Ausfahrtsbereichen zulässig, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (5) Tiefgaragenrampen sind in die Bebauung zu integrieren.

- (6) Tiefgaragenzu- und ausgänge sowie Notausgänge aus den Tiefgaragen sind nur innerhalb von Gebäuden zulässig.
- (7) Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.
- (8) Die durchwurzelbare Mindestüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mindestens 0,6 m betragen. Im Bereich von Tiefgaragenzufahrten sowie sonstigen befestigten Flächen kann von der Mindestüberdeckung ausnahmsweise abgewichen werden.

## **§ 9**

### **Fahrradabstellplätze**

Die nach Fahrradabstellsatzung (FabS) der Landeshauptstadt München erforderlichen Fahrradabstellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der Tiefgarage zulässig. Sie müssen leicht und verkehrssicher erreichbar sowie gut zugänglich sein.

## **§ 10**



### **Dienstbarkeitsflächen**

- (1) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichnete Fläche F(B) wird ein Fahrrecht zu Gunsten der Nutzerschaft der in § 2 Abs. 3 der Satzung festgesetzten Nutzungen festgesetzt.
- (2) Von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## **§ 11**

### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schall)**

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8, „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“ der DIN 4109, November 1989, „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen. Der Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.
- (2) Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen im Sinne der DIN 4109 ist in den Bereichen entlang der Wasserburger Landstraße und der Feldbergstraße, in denen Beurteilungspegel von 65 dB(A) tagsüber oder 60 dB(A) nachts durch Verkehrslärm überschritten werden, nicht zulässig.
- (3) In Bereichen nach Abs. 2 sind auch Außenwohnbereiche nicht zulässig.

- (4) a) Abweichend von Abs. 2 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen auch zur lärmzugewandten Seite zulässig, allerdings nur, wenn mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume jeder Wohnung über Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann.
- b) Abweichend von Abs. 4 a) sind Wohnungen zulässig:
- am südöstlichen Eckbereich des Bauraumes an der Wasserburger Landstraße in dem im Plan mit  festgesetzten Bereich, allerdings nur, wenn sie über einen Schlafräum und einen Außenwohnbereich an der lärmabgewandten Seite verfügen.
  - am südwestlichen Eckbereich des Bauraumes an der Wasserburger Landstraße und an der Feldbergstraße in dem im Plan mit  festgesetzten Bereich, allerdings nur, wenn sie über einen Schlafräum verfügen, an dessen Fenster ein Beurteilungspegel nachts von 60 dB(A) unterschritten wird.
- (5) In den nach Abs. 4 a) und 4 b) geregelten Fällen muss durch Schallschutzkonstruktionen bzw. durch nicht schutzbedürftige Vorräume nach DIN 4109 gewährleistet werden, dass vor diesen Fenstern unter Einrechnung der Zuschläge von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) tagsüber / 49 dB(A) nachts durch Verkehrslärm nicht überschritten wird. Vorbauten müssen hygienisch ausreichend belüftet werden. Im Fall offener Vorbauten darf die Schalldämmung des Vorräum nicht bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämm-Maßes der Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 berücksichtigt werden.
- (6) In Bereichen, in denen Verkehrslärmpegel von > 59 dB(A) tagsüber / > 49 dB(A) nachts vorhanden sind, müssen Fenster von Aufenthaltsräumen bei Wohnnutzung (Schlaf- und Kinderzimmer) und Kinderbetreuungseinrichtungen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen ausgestattet werden. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, an der die vorgenannten Verkehrslärmpegel eingehalten werden.
- (7) Innerhalb des Planungsgebietes sind schutzbedürftige Freiflächen (Terrassen, Dachterrassen, Balkone usw.) so anzuordnen oder durch geeignete Schallschutzmaßnahmen abzuschirmen, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) tags nicht überschritten wird.
- (8) Abweichend von Abs. 7 sind Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) in Bereichen mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von > 59 dB(A) und ≤ 65 dB(A) tagsüber nur dann zulässig, wenn durch technische Maßnahmen (z.B. Verglasung, Lärmschutzwände) gewährleistet wird, dass dort in einer Aufpunkthöhe von 2,0 m über Oberkante Fertigfußboden ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59 dB(A) tagsüber eingehalten wird. Zum Schutz der ebenerdigen Freibereiche im südwestlichen Teilbereich ist die in der Planzeichnung festgesetzte aktive Schallschutzmaßnahme (Lärmschutzwand) mit einer Höhe von 2,90 m ü. GOK zu errichten. Die Schalldämmung muss mindestens  $DL_R > 24$  dB betragen.

- (9) Bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Arbeitsräumen im Sinn der DIN 4109 sind die Fenster dieser Büroräume in Bereichen mit Verkehrslärmpegeln von  $> 65 \text{ dB(A)}$  tags mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über ein Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können, an der der Verkehrslärmpegel (kleiner als  $65 \text{ dB(A)}$  tags) eingehalten wird.
- (10) Sofern sich im Nahbereich der Zufahrten der Tiefgaragen schutzbedürftige Aufenthaltsräume befinden, ist durch geeignete Abschirmungen sicher zu stellen, dass der Richtwert der TA Lärm von  $40 \text{ dB(A)}$  nachts in der lautesten Nachtstunde nicht überschritten wird.
- (11) Die Innenwände der Tiefgaragenrampen sind schallabsorbierend zu verkleiden und müssen einen Absorptionskoeffizienten von  $\alpha_{500} \geq 0,60$  bei  $500 \text{ Hz}$  aufweisen. Abdeckungen in der Tiefgaragenabfahrt, z.B. für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend mit verschraubten Abdeckungen oder technisch Gleichwertigem lärmarm auszuführen. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt / Anlieferzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert erhöhen ( $< 1 \text{ dB (A)}$ ).

## **§ 12**

### **Entlüftungs- und Entrauchungseinrichtungen**

Entlüftungs- und Entrauchungseinrichtungen sind so anzubringen, dass sie die Qualität und Nutzbarkeit von ebenerdigen Freibereichen und Freibereichen auf Dächern nicht einschränken. Sie sind mit einem Mindestabstand von  $4,5 \text{ m}$  zu sensiblen Nutzungen (wie Spielplätzen und Sitzplätzen) anzuordnen

## **§ 13**

### **Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen zulässig.
- (2) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren, müssen sich der Architektur unterordnen und dürfen sich nicht störend auf die Wohnnutzung auswirken.  
Sie dürfen nicht in die angrenzenden öffentlichen/privaten Grünflächen hineinwirken.
- (3) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen, sich bewegende Werbeanlagen, Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.
- (4) Werbeanlagen sind nur im Bereich der Nichtwohnnutzung und dort bis zum

Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig.

- (5) Werbeanlagen sind nur parallel zur Fassadenfläche zulässig.
- (6) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen nur im Bereich der festgesetzten Dienstbarkeitsfläche F(B), in Form von maximal zwei Stelen zulässig, mit Situierung einer Stele an der Wasserburger Landstrasse und einer Stele im nörd-östlichen Teil des Baugebietes an der Feldbergstraße. Die Höhe von maximal 3,5 m darf nicht überschritten werden.

## **§ 14**

### **Höhenniveau Freiflächen**

- (1) Unterschiedliche Höhenniveaus innerhalb der Freiflächen des Baugebietes sind durch bauliche Elemente wie Sitzmauern, Stützmauern, Treppen und Rampen abzufangen. Böschungen und Modellierungen sind unzulässig. Eine barrierefreie Durchwegung des Baugebietes gemäß DIN 18040 ist dabei zu gewährleisten.
- (2) Wohnhöfe, Gebäudevorzonen und Wohnungsgärten sind auf das Niveau der Fußbodenoberkante der jeweiligen Erdgeschosse anzuheben.
- (3) Die Gebäudevorzone zwischen der südlichen Baugrenze und dem öffentlichen Gehweg der Wasserburger Landstraße ist abweichend von Abs. 2 im Mittel um ca. 40 cm, höchstens jedoch 50 cm gegenüber dem Niveau des angrenzenden öffentlichen Gehweges anzuheben.

## **§ 15**

### **Grünordnung allgemein**


- (1) Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu entwickeln und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sowie Heckenpflanzen sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge, Zufahrten, Wege, Terrassen und weitere für die Freiraum- und Erholungsnutzung erforderlichen Belagsflächen sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Befestigte Freiflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind. Davon ausgenommen sind größere Belagsflächen für Spielen und Aufenthalt.
- (3) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
  - für große Bäume (Endwuchshöhe größer 20 m): 20 bis 25 cm Stammumfang
  - für mittelgroße (Endwuchshöhe 10 bis 20 m): 18 bis 20 cm Stammumfang.
  - für Obstgehölze: 18 bis 20 cm Stammumfang.
  - für Hecken: 100 bis 125 cm hoch, 2 mal verpflanzt.
- (4) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup>, bei Pflanzung von mittelgroßen Bäumen und kleinen bzw. Obstbäumen eine Mindestpflanzfläche von 12 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die

Baumscheiben können überdeckt ausgeführt werden.

- (5) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.


## § 16

### Grünordnung Baugebiete

- (1) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (2) Zwischen den südlichen Gebäuden des Wohngebietes und der Wasserburger Landstraße ist pro angefangene 100 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen, davon mindestens ein Viertel große Bäume (Endwuchshöhe größer 20 m).
- (3) Wohnungsgärten sind ausschließlich auf den im Plan dargestellten Flächen zulässig. Zur Feldbergstraße und zur Wasserburger Landstraße sind Wohnungsgärten ausdrücklich ausgeschlossen.
- (4) Je Wohnungsgarten der Gebäude entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Obstbaum als Halbstamm oder Hochstamm zu pflanzen.
- (5) Die Dächer sind ab einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> extensiv mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) zu begrünen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen und nutzbarer Freibereiche sowie Terrassen auf den Dächern. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.
- (6) Die nach Art. 7 Abs. 2 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind im Baugebiet ebenerdig für die gemeinschaftliche Freiraumnutzung nachzuweisen.
- (7)  Im Plan festgesetzten Versickerungsgräben sind für oberflächige Versickerung mit Bodenpassage als flache Rasenmulden ohne Sträucher zu gestalten.

## § 17

### Grünordnung öffentliche Grünfläche

Die im Plan als parkartig zu gestalten und zu begrünen festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit standortgerechten Baumpflanzungen und offenen Rasen- oder Wiesenflächen bzw. Pflanzflächen zu gestalten und zu begrünen. Sie ist mit Wegen, Platzflächen und Erholungs- und Spieleinrichtungen auszustatten. Nebenanlagen der Tiefgaragen des Wohngebietes, wie z.B. Lichtschächte und Lüftungseinrichtungen, sind in der öffentlichen Grünfläche nicht zulässig. 

## § 18



### **Einfriedungen, Sichtschutz in Wohnungsgärten, Lärmschutzwand**

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich zur Einfriedung von Wohnungsgärten zulässig. Sie sind offen und ohne durchgehenden Sockel mit einer maximalen Höhe von 0,80 m, mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu gestalten und mit davor angeordneten, geschnittenen und maximal 1,60 m hohen Hecken aus Laubgehölzen zu begrünen.
- (2) Als Sichtschutz zwischen Wohnungsgärten sind neben Sichtschutzelementen nach § 4 Abs. 2 dieser Satzung auch zweireihige Schnitthecken aus Laubgehölzen mit einer Höhe von maximal 1,80 m mit darin integrierten, offenen, sockellosen Zäunen mit einer Höhe von maximal 0,80 m im Anschluss an die Gebäude zulässig.
- (3) Die festgesetzte Lärmschutzwand an der Südwest-Ecke des Baugebietes ist teilweise transparent auszuführen. Die nicht transparenten Teilflächen sind flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- (4) Schnitthecken gemäß Abs. 1 und 2 sind zulässig aus Laubgehölzen folgender Arten und Pflanzgrößen:  
Fagus sylvatica - Rotbuche, Pflanzgröße: 100 bis 125 cm hoch,  
für Begrünung von Einfriedungen gemäß Abs. 1  
Carpinus betulus - Hainbuche, Pflanzgröße: 150 bis 175 cm hoch,  
als Sichtschutz gemäß Abs. 2.

### **§19**

#### **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Anlass der Planung</b>	<b>26</b>
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>26</b>
2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse	26
2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse	26
2.3. Vorbelastungen	29
2.4. Planerische Ausgangslage	30
2.5. Planungsrechtliche Grundlagen und sonstige zu berücksichtigende Konzepte	30
2.6. Sonstige zu berücksichtigende Konzepte	31
<b>3. Planungsziele</b>	<b>32</b>
<b>4. Planungskonzept</b>	<b>32</b>
4.1. Städtebauliche und grünplanerische Grundidee	32
4.2. Art der baulichen Nutzung	33
4.3. Maß der baulichen Nutzung	34
4.3.1. Grundfläche	34
4.3.2. Geschossfläche	34
4.3.3. Überschreitung der Obergrenzen der Grund- und Geschossfläche nach § 17 BauNVO	35
4.3.4. Höhenentwicklung	37
4.4. Abstandsflächen und Belichtung	38
4.5. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Durchgang	38
4.6. Dächer, Dachformen	39
4.7. Bauliche Gestaltung, Dachaufbauten und Antennen, Funk- und Satellitenempfangsanlagen, Einrichtungen für Entlüftung und Entrauchung	39
4.8. Flächen für Nebenanlagen	39
4.9. Werbeanlagen	40
4.10. Dienstbarkeiten	40
4.11. Höhenniveau Freiflächen	41
4.12. Grünordnung	41
4.12.3. Grünordnung öffentliche Grünfläche	43
4.12.4. Einfriedungen, Sichtschutz in Wohnungsgärten	43
4.12.5. Freiflächenversorgung, Versiegelung, Baumbilanz	43
4.13. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	44
4.14. Verkehrskonzept	44
4.14.1. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	44
4.14.2. Motorisierter Individualverkehr	44
4.14.3. Fuß- und Radwegeverbindungen	45
4.14.4. Nahmobilität	46
4.14.5. Ruhender Verkehr, Tiefgaragen	46
4.14.6. Besucherinnen- und Besucherstellplätze	46
4.14.7. Anlieferung	46
4.14.8. Fahrradabstellplätze	47
4.14.9. Feuerwehr, Brandschutz	47
4.15. Immissionsschutz	47
4.16. Grundwasser	49

4.17.	Sparten, Trafostationen	49
4.18.	Nachhaltigkeit	49
4.19.	Soziale Infrastruktur	51
4.20.	Sozialgerechte Bodennutzung	51
5.	Wesentliche Auswirkungen	51
6.	Daten zum Bebauungsplan	52
7.	Umweltbericht	52
7.1.	Einleitung	52
7.1.1.	Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	52
7.1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	52
7.1.3.	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	53
7.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	54
7.2.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung	54
7.2.1.1.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm	54
7.2.1.2.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung	55
7.2.1.3.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung	56
7.2.1.4.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit	57
7.2.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	57
7.2.2.1.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Tiere	57
7.2.2.2.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand	59
7.2.2.3.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität	60
7.2.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	63
7.2.3.1.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen	63
7.2.3.2.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen	64
7.2.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	65
7.2.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	67
7.2.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	68
7.2.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	68
7.2.8.	Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	70
7.2.9.	Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie	71
7.3.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	71
7.4.	Verträglichkeitsprüfung für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	72
7.5.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	72
7.6.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	72
7.7.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	72
7.8.	Zusätzliche Angaben	72
7.8.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	72
7.8.2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt	73
7.9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	73

## **1. Anlass der Planung**

Die ABG, Allgemeine Bauträgersgesellschaft mbH & Co. Objekt Trudering KG (nachfolgend ABG genannt), möchte auf dem bisher nicht bebauten Grundstück, Flurstück

Nummer 321/5, Gemarkung Trudering, ein Wohnquartier mit ca. 170 Wohneinheiten und kleineren Ladeneinheiten entlang der Feldbergstraße entwickeln.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten zu eruieren und zu einem attraktiven und tragfähigen Gesamtkonzept zu gelangen, beauftragte die Vorhabenträgerin das Büro Maier Neuberger Architekten und Burger Landschaftsarchitekten, einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurf zu erarbeiten. Das Entwurfskonzept wurde in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt und weiter ausgearbeitet. Die Vorhabenplanung fand in der Stadtgestaltungskommission am 18.03.2014 deren Zustimmung.

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse**

Das Planungsgebiet liegt im 15. Stadtbezirk Trudering-Riem im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Quartierszentrum Trudering“ und umfasst das Flurstück Nummer 321/5, Gemarkung Trudering.

Der vom vorliegenden Bebauungsplan erfasste Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1215 (MüAbl. 1979, Seite 103) wird durch diesen Bebauungsplan Nr. 2095 verdrängt.

Das Gebiet ist ca. 1,57 ha groß und wird im Osten von der Feldbergstraße und im Süden von der Wasserburger Landstraße begrenzt. Im Westen grenzt der Wendehammer des Scharerweges an.

Das Grundstück befindet sich in privatem Eigentum.

### **2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse**

#### **Nutzungen im Planungsgebiet**

Das Grundstück ist eine der letzten freien Flächen zwischen dem Truderinger Quartierszentrum und den in den letzten Jahren bebauten Flächen südlich der Wasserburger Landstraße.

In früheren Jahren wurde das Grundstück durch Kfz-Händler zwischengenutzt, liegt nun aber seit mehreren Jahren brach.

#### **Nutzungen in der Umgebung**

Westlich des Planungsgebietes am Scharerweg sowie nordöstlich an der Max-Rothschild-Straße/Feldbergstraße befinden sich vorwiegend 2-geschossige, kleinteilige Wohngebäude in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Im

Nordwesten schließt eine gewerblich geprägte Fläche mit Einzelhandel, Gastronomie (Gaststätte und Hotel „Obermaier“) und anderen Dienstleistungen an. Dieser Bereich ist funktional dem historischen Ortszentrum Trudering zuzuordnen.

Südlich der Wasserburger Landstraße befindet sich das Kulturzentrum mit Festwiese sowie südlich davon die Grundschule und die Mittelschule an der Feldbergstraße und Kindertageseinrichtungen.

### **Böden, Topographie**

Das Planungsgebiet ist derzeit unversiegelt. Durch Nutzungen, beispielsweise als Festwiese bzw. für den Autohandel, wurde der ursprüngliche Boden weitgehend verändert und ist nicht mehr in seiner ursprünglichen Form anzutreffen. Im Osten des Planungsgebietes liegt eine verfüllte und mit Boden überdeckte ehemalige Kiesgrube.

Die Geländeoberfläche des Grundstücks ist relativ eben und wird etwa mittig von einer etwa 0,5 m hohen Geländestufe in Nord-Süd-Richtung durchlaufen.

### **Grundwasser**

Der zu erwartende Höchstgrundwasserstand, bemessen am höchsten Hochwasser von 1940, beträgt auf der Südostseite 528,2 Meter über Normalnull (mNN) und auf der Nordwestseite 527,8 mNN. Demnach liegt der zu erwartende Höchstgrundwasserstand nur rund 2,0 m unter Gelände, was beim Bau von unterirdischen Baukörpern (Tiefgaragen, Keller) zu beachten ist. Die Grundwasserhöhen sind im Bauvollzug detailliert zu prüfen und festzulegen.

### **Vegetation**

Die Fläche stellt sich als großflächige Wiese dar, teilweise ist beginnende Sukzession mit Altgrasflur feststellbar. Frühere Nutzungen haben in der östlichen Hälfte kleinere vegetationsfreie Stellen (Fahrspuren, kiesige Stellen) und Verdichtungen hinterlassen. Das Planungsgebiet wird randlich teilweise von Gehölzen und vereinzelt Bäumen (Gemeine Esche, Hainbuche, Vogelkirsche) mit Stammumfängen von meist über 80 cm eingefasst. Anfang 2017 wurden im Osten des Planungsgebietes eine randständige Strauchhecke mit einzelnen Bäumen im Zuge der Altlastensanierung entfernt. Für das Planungsgebiet sind keine naturschutzrechtlich oder -fachlich relevanten Flächen oder Elemente bekannt. Es liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München.

### **Fauna**

Die Untersuchungsfläche ist als artenarm einzustufen, auch hinsichtlich der schwerpunktmäßig untersuchten Artengruppen Tagfalter und Heuschrecken. Gründe dafür sind das fehlende Blütenangebot, die häufige Schnittfolge und die wiederholte Nutzung der Fläche für Veranstaltungen und als Abstellfläche. Insofern ist das Planungsgebiet artenschutzfachlich von untergeordneter Bedeutung.

### **Stadtklima**

Die gegenwärtige lufthygienische Situation wird durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs der umgebenden Straßen bestimmt. Die höchsten Emissionen gehen aufgrund des Verkehrsaufkommens von der unmittelbar südlich anschließenden

Wasserburger Landstraße aus. Lokalklimatisch wirkt die Freifläche gegenüber den bebauten Flächen im Umfeld ausgleichend. Luftleitbahnen oder Kaltluftströme sind im Planungsgebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

### **Landschafts- und Ortsbild**

Die Umgebung ist geprägt von lockerer Einzelbebauung mit Gärten bis hin zu größeren Verdichtungsbereichen im Zentrum Straßtrudering. Die Wasserburger Landstraße ist als Allee ausgebildet, südlich davon dominiert das Solitärgebäude des Kulturzentrums Trudering. In diesem Gefüge stellt sich das Planungsgebiet als weite, gliedernde Freifläche dar.

### **Erholung, öffentliche Grünflächen**

Das Planungsgebiet war bis zum Beginn der Geländefreimachung für die geplante Bebauung weitgehend eingezäunt und besaß keine Erholungsfunktion. Im fußläufig erreichbaren Umfeld liegen die Grünflächen entlang des Horst-Salzman-Weges und des Riemer Parks, der Ostpark liegt ca. 1 km entfernt. Damit ist das Planungsgebiet mit übergeordneten öffentlichen Grünflächen gut versorgt.

### **Bodenfunde/ Bodendenkmäler**

Der gesamte Planungsbereich befindet sich im Bereich eines großräumigen Bodendenkmals. In der Folge sind Funde von Siedlungsresten, Gräbern und Flurbegrenzungen aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit möglich. Baudenkmale sind für das Planungsgebiet nicht verzeichnet.

### **Verkehrliche Erschließung**

#### **Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Für den motorisierten Individualverkehr ist das Planungsgebiet über die Wasserburger Landstraße und die Feldbergstraße an das überregionale und regionale Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

Über die Wasserburger Landstraße ist das Planungsgebiet durch den vorhandenen Mittelteiler nur eingeschränkt erreichbar. Eine Zufahrt in das Planungsgebiet ist nur aus östlicher Richtung und eine Ausfahrt aus dem Planungsgebiet nur in westlicher Richtung möglich.

#### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Planungsgebietes ist durch mehrere Buslinien gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln an die nordwestlich gelegene U- und S-Bahnstation Trudering (Entfernung ca. 800 m) angeschlossen.

#### **Fuß- und Radverkehr**

Beidseits der Wasserburger Landstraße verlaufen Fuß- und Radwege. Entlang der Truderinger Straße in Ost-West-Richtung und im weiteren Verlauf über die Max-Rothschild-Straße/Feldbergstraße in Richtung Süden verläuft eine Nebenroute gemäß Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr (VEP-R) der Landeshauptstadt München. Unweit des Planungsgebietes im Westen im Rothuberweg verläuft eine

Hauptroute in Nord-Süd-Richtung.

Für Fußgängerinnen und Fußgänger besteht eine Wegeverbindung von der Kreuzung Wasserburger Landstraße/Feldbergstraße nach Norden über die Max-Rothschild-Straße zur Truderinger Straße in Richtung U- und S-Bahnhof. Nach Süden bestehen Fußwege entlang der Feldbergstraße.

### **Sparten**

Am Planungsgebiet liegen alle relevanten Versorgungsleitungen wie Wasser, Erdgas und Strom an.

In der Wasserburger Landstrasse verläuft eine Erdgashochdruckleitung E-027 (DN 125 PN 25). In der nordöstlichen Ecke des Flurstücks befindet sich ein Wasserhausanschluss in einem Zählerschacht. Am südöstlichen, nordwestlichen und südwestlichen Bereich des Grundstücks befinden sich drei Stromhausanschlusskästen.

Abwasserkanäle sind in der Wasserburger Landstraße, Feldbergstraße und dem Scharerweg vorhanden.

## **2.3. Vorbelastungen**

### **Verkehr**

Die an das Planungsgebiet angrenzenden Straßen weisen folgende Belastungszahlen auf Höhe des Planungsgebietes auf:

Das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen liegt gemäß einer Zählung aus dem Jahr 2014 in der Wasserburger Landstraße in diesem Bereich zwischen 25.600 (Ost) und 26.700 (West) Kfz-Fahrten am Tag und in der Feldbergstraße bei ca. 8.080 (Nord) bis 10.700 (Süd) Kfz/24h.

### **Verkehrslärm**

Die dominierenden Verkehrslärmimmissionen im Planungsgebiet gehen von der unmittelbar südlich verlaufenden Wasserburger Landstraße und der östlich verlaufenden Feldbergstraße aus. Nördlich des Planungsgebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 370 m die Bahnstrecke München-Rosenheim, von der ebenfalls Verkehrslärmemissionen ausgehen.

Im Ergebnis treten im Planungsgebiet folgende Lärmbelastungen durch Verkehrslärm auf:

- zwischen 59 dB(A) und 74 dB(A) im Beurteilungszeitraum Tag und
- zwischen 52 dB(A) und 66 dB(A) im Beurteilungszeitraum Nacht

### **Anlagenlärm**

Unter Berücksichtigung aller in der Umgebung vorhandenen gewerblichen Schallquellen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete im gesamtem Planungsgebiet eingehalten.

### **Freizeitlärm**

Im Kulturzentrum Trudering finden Sommerfeste und Livemusikdarbietungen statt, die

als relevante Schallquellen für seltene Ereignisse der 18. BImSchV zu beurteilen sind.

Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV von 65 dB(A) tags für ein allgemeines Wohngebiet wird gerade noch eingehalten. Als lauteste Schallquelle ist hierbei die Kleinbühne für die Livemusik anzusehen.

Das Spitzenpegelkriterium der 18. BImSchV wird im Planungsgebiet eingehalten.

### **Altlasten**

Im östlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche in Form einer ehemaligen Kiesgrube, die Auffüllungen bis zu 4,3 m Tiefe aufweist. Die Auffüllung enthält Kies, Sand, Schluff, Ziegelbruchstücke und in untergeordnetem Umfang Metallreste und Verbrennungsrückstände (Brandschutt, Schlacke). In diesem Bereich liegt eine Bodenverunreinigung durch Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) vor. Die ermittelten Werte für PAK im Bereich des Planungsgebietes liegen in einer Konzentration von 1,0 bis 12,0 mg/kg vor und sind vermutlich auf die in der Auffüllung befindlichen Verbrennungsrückstände zurückzuführen.

Trotz der Schadstoffkonzentrationen sind die Verunreinigungen in Hinblick auf die künftige Nutzung als technisch bewältigbar anzusehen. Der Umgang, Ausbau und die Entsorgung wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben erfolgen.

## **2.4. Planerische Ausgangslage**

### **Stadtgestaltungskommission**

Ein damaliges Planungskonzept wurde am 18.03.2014 in der Stadtgestaltungskommission vorgestellt und zustimmend zur Kenntnis genommen.

## **2.5. Planungsrechtliche Grundlagen und sonstige zu berücksichtigende Konzepte**

### **Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt das Planungsgebiet als Mischgebiet (MI) dar. Das Mischgebiet dehnt sich weiter im Norden, insbesondere entlang der Truderinger Straße aus und ist mit der Schraffur „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ überlagert. Es erfasst weite Teile des Quartierszentrums Trudering.

Die bereits kleinteilig bebauten Wohngebiete westlich, nordöstlich und östlich des Planungsgebietes sind als Allgemeine Wohngebiete (WA) dargestellt.

### **Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des Aufstellungsbeschlusses Nummer 1672 vom 29.11.1989. Dieser umfasst das heutige Planungsgebiet und die nördlich angrenzenden Flurstücke bis zur Truderinger Straße/Max-Rothschild-Straße. Die formulierten Ziele sind die Aufwertung des Quartierszentrums Straßtrudering durch die Aufnahme der die Zentralität stärkenden Nutzungen wie Läden, Stadtbücherei, Restaurant, Hotel etc. sowie eine fußläufige Durchwegung bzw. Anbindung an die Truderinger Straße.

## **Bebauungsplan Nummer 1215**



Die Wasserburger Landstraße und Feldbergstraße sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nummer 1215 erfasst und bilden mit Straßenbegrenzungslinien die südliche und östliche Begrenzung des Planungsgebietes. Die durch den Bebauungsplan Nummer 1215 festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Feldbergstraße greift im östlichen Teil des Planungsgebietes mit einer Fläche von rund 57 m<sup>2</sup> in das Flurstück Nummer 321/5 ein.

Westlich der Feldbergstraße befindet sich ein übergeleitetes Bauliniengefüge in Form einer Baugrenze.

### **Beschluss „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, Sanierungsgebiet „Quartierszentrum Trudering“**

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 27.02.2013 zum integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) und der Festlegung des Sanierungsgebietes „Quartierszentrum Trudering“ liegt das Planungsgebiet im Sanierungsumgriff gemäß § 142 Abs. 1 BauGB.

Für das Sanierungsgebiet werden u.a. folgende Ziele formuliert:

- Verknüpfung des Ortszentrums an der Truderinger Straße mit dem südlich der Wasserburger Landstraße befindlichen Kulturzentrum Trudering
- Stärkung des Wohnstandortes durch u.a. generationengerechte Entwicklung zentral gelegener ungenutzter oder untergenutzter Flächenpotenziale
- Erhöhung des Grünanteils im öffentlichen Raum, Verbesserung der Erreichbarkeit, Ausbau der Freiraumverknüpfungen
- Schaffung öffentlicher bzw. öffentlich zugänglicher Freiräume

Für das Planungsgebiet wird folgendes Ziel formuliert:

- Entwicklung der Brachfläche zur Stärkung des Truderinger Zentrums. Ausbildung einer Fuss- und Radwegeverbindung sowie eines räumlichen Gegenübers zum Truderinger Kulturhaus.

### **Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss**

Die Vorhabenträgerin hat am 11.11.2014 einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt.

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 25.03.2015 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nummer 2095 für den Bereich westlich der Feldbergstraße und nördlich der Wasserburger Landstraße gefasst.

## **2.6. Sonstige zu berücksichtigende Konzepte**

### **Verkehrsentwicklungsplan (VEP)**

Die das Planungsgebiet im Süden begrenzende Wasserburger Landstraße ist im VEP als überregionale und regionale Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Gemäß Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr (VEP-R) verläuft östlich des Planungsgebietes in der Feldbergstraße in Nord-Süd-Richtung eine „Nebenroute im Stadtgebiet“.

Durch seine Lage in der Umgebung des „Quartierszentrums Trudering“ wird das Planungsgebiet im VEP als „Bereich mit besonderer Bedeutung für den Fußgängerverkehr“ ausgewiesen.

### **Zentrenkonzept**

Zu den wesentlichen Leitzielen des von der Vollversammlung des Stadtrats am 15.12.1999 beschlossenen Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt München gehört die Konzentration von Einzelhandelsnutzungen auf zentrale Standorte als wesentliche Voraussetzung zur Sicherung einer angemessenen flächendeckenden Versorgung der Bürgerinnen und Bürger. Den Rahmen hierfür bildet das hierarchisch gegliederte Zentrensystem mit seinen Stadtteil-, Quartiers- und Nahbereichszentren. Nördlich des Planungsgebietes ist entlang der Truderinger Straße das „Quartierszentrum Trudering“ dargestellt.

### **3. Planungsziele**

Mit der vorliegenden Planung werden die im Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss formulierten Ziele, ergänzt durch Anregungen aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB, verfolgt:

- Entwicklung, stadträumliche Fassung und Aufwertung des innerstädtisch brach liegenden Grundstücks sowie Schaffung eines zeitgemäßen, städtebaulich wie freiraumplanerisch hochwertigen Wohnstandortes, der auf die entsprechenden örtlichen Gegebenheiten reagiert und sich angemessen in das Umfeld integriert,
- Ausbildung hochwertiger Wohn-, Aufenthalts- und Gestaltqualität entsprechend der Lage an der Stadteinfahrt Wasserburger Landstraße und im Nahbereich des Zentrums von Trudering,
- Schaffung einer qualitätvollen Wohnraumversorgung für unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen mit 30% gefördertem Wohnraum und Umsetzung der Empfehlungen für kinder- und familienfreundliches Wohnen,
- Sicherung lärmgeschützter Wohn- und Freiflächen durch geeignete Baukörperanordnung und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen,
- Sicherung von qualitätvollen und geschützten öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen in ausreichender Größe,
- Entwicklung eines attraktiven Wohnumfeldes mit hoher Identität und Nutzungs- bzw. Aufenthaltsqualität,
- Schaffung einer funktionalen und attraktiven öffentlichen Fußwegverbindung zwischen Kulturzentrum und dem Quartierszentrum des Stadtteils,
- Minimierung der Versiegelung und gute Durchgrünung zur Stärkung des Naturhaushalts (vor allem Kleinklima),
- Entwicklung des Gebietes im Sinne der Sozialverträglichkeit, Nachhaltigkeit und der Energieeffizienz,
- Berücksichtigung typischer Ansprüche verschiedener Nutzergruppen im Sinne des Gender Mainstreaming.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1. Städtebauliche und grünplanerische Grundidee**

Die städtebauliche Grundkonzeption geht von einer verträglichen und mit Übergängen gestalteten Verknüpfung mit den Bau-, und Freiraumstrukturen in der Umgebung aus. So ist auch die raumbildende Struktur des nördlich angrenzenden historischen Obermaier-Hofes Vorbild für die Ausbildung der beiden Wohnhöfe.

Zusammen mit der überwiegend vier- bis fünfgeschossigen Neubebauung entlang der Wasserburger Landstraße markiert eine kleine Platzfläche im Kreuzungsbereich der Feldbergstraße die Zufahrt zum Ortszentrum Trudering und bietet dem Kulturzentrum ein entsprechendes bauliches Gegenüber.

Als urbane Figur ist die identitätsstiftende Hofstruktur zum einen eine Reaktion auf die zentrale Lage des Projektes im räumlichen Zusammenhang mit dem Ortskern Alt-Truderings, zum anderen eine bewusste Abgrenzung von den westlich und südlich angrenzenden Siedlungstypologien. Durch die städtebauliche Konfiguration wird ein wirksamer Schutz vor Verkehrslärm geschaffen, sowohl für das Planungsgebiet selbst, als auch für die rückwärtigen Bestandsbebauung.

Das entstehende Quartier ist autofrei, da die Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden, die direkt von der Wasserburger Landstraße und der Feldbergstraße angefahren werden. Entsprechend hoch ist die Aufenthaltsqualität der Freiflächen, die ein familiengerechtes Wohnquartier ermöglichen.

Eine neue und räumlich abwechslungsreiche Wegebeziehung führt durch das Quartier vom nördlich gelegenen Ortszentrum von Trudering zur lärmgeschützten öffentlichen Grünfläche, einem grünen Anger, bis zum südlich gelegenen Kulturzentrum Trudering. Durch die geplante Anhebung der Wohnhöfe und der Vorbereiche der Gebäude zur Wasserburger Landstraße wird eine höhenmäßige Differenzierung der Freiflächen in öffentliche und private bzw. gemeinschaftliche Bereiche erreicht.

### **4.2. Art der baulichen Nutzung**

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB, wie hier vorliegend, kann bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben von den Festsetzungen nach § 9 BauGB und der aufgrund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung

(§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB) abgewichen werden. Insofern können auch Nutzungen festgesetzt und Regelungen getroffen werden, die außerhalb des Festsetzungskataloges nach § 9 BauGB und außerhalb der in der BauNVO vorgesehenen Gebietstypen (wie z.B. „allgemeines Wohngebiet“ oder „Mischgebiet“) liegen.

Entsprechend den formulierten Planungszielen wird als Art der Nutzung „Wohngebiet mit wohnverträglichem Gewerbeanteil“ festgesetzt.

Neben der überwiegenden Wohnnutzung, die zur Deckung des Wohnbedarfs dient, sind ergänzende Nutzungen wie Büros, der Versorgung des Gebietes dienende

Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften, die der Belebung des Quartiers sowie der Wohnqualität dienen, zulässig. Diese Nutzungen ermöglichen für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner wohnungsnah ergänzende Einrichtungen und unterstützen damit eine Stadt der kurzen Wege, da Wohnen, Einkaufen, Kultur und öffentliche Nutzungen eng miteinander verbunden sind. Durch die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner wird das Quartierszentrum Trudering in seiner Funktion gestärkt.

Die vorgenannten Nichtwohnnutzungen mit Ausnahme der Büronutzung sind ausschließlich im Erdgeschoss entlang der Feldbergstraße einschließlich der Ecke Wasserburger Landstraße zulässig, um an der hier vorgelagerten Platzfläche attraktive und gut erreichbare Nutzungen zu sichern. Dies unterstützt die Belebung der öffentlichen und öffentlich nutzbaren Bereiche. Durch die attraktive Auflage zwischen dem im Norden liegenden Quartierszentrum Trudering und dem südlich gelegenen Kulturzentrum ist von einer nachhaltigen Nutzung dieser Flächen auszugehen.

#### **4.3. Maß der baulichen Nutzung**

Für das Baugebiet wird das Maß der Nutzung mit einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) nach § 19 Abs. 2 BauNVO und einer maximal zulässigen Geschossfläche (GF) festgesetzt, ergänzt durch textliche Festsetzungen zum Maß der Nutzung.

##### **4.3.1. Grundfläche**

Es wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) für die Gebäude nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 4.700 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht bei einer Grundstücksfläche von 12.047 m<sup>2</sup> einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,39. Dieser Wert ermöglicht die Umsetzung der vorgesehenen Bebauung und enthält die Gebäudegrundflächen der geplanten Bebauung und liegt unterhalb der nach § 17 BauNVO möglichen Obergrenze von 0,4 für vergleichbare Allgemeine Wohngebiete. Zusammen mit den zulässigen Überschreitungen der im Plan festgesetzten Grundfläche um maximal 360 m<sup>2</sup> für Balkone, Terrassen, Lichtschächte, Vordächer etc. kann eine maximale GR nach § 19 Abs.2 BauNVO von 5.060 m<sup>2</sup> umgesetzt werden. Dies entspricht einer GRZ von 0,42. Dies stellt eine geringfügige Überschreitung der nach § 17 BauNVO möglichen Obergrenze von 0,4 für vergleichbare Allgemeine Wohngebiete dar und ist zulässig, da die planerische Intention nicht berührt ist.

Die maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundfläche von 9.700 m<sup>2</sup> überschritten werden. Dies entspricht einer Gesamt-GRZ von 0,8. Die Überschreitung der für vergleichbare Allgemeine Wohngebiete maximal zulässigen Gesamt-GRZ von 0,6 ist zulässig, um einer flächensparenden Bauweise Rechnung zu tragen. Die kompakte Bauweise kommt der im Planungsgebiet festgesetzten, zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche im Norden zugute. Weitere ausgleichende Maßnahmen der Überschreitungen der GRZ und GFZ sind unter Punkt 4.3.3 genannt.

Mit den getroffenen Festsetzungen können die nach den Stellplatzsätzen notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder in der Tiefgarage untergebracht werden. In der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Unterbauung durch die Tiefgarage, die Wege sowie die Dienstbarkeitsflächen inklusive der Platzfläche zur Feldbergstraße eingerechnet.

#### **4.3.2. Geschossfläche**

Verteilt auf die einzelnen Bauräume wird eine maximal mögliche Geschossfläche von insgesamt 15.625 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht bei einer Grundstücksfläche von 12.047 m<sup>2</sup> einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,30. Der Wert liegt über der nach § 17 BauNVO möglichen Obergrenze von 1,2 für vergleichbare allgemeine Wohngebiete. Die festgesetzte Geschossfläche erlaubt nach städtischen Orientierungswerten (91 m<sup>2</sup>/WE) die Realisierung von rund 170 Wohneinheiten, ergänzt durch Nichtwohnnutzungen im Erdgeschoss entlang der Feldbergstraße/Ecke Wasserburger Landstraße.

Nach vorliegender Vorhabenplanung sollen 151 Wohneinheiten entstehen. Diese Anzahl resultiert aus der Absicht, Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen, auch größere und familiengerechtere Wohnungen, zu realisieren.

Um einer baulichen Verdichtung über das im Bebauungsplan zulässige Maß hinaus vorzubeugen, wird festgesetzt, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschossfläche mitzurechnen sind.

Um die nutzerfreundliche und alltagstaugliche Nutzung von Abstellräumen und Funktionsräumen zu fördern, wird festgesetzt, dass die festgesetzte maximal zulässige Geschossfläche für Abstellräume von Fahrrädern, Kinderwägen, Mobilitätshilfen und Müll überschritten werden darf, sofern diese Räume in das Erdgeschoss des Gebäudes integriert sind und alle sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Höhenentwicklung, Bauraum) eingehalten werden.

Durch die Verkehrslärmimmissionen bestehen hohe Anforderungen an die Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse. Diese werden u.a. durch die Einplanung von verglasten und unbeheizten Schallschutzloggien erfüllt, die nicht als Aufenthaltsräume nutzbar sind. Die Geschossfläche darf deshalb durch verglaste und unbeheizte Schallschutzloggien um insgesamt bis zu 600 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Um die gewünschte Durchwegung durch das Planungsgebiet zur Wasserburger Landstraße in Form eines Gebäudedurchgangs zu sichern, wird festgesetzt, dass dieser nicht auf die Geschossfläche angerechnet werden muss.

#### **4.3.3. Überschreitung der Obergrenzen der Grund- und Geschossfläche nach § 17 BauNVO**

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist an die Vorgaben der

BauNVO nicht gebunden und setzt formal kein Baugebiet fest, das den Gebietskategorien der §§ 2 bis 11 BauNVO entspricht, die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse orientieren sich jedoch im Rahmen der Gesamtabwägung an vergleichbaren Gebietstypen gemäß BauNVO. Im vorliegenden Fall werden die Ansprüche mit denen eines Allgemeinen Wohngebietes verglichen.

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,42 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,30 liegt geringfügig über der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze GRZ von 0,4 bzw. einer GFZ von 1,2 für vergleichbare Allgemeine Wohngebiete. Laut § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

#### **Städtebauliche Gründe**

Das Planungsgebiet liegt an einem integrierten Standort im Münchner Stadtgebiet, der durch einen enormen Flächenbedarf und hohen Nutzungsdruck, vor allem zur Schaffung von Wohnraum, gekennzeichnet ist.

Die geplante Wohnnutzung soll einen Beitrag leisten, den gesamtstädtischen Bedarf an Wohnraum nachzukommen. Im Stadtgebiet stehen nur eingeschränkt und begrenzt ähnlich geeignete Flächen zur Verfügung. Eine verdichtete Bebauung an dieser Stelle trägt dazu bei, dass entsprechend dem hohen Nutzungsdruck im Bereich der Landeshauptstadt einer Zersiedelung von Stadtrandgebieten vorgebeugt werden kann.

Besonders sogenannte integrierte Lagen mit guter Erschließung im Einzugsbereich des ÖPNV, sind für die Verdichtung geeignet. Ferner ermöglicht die verdichtete Bauweise die Anlage einer öffentlichen Grünfläche, die der Allgemeinheit zu Gute kommt und die Einplanung einer öffentlich nutzbaren Wegeverbindung zwischen dem Quartierszentrum Trudering und der Wasserburger Landstraße ermöglicht. Somit kann die Wegeverbindung zum Kulturzentrum deutlich verbessert werden.

#### **Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die Planung sichert gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Wohnnutzungen in gut besonnten Geschossen der Gebäude. Der Lichteinfallswinkel von 45° vor Fenstern von Aufenthaltsräumen der Wohnungen ist im gesamten Planungsgebiet gegeben.

Durch die Struktur des städtebaulichen Entwurfes entsteht entlang der Wasserburger Landstraße und der Feldbergstraße eine Bebauung, die die Emissionen des umgebenden Straßenverkehrs wirkungsvoll abschirmt. Damit entstehen geschützte öffentliche und private Grün- und Freiflächen. Diese bieten den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern eine qualitativ gute sowie quantitativ ausreichende und angemessene Freiraumversorgung und leisten somit einen wesentlichen Beitrag zu gesunden Wohnverhältnissen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO.

Durch die Unterbringung der pflichtigen Stellplätze in Tiefgaragen und das Anfahren der Tiefgaragen direkt von der Wasserburger Landstraße und der Feldbergstraße entstehen autofreie und diesbezüglich weitgehend lärmgeschützte Wohn- und Freibereiche. Damit können sowohl eine familiengerechte Umgebung und für Kinder ein gefahrungsfreies Spielen im unmittelbaren Wohnumfeld angeboten, als auch Rückzugsorte für die in diesem Bereich Beschäftigten geschaffen werden.

### **Auswirkungen auf die Umwelt**

Die nachteiligen Auswirkungen der Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO werden durch folgende Maßnahmen vermieden:

- Es werden begrünte Innenhöfe und begrünte Dächer geschaffen. In Verbindung mit den festgesetzten Baumpflanzungen werden positive Auswirkungen auf das Mikroklima innerhalb des Planungsgebietes erreicht.
- Begrünte Dachflächen wirken der Erwärmung im Gebiet entgegen und haben eine regenrückhaltende Wirkung.
- Durch die Unterbringung von Kraftfahrzeugen in Tiefgaragen entstehen ebenerdig begrünte, kleinklimatisch wirksame Freiflächen.
- Die neue Wegeverbindung zum Quartierszentrum Trudering und zum Kulturzentrum macht die Nutzung des ÖPNV attraktiver, was zu einer Abnahme des Individualverkehrs und damit zu einer Lärm- und Schadstoffreduktion führt.

Die vorliegende qualitätsvolle Planung und die vorgenannten, ausgleichenden Maßnahmen und Umstände rechtfertigen die Überschreitungen der Obergrenzen nach

§ 17 BauNVO. Weiter gehende, gesonderte Kompensationsmaßnahmen werden aufgrund der geringen Überschreitungen für nicht erforderlich erachtet.

#### **4.3.4. Höhenentwicklung**

Die zulässige Höhenentwicklung wird im Bebauungsplan durch die maximal mögliche Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Bebauung entlang der Wasserburger Landstraße und der Feldbergstraße wird mit drei bzw. vier Geschossen und punktuellen Erhöhungen auf fünf Geschosse festgesetzt. Durch diese Gebäudehöhen wird der großzügig dimensionierte öffentliche Straßenraum der Wasserburger Landstraße räumlich gefasst und die Straßenkreuzung mit der Feldbergstraße städtebaulich betont.

Im Übergangsbereich zu den westlich angrenzenden Bestandsgebieten sind maximal zwei bzw. drei Geschosse zulässig. Damit wird ein städtebaulich verträglicher Übergang zur angrenzenden Bestandsbebauung gesichert.

Um einen Spielraum im Bauvollzug zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass von den festgesetzten Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung geringfügig abgewichen werden kann, sofern technische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Zur städtebaulich verträglichen Einbindung der fünfgeschossigen Bauteile wird festgesetzt, dass diese Gebäudeteile an den der Wasserburger Landstraße und der

Feldbergstraße zugewandten Seiten von den Außenkanten der Fassaden der darunterliegenden Gebäudeteile um mindestens 2 m zurückzusetzen sind.

Um dem Schutzbedürfnis der Bewohnerinnen und Bewohner Rechnung zu tragen, sind die Erdgeschosse bei Wohnnutzung um mindestens 0,5 m über das Niveau des angrenzenden öffentlichen Straßenraumes anzuheben. Der Gehweg an der Feldbergstraße liegt an der Nord-Ost-Ecke des Planungsgebietes auf einer Höhe von 530,60 m.ü.NN., die geplante EG-Höhe im östlichen Baugebiet (zum Innenhof liegende Wohnnutzungen) bei ca. 531,00 m.ü.NN, also rund 0,5 m über dem Niveau des Gehweges an der Feldbergstraße.

Das Höhenniveau des Gehweges an der Wasserburger Landstraße liegt an der Süd-West-Ecke des Planungsgebietes bei 529,70 m.ü.NN, die EG-Höhe im westlichen Baugebiet bei ca. 530,40 m.ü.NN, also rund 0,7 m über dem Niveau der Wasserburger Landstraße.

#### **4.4. Abstandsflächen und Belichtung**

Um den Übergang zur Bestandsbebauung auf den benachbarten Grundstücken ohne Beeinträchtigung zu gestalten, wird die Neubebauung mit Einhaltung der Abstandsflächentiefe nach Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO (1H) festgesetzt.

Innerhalb des Planungsgebietes werden die Abstandsflächen zwischen der Nordfassade der straßenbegleitenden Bebauung (Wasserburger Landstraße) und den Baukörpern im Hofbereich an fünf Stellen (zwischen Haus 1 östlich und Haus 2 westlich, Haus 1 südlich und Haus 7 nördlich, Haus 3 südlich und Haus 5 nördlich, Haus 8 südlich und Haus 13 nördlich, Haus 8 östlich und Haus 9 westlich und zwischen Haus 9 südlich und Haus 12 nördlich) um Werte zwischen 0,38 m bis 5,01 m verkürzt. Dies ist möglich, weil in diesen Bereichen ein Lichteinfallswinkel von 45° bis ins Erdgeschoss eingehalten ist, Grundrissgestaltung und Lage der Befensterung optimiert wurde und eine ausreichende Belichtung und Besonnung im gesamten Planungsgebiet gesichert ist und dadurch gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

#### **4.5. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Durchgang**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert und umfassen die Baukörper mit ausreichendem Spielraum für die Realisierung.

Um erforderliche Freiheiten im Bauvollzug und der Detailplanung der Gebäude zu ermöglichen, sind Ausnahmen bzw. Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen zugelassen, ohne das harmonische Gesamtgefüge zu gefährden.

So dürfen Balkone und Vordächer die Baugrenzen nur in begrenztem Umfang und eindeutig untergeordnet um maximal 2,5 m bzw. Terrassen um 3,0 m überschreiten, um attraktive und funktionale Freiflächen zu ermöglichen.

Im Zusammenhang mit den Terrassen sind zudem Sichtschutzelemente zulässig, um der Privatsphäre der Bewohnerinnen und Bewohner Rechnung zu tragen.

Der Ausschluss der vorgenannten Überschreitungsmöglichkeit an den Baugrenzen zur Wasserburger Landstraße und Feldbergstraße erfolgt, um die städtebauliche Fassung der Wasserburger Straße und der Feldbergstraße durch die ruhige Gebäudekubatur klar zu definieren und eine Privatisierung des öffentlich wirksamen



Raumes, die aufgrund der starken Verkehrsbelastung durch die Wasserburger Landstraße nicht geeignet ist, zu vermeiden.

Um eine funktionale Nutzung der Untergeschosse der Gebäude zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der Baugrenzen um maximal 1,5 m für Lichtschächte in eindeutig untergeordnetem Umfang und Fluchttreppen zugelassen.

Um die vorgenannten baulichen Anlagen auch hinsichtlich des Maßes der Nutzung zu ermöglichen, dürfen diese Anlagen die festgesetzte Grundfläche überschreiten.

Um die Innenhöfe vor Verkehrslärm zu schützen, wird festgesetzt, dass die Bebauung straßenseitig in geschlossener Bauweise und durchgehend ohne Zwischenräume zu errichten ist.

Die Abweichung des festgesetzten Durchgangs in deren Lage und Größe ermöglicht Spielräume im Rahmen des Bauvollzuges und soll die gewünschte Durchwegung durch das Planungsgebiet sichern.

Um den Schallschutzanforderungen Rechnung zu tragen, ist im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 2,90 m zwingend erforderlich.

#### **4.6. Dächer, Dachformen**

Um innerhalb des Planungsgebietes eine Homogenität der Dachlandschaft zu erreichen sowie die Nutzbarkeit und Begrünung der Dächer zu ermöglichen, sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Flachdächer bieten zudem die größtmögliche Flexibilität für die Ausrichtung von Installationen für die Nutzung der Sonnenenergie.

#### **4.7. Bauliche Gestaltung, Dachaufbauten und Antennen, Funk- und Satellitenempfangsanlagen, Einrichtungen für Entlüftung und Entrauchung**

Um eine geordnete Dachlandschaft zu sichern, werden Festsetzungen zur Lage, Höhe und Ausdehnung von technischen Dachaufbauten getroffen.

Entsprechend den jeweiligen Höhenlagen der Dächer und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Wirksamkeit werden Dachaufbauten zugelassen, ausgeschlossen oder in ihrem Umfang eingeschränkt.

So sind Dachaufbauten für die Unterbringung technischer Anlagen nur bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche zulässig, um eine verträgliche Höhensilhouette der Gebäude zu sichern.

Um die optische Wirksamkeit von Dachaufbauten in einem verträglichen Rahmen zu halten, werden Festsetzungen zu Umfang und Situierung getroffen.

Aus gleichem Grund werden neben der Förderung umweltfreundlicher Energien steuernde Festsetzungen zu technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung getroffen.

Festsetzungen zu Gemeinschaftsantennen, Funk- und Satellitenempfangsanlagen gewährleisten ungestörte Gebäudefassaden und beschränken den Umfang dieser Anlagen auf die Bedürfnisse der Nutzer der Gebäude.

Um die Aufenthaltsqualität von Freibereichen zu sichern, wird festgesetzt, dass Einrichtungen für Entlüftung und Entrauchung so anzubringen sind, dass sie einen Mindestabstand von 4,5 m zu sensiblen Nutzungen wie Spielplätzen und Sitzplätzen haben müssen.

#### **4.8. Flächen für Nebenanlagen**

Zur Sicherung zusammenhängender, großer Freiflächen sind die Nebenanlagen nur innerhalb der Gebäude, in den Tiefgaragen und in den entsprechend zeichnerisch oder textlich festgesetzten Flächen zulässig.

Der Müll kann am Tag der Abholung im Bereich der im Plan festgesetzten Flächen zur Abholung aufgestellt werden. Die dauerhafte Müllaufbewahrung ist nur innerhalb der Gebäude zulässig.

Um eine funktionale Nutzung der Freiflächen zu ermöglichen, sind Anlagen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO (Kinderspielplätze) sowie Fahrradabstellplätze im zulässigen Umfang auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Abstellinhausungen für Gartengeräte sollen im Zusammenhang mit Sichtschutzelementen ermöglicht werden. Dies dient der funktionalen Nutzbarkeit der Flächen und einer sinnvollen Kombination aus Sichtschutz und Nutzereinheit auf den Grundstücken.

#### **4.9. Werbeanlagen**

Um der Gefahr des stadtgestalterisch negativen Erscheinungsbildes zu großer oder an ungeeigneten Stellen angeordneter Werbeanlagen zu begegnen, werden solche Anlagen beschränkt. Die Wirkung der Gebäude soll nicht durch eine Überfrachtung von Werbeanlagen geschwächt werden. Durch die Festsetzung, dass diese nur an Fassadenteilen zulässig sind, die nicht dem Wohnen dienen, sollen Störungen für die Wohnnutzung und die angrenzenden Freiflächen vermieden werden.

Durch die Regelungen zu Größe, Anordnung, Umfang und Art der Werbeanlagen soll eine harmonische Gestaltung der Fassaden, des Orts- und Landschaftsbildes und der Architektur ermöglicht werden. Werbeanlagen dürfen nicht in private Freiflächen hineinwirken und müssen parallel zur Fassade ausgerichtet sein.

Abweichend davon und außerhalb der Baugrenzen, sind Werbeanlagen nur im Bereich der festgesetzten Dienstbarkeitsfläche F(B) in Form von maximal 2 Stelen zulässig, die eine Höhe von maximal 3,5 m nicht überschreiten dürfen.

Wegen der zu großen Dominanz im Straßenraum und ihres unruhigen Erscheinungsbildes sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegende Werbeanlagen (wie zum Beispiel Light-Boards, Videowände) sowie Skybeamer, Laserstrahlen und ähnliche Einrichtungen ausgeschlossen.

Durch die festgesetzte Situierung an der Wasserburger Landstraße und der Feldbergstraße ist eine wirksame Werbung für die Nichtwohnnutzungen im Erdgeschoss bis zum Brüstungsbereichs des 1. Obergeschosses möglich, ohne die Aufenthaltsqualität der sonstigen Freiflächen zu beeinträchtigen.

Freistehende Werbeanlagen sollen nicht zu dominant wirken und das Ortsbild nicht

beeinträchtigen. Die Architektur muss weiterhin im Vordergrund stehen, Straßenbegleitgrün darf nicht verstellt werden.

#### **4.10. Dienstbarkeiten**

Um eine öffentlich nutzbare Wegeverbindung vom „Quartierszentrum Trudering“ durch das Planungsgebiet nach Süden zur Wasserburger Landstraße sowie in Ost-West-Richtung vom Scharerweg zur Feldbergstraße zu sichern, wird eine Dienstbarkeitsfläche in Form eines Geh- und Radfahrrechts zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Um für die Nichtwohnnutzungen in den überbaubaren Grundstücksflächen zur Feldbergstraße eine Anfahrbarkeit und Anlieferung zu ermöglichen, wird zugunsten dieser Nutzungen ein Fahrtrecht für beschränkten Personenkreis eingeräumt.

Um Spielräume für den Bauvollzug zu ermöglichen ist festgesetzt, dass von der Lage der Dienstbarkeitsflächen geringfügig abgewichen werden kann.

#### **4.11. Höhenniveau Freiflächen**

Die podestartige Geländeanhebung auf Höhe des Erdgeschosses der Gebäude (Hochparterre nach außen) der Gebäudeensembles ist zentrales Gestaltungselement und dient, übersetzt im Außenraum, durch Zonierung über Vorgärten und Einfassungsmauern bzw. Aufkantungungen, der räumlichen Gliederung der verschiedenen Funktionsbereiche, insbesondere auch der Herstellung der nötigen Sozialdistanz zu den umliegenden öffentlichen Freiflächen. Zur Herstellung der Barrierefreiheit werden die Wohnhöfe über geneigte Zuwegungen mit einem maximalen Längsprofil von 6% ohne Treppenanlagen erschlossen.

#### **4.12. Grünordnung**

##### **4.12.1. Grünordnung allgemein**

Die Freiraumplanung ist eng an das städtebauliche Konzept gekoppelt. Der Schwerpunkt des Freiraumes liegt auf großzügigen, sowie gut nutzbaren und aneignbaren öffentlichen und gemeinschaftlich Freiflächen, die die Identität des künftigen Quartiers prägen.

Daraus abgeleitetes zentrales Planungsziel ist eine funktionale und raumwirksame Anordnung öffentlich genutzter Freiflächen mit Durchquerungsmöglichkeiten und geschützter privat genutzter Freiräume.

Die relativ hohe Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume hat das Ziel, eine weitmöglichst durchgrünte Freifläche mit hoher Aufenthaltsqualität und kleinklimatischer Wirkung zu schaffen. Diesem Zweck dient auch die Reduktion der Belags- und Erschließungsflächen innerhalb des Baugebietes auf das funktional notwendige Maß. Mit Festsetzungen zu Mindestanforderungen an Pflanzgrößen und Pflanzstandorte von Bäumen werden sowohl deren kurzfristige Wirkung als auch langfristig gute Wuchsbedingungen gesichert. Die Standorte der wesentlichen Raum bildenden Bäume entlang der Wasserburger Landstraße sind wegen ihrer Wirkung auf diesen wichtigen öffentlichen Raum an der Stadteinfahrt im Plan festgesetzt.

Die öffentlichen und gemeinschaftlichen Freiräume sind entsprechend der städtebaulichen Haltung stark miteinander verknüpft, wodurch eine hohe räumliche und funktionale Durchlässigkeit entsteht. Gleichzeitig ist durch die Schaffung

ausreichend dimensionierter Vorzonen vor den Gebäuden die nötige soziale Distanz gewahrt.

#### **4.12.2. Grünordnung Baugebiet**

Das Baugebiet gliedert sich in Teilbereiche unterschiedlicher Nutzungen und daraus abgeleiteter unterschiedlicher freiräumlicher Gestaltungsansätze.

Im Wesentlichen sind dies:

- die Vorzone zur Wasserburger Landstraße
- die westlich angelagerte Gartenzone
- die platzartige Vorzone östlich in Richtung Knoten Wasserburger Landstraße und Feldbergstraße
- die Vorzonen zum öffentlichen Grün im Norden
- die Wohnhöfe

##### **Vorzone zur Wasserburger Landstraße**

Durch Geländeanhebung und intensive Begrünung mit Baumpflanzungen zwischen dem straßenparallelen südlichen Gebäuderiegel und der durch starken Verkehr belasteten Wasserburger Landstraße wird ein grüner Puffer geschaffen, der vor allem visuell abschirmend wirkt.

Eine Aufkantung dieser Vorgarten-Zone um im Mittel 40 cm, höchstens jedoch 50 cm entlang des öffentlichen Gehwegs schafft zusätzliche Sozialdistanz vor den Gebäuden und schützt die Privatheit der Wohnräume.

##### **Westliche Gartenzone**

Entsprechend der vorgefundenen Freiraumqualitäten der westlichen Nachbarschaften mit stark durchgrüntem Punkthausbebauungen wird den Gebäuden dort eine größere privatisierte Gartenzone mit Obstgehölzen angelagert. Pro Wohnungsgarten wird ein Obstbaum als Mindest-Grünausstattung festgesetzt. Eine vorhandene Hainbuche wird entsprechend ihrer Größe und Vitalität als zu erhalten festgesetzt.

##### **Vorzone zum Knoten Wasserburger Landstraße/Feldbergstraße**

Der dem östlichsten Gebäudekörper vorgelagerte Bereich ist entsprechend seiner stadträumlichen Lage am Knoten Wasserburger Landstraße/Feldbergstraße und als gegenüber des neuen Kulturzentrums Trudering in der Typologie einer baumüberstandenen befestigten Platzfläche mit Aufenthaltsmöglichkeiten ausgebildet. Hierfür wird ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Gleichzeitig dient sie als Erschließungsfläche der im Erdgeschoss an der Feldbergstraße vorgesehenen Gewerbe- und Geschäftsnutzungen.

##### **Gebäudevorzonen zum öffentlichen Grün im Norden**

Die den Gebäuden zum nördlichen öffentlichen Raum angelagerten Vorzonen werden mittels Aufkantung auf Erdgeschoss-Niveau angehoben und bepflanzt. Die Anhebung dient der Schaffung der nötigen sozialen Distanz zu Gebäuden und Wohnräumen und markiert die Grenze zwischen öffentlich nutzbaren und privaten (hier gemeinschaftlichen) Freiflächen.

Die Höhe der Aufkantung beträgt im Mittel 40 cm, maximal jedoch 50 cm, da größere Höhen die Anbringung räumlich nicht gewünschter Absturzsicherungen erfordern

würden.

### **Wohnhöfe**

Die Freiflächen der beiden Höfe sind auf das Erdgeschoss-Niveau der umgebenden Gebäude anzuheben und setzen sich dadurch höhenmäßig leicht vom öffentlichen Umfeld ab. Über Wegerampen sind sie barrierefrei erschlossen. Sie sind primär als nicht eingezäunter gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum geplant, auch um eine hohe Durchlässigkeit zu garantieren. Weiterhin wird das nach Bayerischer Bauordnung geforderte Spielangebot für Kinder von 0-6 Jahren (Kleinkind-Alter) im geschützten Innenbereich angesiedelt. Die zentralen Baumpflanzungen aus mittelgroßen Bäumen, die noch ausreichende Besonnung der umliegenden Wohnungen ermöglichen, werden als Kernelemente der Hofgestaltung im Plan festgesetzt. Dafür ist die Tiefgarage um mindestens 0,6 m unter Hofniveau abzusenken und entsprechend mit Boden zu überdecken. Im Bereich von Tiefgaragenzufahrten und Wegeflächen kann ausnahmsweise eine geringere Bodenüberdeckung zugelassen werden, da keine Vegetationsstandorte betroffen sind.

In kleinerem Umfang werden in den Höfen mit Hecken eingefasste Wohnungsgärten angeboten, die die Wohnqualität der EG Wohnungen erhöhen und einen Puffer zwischen Gemeinschaftsflächen und Wohnräumen bilden.

#### **4.12.3. Grünordnung öffentliche Grünfläche**

Die lärmgeschützte öffentliche Grünfläche soll in erster Linie der wohnortnahen Erholung dienen, ist aber auch für die umliegenden Nachbarschaften nutzbar. Entsprechend besteht sie im wesentlichen aus offenen, mit Wegen gegliederten, teilweise baumüberstandenen Rasen- und Wiesenflächen sowie aus einer kleineren zentral gelegenen Belagsfläche für den Aufenthalt.

Dort ist auch der öffentliche Spielplatz festgesetzt, der primär für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren (Schulkind-Alter), aber auch für Kleinkinder ausgestattet werden soll, und Teil des zentralen multifunktionalen Treffpunktes wird.

Eine Schwarzpappel im Nordwesten der öffentlichen Grünfläche wird wegen ihrer Größe und raumbildenden Wirkung als zu erhalten festgesetzt. Falls der Baum zu einem späteren Zeitpunkt, beispielsweise aus Verkehrssicherheitsgründen, gefällt werden muss, wird gemäß den Satzungsbestimmungen ein entsprechender Ersatz erforderlich.

#### **4.12.4. Einfriedungen, Sichtschutz in Wohnungsgärten**

Die Pflanzung niedriger geschnittener Hecken aus Laubgehölzen, optional ergänzt um niedrige, dahinter liegende Einfriedungen, erfolgt ausschließlich in den Wohnhöfen und der westlichen Gartenzone zur Herstellung einer angemessenen Privatheit.

Darüber hinaus sind abgrenzende Elemente nicht zulässig, da ein offener kommunikativer und verknüpfter Raum qualitatives Ziel ist.

#### **4.12.5. Freiflächenversorgung, Versiegelung, Baumbilanz**

##### **Freiflächenversorgung**

Mit den festgesetzten öffentlichen Grünflächen bzw. über Gehrechte öffentlich

nutzbaren Freiflächen sowie den privaten Freiflächen des Planungsgebiet werden die Orientierungswerte für die Freiraumversorgung eingehalten.

### **Versiegelung**

Durch die Umsetzung der Planung kommt es in dem bisher unversiegelten Planungsgebiet zu einer Neuversiegelung von ca. 12.000 m<sup>2</sup> bzw. 1,2 ha. Damit werden ca. 77% der Bestands-Grünfläche über- oder unterbaut.

### **Baumbilanz**

Im Planungsgebiet wurden 22 Bestandsbäume kartiert, von denen voraussichtlich 20 Bäume im Zuge der geplanten Maßnahmen zu fällen sind. Dem gegenüber stehen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung ca. 120 neu zu pflanzende Bäume.

Die relativ hohe Anzahl der Neupflanzungen dient dem Ziel, ein qualitätvolles und stark durchgrüntes Quartier zu schaffen. Insbesondere in den Vorzonen zur Wasserburger Landstraße und zur Feldbergstraße führt die dichtere Baumstellung zu einer räumlich-visuellen Abschirmung dieser verkehrsbelasteten Räume.

## **4.13. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt im Umweltbericht im Kapitel 7.3.

Entsprechend den dortigen Ausführungen wird bei Umsetzung der vorliegenden Planung eine Fläche von ca. 1,2 ha neu bebaut (siehe Versiegelungsbilanz). Unter Beachtung der Eingriffsschwere und des daraus resultierenden Kompensationsfaktors entsteht ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 9.600 m<sup>2</sup>. Die entsprechenden Ausgleichsflächen werden im ersten Münchner Ökokonto Eschenrieder Moos nachgewiesen und dauerhaft gesichert. Für das Ökokonto liegt ein landschaftspflegerisches Entwicklungskonzept vor, das Art und Umfang der Aufwertungsmaßnahmen festlegt. Die Maßnahmen sind bereits weitgehend umgesetzt.

## **4.14. Verkehrskonzept**

### **4.14.1. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Planungsgebiet ist durch seine Lage im Einzugsbereich des U-Bahnhofs Trudering gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Durch die zukünftige fußläufige Anbindung des Planungsgebietes zum „Quartierszentrum Trudering“ wird auch die Anbindung an den ÖPNV weiter verbessert.

### **4.14.2. Motorisierter Individualverkehr**

Das Planungsgebiet ist durch seine unmittelbare Lage an der Wasserburger Landstraße und der Feldbergstraße sehr gut an ein leistungsfähiges Straßennetz angebunden.

Das durch die geplanten Nutzungen im Planungsgebiet ausgelöste Verkehrsaufkommen beläuft sich auf rund 940 Kfz-Fahrten/Tag.

Das Verkehrsgutachten betrachtet dabei zwei grundlegende Planfälle für den Prognosehorizont 2030.

Im Einzelnen ergeben sich in den oben genannten Straßen, getrennt nach Prognose-Nullfall 2030 (kein zusätzliches, durch die Neubebauung induziertes Verkehrsaufkommen) und Prognose-Planfall 2030 (mit zusätzlichem, durch die Neubebauung induziertem Verkehrsaufkommen), folgende Verkehrsmengen (täglicher Werktagsverkehr gerundet auf 500 Kfz/24h):

	Bestand 2014 (Kfz/24h)	Nullfall 2030 (Kfz/24h)	Planfall 2030 (Kfz/24h)
Wasserburger Landstraße Ost	25.600	33.000-35.000	33.000-35.000
Wasserburger Landstraße West	26.700	34.000-36.000	34.000- 36.500
Feldbergstraße Nord	8.100	8.000-10.500	8.500-11.000
Feldbergstraße Süd	10.700	9.000-11.000	9.500-11.500

Bereits heute sind an dem betrachteten Knotenpunkt Wasserburger Landstraße/ Feldbergstraße in den Spitzenstunden Kapazitätsengpässe zu beobachten. Die prognostizierten Verkehrszuwächse und Verlagerungen aufgrund der geplanten Verkehrsberuhigung der Truderinger Straße für das Jahre 2030 verschärft die Situation weiter.

Mit der bestehenden Knotenpunktgeometrie und einer Anpassung der Signalumlaufzeit auf 90s werden für den zugrunde gelegten Prognose-Nullfall 2030 die Kapazitätsgrenzen der maßgebenden Knotenströme erreicht bzw. geringfügig überschritten. Ein Ausbau des Knotenpunktes wäre für eine rechnerisch leistungsfähige Abwicklung der prognostizierten Verkehrsströme erforderlich. Für die Hauptverkehrsstraße in der Stadt München sind die errechneten Auslastungsgrade in Spitzenstunden allerdings nicht unüblich und entsprechend akzeptiert, so dass ein Ausbau nicht zwingend notwendig ist. Aufgrund des geringen zu erwartenden Neuverkehrs infolge der geplanten Wohnnutzungen zeigen die Kapazitätsberechnungen nahezu keine Verschlechterung der Leistungsfähigkeit gegenüber dem Prognose-Nullfall 2030.

Da die leistungskritischen Ströme (Linksabbieger Wasserburger Landstraße Ost, Zufluss Feldbergstraße Süd) nicht oder nur minimal durch den prognostizierten Neuverkehr belastet werden, ist aus Sicht des Gutachters aufgrund der prognostizierten Neuverkehrsmenge kein Ausbau des Knotenpunktes in den Zuflüssen erforderlich. Grundsätzlich wird empfohlen bei Anpassung der Signalisierung des Knotenpunktes Wasserburger Landstraße/Feldbergstraße die Lichtsignalanlage mit dem benachbarten Knotenpunkt Wasserburger Landstraße/Bajuwarenstraße zu koordinieren. Dadurch lässt sich der Verkehrsfluss entlang der Wasserburger Landstraße verbessern und die Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt weiter steigern.

Die Behinderungen im Verkehrsabfluss auf der Feldbergstraße Nord in Richtung

Norden durch wartende Linksabbieger in die Tiefgarage dürften aufgrund des geringen Linksabbiegeaufkommens (10 Pkw/h bis 25 Pkw/h) nur sehr selten auftreten. Eine Aufweitung der Fahrbahn in Fahrtrichtung Nord zwischen Wasserburger Landstraße und Zufahrt TG Feldbergstraße ist deshalb aus Gründen der Leistungsfähigkeit nicht zwingend erforderlich.

#### **4.14.3. Fuß- und Radwegeverbindungen**

Durch die neu entstehenden öffentlichen und öffentlich nutzbaren Wegeverbindungen innerhalb des Planungsgebietes entstehen sowohl in Nord-Süd-Richtung, als auch in Ost-West-Richtung neue Verbindungen für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer, die sowohl den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern des Baugebietes, als auch den angrenzenden Quartieren zu Gute kommen.

Die fußläufige Wegeverbindung nach Norden zum „Quartierszentrum Trudering“ wird zukünftig hergestellt durch eine Dienstbarkeit auf dem Flurstück Nummer 296 (Grundstück Obermaier). Die hierfür benötigte Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes. Im Zusammenhang mit dieser Dienstbarkeit entsteht eine durchgehende, barrierefreie Wegeverbindung vom „Quartierszentrum Trudering“ zum Kulturzentrum an der Wasserburger Landstraße. In Ost-West-Richtung wird eine Wegeverbindung zwischen dem Scharerweg und der Feldbergstraße hergestellt.

#### **4.14.4. Nahmobilität**

Das Thema Fuß- und Radverkehr gewinnt nicht nur in München zunehmend an Bedeutung. Deutschlandweit sowie auch auf europäischer Ebene werden Strategien und gezielte Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs als feste Bestandteile einer zukunftsorientierten Verkehrsbewältigung integriert und umgesetzt. Diese Entwicklung erfordert eine gesamtheitliche Betrachtung aller im Sinne der Nahmobilität beteiligten Verkehrsarten.

Diese Ziele wurden mithilfe der genannten attraktiven Durchwegung und der barrierefreien Querungsmöglichkeit des Planungsgebietes für den Fuß- und Radverkehr umgesetzt. Im Bebauungsplan werden zudem zwei Stellplätze festgesetzt, die eine Car-Sharing-Nutzung ermöglichen sollen.

#### **4.14.5. Ruhender Verkehr, Tiefgaragen**

Die nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen innerhalb der Bauräume sowie in den dafür festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Tiefgaragen (TGa) unterzubringen. Damit wird ein ebenerdiges autofreies Baugebiet ermöglicht und es werden für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Nutzerinnen und Nutzer ausreichende, qualitativ hochwertige und gut nutzbare Aufenthalts- und Freiflächen geschaffen. Aus gleichem Grund sind Tiefgaragenzu- und -ausgänge sowie Notausgänge nur innerhalb von Gebäuden zulässig. Auf den Freiflächen zwischen der Feldbergstraße und der geplanten Bebauung (Dienstbarkeitsflächen) sind keine Stellplätze zulässig, um den Vorplatz nicht zu verunklaren.



Die Lage der Tiefgaragenein- und -ausfahrten wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in Form von zwei Zufahrtsbereichen festgesetzt, die eine direkte Anfahrbarkeit von der Wasserburger Landstraße und der Feldbergstraße ermöglichen. Die Tiefgaragenrampen sind aus Gründen des Schallschutzes in die Bebauung zu integrieren.

Die Leistungsfähigkeit und die Verträglichkeit der Tiefgaragenausfahrten wurden im Verkehrsgutachten geprüft. Durch die Erschließung im Rechtsfahrtsinn sind die sich ergebenden verkehrlichen Auswirkungen auf die Wasserburger Landstraße und die Feldbergstraße sehr gering und auf den vorhandenen Straßenquerschnitten abwickelbar.

Im Zusammenhang mit der im Süden gelegenen Tiefgaragenzufahrt sind zwei Stellplätze möglich, um ein Angebot für Car-Sharing-Fahrzeuge oberirdisch und leicht zugänglich zu schaffen. Im Plan ist hier eine entsprechende Nebenanlage festgesetzt.

#### **4.14.6. Besucherinnen- und Besucherstellplätze**

Für die Besucherinnen und Besucher sind insgesamt 17 Stellplätze nachzuweisen, davon 15 Besucherinnen- und Besucherstellplätze (1 Stellplatz je 10 pflichtigen Stellplätzen) durch die Wohnnutzung und 2 Stellplätze aus der Nichtwohnnutzung. Auf der Nordseite der Wasserburger Landstraße sind diese Stellplätze als Längsstellplätze nachweisbar.

#### **4.14.7. Anlieferung**

Die Anlieferung für die Gewebeeinheiten kann in der Tiefgarage und auf den festgesetzten Flächen mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Nutzerschaft der in § 2 Abs. 3 der Satzung festgesetzten Nutzungen in den überbaubaren Grundstücksflächen an der Feldbergstraße erfolgen. Aufgrund der kleinen gewerblichen Einheiten ist nur mit sehr eingeschränktem Anlieferverkehr zu rechnen.

#### **4.14.8. Fahrradabstellplätze**

Für das dauerhafte Abstellen wird festgesetzt, dass die nach Fahrradabstellsatzung (FabS) der Landeshauptstadt München erforderlichen Fahrradabstellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der Tiefgarage zulässig sind. Die Stellplätze müssen leicht und verkehrssicher erreichbar sowie gut zugänglich sein.

Für Besucherinnen- und Besucherabstellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Hauseingang bis zu 10 oberirdische und offene Fahrradabstellplätze zulässig, die in räumlicher Nähe zu den Eingängen herzustellen sind.

#### **4.14.9. Feuerwehr, Brandschutz**

Das Brandschutzkonzept wurde mit der Branddirektion abgestimmt. Die erforderlichen Umfahrungen und Aufstellflächen können auf Privatgrund innerhalb des Baugebietes vollständig nachgewiesen werden.

#### **4.15. Immissionsschutz**

## **Schall**

### **Verkehrslärm**

In Bezug auf Verkehrsgeräusche werden an den geplanten Gebäuden die Orientierungswerte der DIN 18 005 für allgemeine Wohngebiete an fast allen den Hauptschallquellen zugewandten Fassaden (Fassade zur Wasserburger Landstraße im Süden und Westen bzw. Fassade zur Feldbergstraße im Osten des Baugebietes) im Tages- und im Nachtzeitraum überschritten.

Der Orientierungswert der DIN 18 005 von 55 dB(A) am Tag im allgemeinen Wohngebiet wird:

- an den zur Wasserburger Landstraße hin orientierten Fassadenseiten mit maximal 67 dB(A) bis 74 dB(A) um 12 dB(A) bis zu 19 dB(A) überschritten
- an den zur Feldbergstraße hin orientierten Fassadenseiten mit maximal 67 dB(A) bis 72 dB(A) um 12 dB(A) bis 17 dB(A) überschritten
- an den beiden Gebäuden des geschlossenen Bauriegels G1-6 und G1-7 nach Westen hin orientierten Fassadenseiten mit maximal 59 dB(A) bis 67 dB(A) um 4 dB(A) bis 12 dB(A) überschritten
- an den abgewandten leiseren Fassadenseiten des geschlossenen Bauriegels sowie an den Fassaden der dahinter liegenden Gebäude mit maximal 53 dB(A) bis 58 dB(A) um mindestens 2 dB(A) unterschritten bzw. um bis zu 3 dB(A) überschritten

Der Orientierungswert der DIN 18 005 von 45 dB(A) in der Nacht im allgemeinen Wohngebiet wird:

- an den zur Wasserburger Landstraße hin orientierten Fassadenseiten mit maximal 60 dB(A) bis 66 dB(A) um 15 dB(A) bis zu 21 dB(A) überschritten
- an den zur Feldbergstraße hin orientierten Fassadenseiten mit maximal 59 dB(A) bis 64 dB(A) um 14 dB(A) bis 19 dB(A) überschritten
- an den beiden Gebäuden des geschlossenen Bauriegels G1-6 und G1-7 nach Westen hin orientierten Fassadenseiten mit maximal 52 dB(A) bis 59 dB(A) um 7 dB(A) bis 14 dB(A) überschritten
- an den abgewandten leiseren Fassadenseiten des geschlossenen Bauriegels sowie an den Fassaden der dahinter liegenden Gebäude mit maximal 45 dB(A) bis 51 dB(A) eingehalten bzw. um bis zu 6 dB(A) überschritten

Das Planungskonzept reagiert mit einer geschlossenen Bebauungsstruktur zur Wasserburger Landstraße und zur Feldbergstraße hin auf die Verkehrslärmimmissionen und schafft beruhigte Innenbereiche, innerhalb deren die Orientierungswerte zum Teil eingehalten, aber auch zum Teil noch überschritten werden. Die Grenzwerte für Schallimmissionen aus Verkehrswegen nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden hier allerdings eingehalten.

Daher können die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18 005 mit passiven Schallschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung und unter

Berücksichtigung von flankierenden Maßnahmen wie Lärmschutzfenstern, vorgesetzten Wintergärten oder Loggien, Laubengängen, Dämmung von Rollladenkästen und Schalldämmlüftern bei Pegeln größer 59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts aus Sicht des Immissionsschutzes hingenommen werden. Eine lufthygienische ausreichende Belüftung der Vorbauten ist zu gewährleisten, um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen und sicherzustellen. Auf der Grundlage der Lärmpegelbereiche im Sinne der DIN 4109 lassen sich im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens die erforderlichen Schalldämmmaße bestimmen. Aktive Maßnahmen zum Schutz der Bebauung scheiden aus städtebaulichen Gründen aus, da diese in Form von gebäudehohen Lärmschutzwänden errichtet werden müssten. Im Vergleich zur Wohnnutzung hat eine Büronutzung nach DIN 4109 einen geringeren Schutzanspruch. Da in der Regel Büroräume nur tagsüber genutzt werden, beschränkt sich der Schutzanspruch auf den Tagzeitraum. Aus diesem Grund wird bei den Festsetzungen ausschließlich auf den Tagzeitraum abgestellt. Als Schutzmaßnahme werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung festgesetzt. Falls die Räume über eine vom Verkehrslärm abgewandte Seite belüftet werden können, können die Lüftungseinrichtungen entfallen.

Lediglich im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes wird eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer 2,90 m hohen Lärmschutzwand festgesetzt (ausgehend vom Niveau des Wohnungsgartens als Nullniveau), um die hier situierten Außenwohnbereiche zu schützen. Diese Lärmschutzwand muss in Teilbereichen transparent ausgeführt werden. Nicht transparente Flächen sind auf der Seite zum öffentlichen Bereich zu begrünen.

Entlang der Wasserburger Landstraße sind ansonsten keine Außenwohnbereiche zulässig, da hier die Lärmbelastung zu hoch ist. Auf den lärmabgewandten Innenhöfen entstehen geschützte Freiflächen. Hier liegt die Lärmbelastung deutlich unter dem Orientierungswert der DIN 18 005 von 55 dB(A) am Tag.

### **Anlagenlärm**

Die Untersuchung der im Umfeld vorhandenen Anlagenlärmemissionen hat ergeben, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) tags für ein allgemeines Wohngebiet im gesamten Planungsgebiet eingehalten wird.

Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm aus gewerblichen Anlagen wird an den maßgeblichen Gebäuden im Bebauungsplangebiet mit maximal  $L_{max} = 59,7$  dB(A) (Kofferraumschließen am Parkplatz des Hotels Obermaier mit  $LW_{Amax} = 101,5$  dB(A)) eingehalten.

Zum Schutz der über den Tiefgaragenzufahrten liegenden Wohnungen wird festgesetzt, dass über den Tiefgaragenzufahrten durch geeignete Abschirmungen wie beispielsweise ein Vordach vorzusehen ist. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) nachts wird damit ebenfalls eingehalten. Das Vordach soll über dem Garagentor mit einer Tiefe von 1,2 m ab der Hausfassade angebracht werden.

### **Freizeitlärm**

Auf das Planungsgebiet wirkt von Süden das Kulturzentrum ein. Hier finden z.B. jährlich Sommerfeste statt. Die Untersuchung hat ergeben, dass der

Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse der 18. BImSchV von 65 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete gerade noch eingehalten wird. Als lauteste Schallquelle ist hierbei die Kleinbühne für die Livemusik anzusehen. Das Spitzenpegelkriterium der 18. BImSchV wird an allen Gebäuden im Bebauungsplangebiet ebenfalls eingehalten.

#### 4.16. Grundwasser

An den Grundwassermessstellen wurden Kurzpumpversuche mit Wiederanstiegsmessungen durchgeführt. Der vorhandene Kiesuntergrund erwies dabei als stark bis sehr stark durchlässig. Im Süden des geplanten Gebäudes wurde ein sehr geringer Grundwasseraufstau berechnet, der mit 10 mm sein Maximum direkt am geplanten Gebäude erreicht, im Norden wurde eine Grundwasserabsenkung mit - 8 mm direkt am geplanten Gebäude berechnet. Der errechnete Grundwasseraufstau liegt damit im unkritischen Bereich. Dennoch ist auf Grund des hohen Grundwasserstandes ist im Zuge der Bauausführung voraussichtlich eine wasserrechtliche Genehmigung aufgrund von Eingriffen in den obersten Grundwasserleiter erforderlich.

#### 4.17. Sparten, Trafostationen

Durch die an das Planungsgebiet anliegenden Versorgungsleitungen können die geplanten Gebäude über diese Leitungen versorgt werden.

Möglicherweise notwendige Trafostationen können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden. Im Sinne von geordneten Freiflächen sind diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

#### 4.18. Nachhaltigkeit

Aspekte der Nachhaltigkeit sind essentielle Bestandteile aller Planungsschritte. Nachhaltige Stadtentwicklung orientiert sich grundsätzlich an einem möglichst ausgeglichenen Zusammenwirken der drei Sektoren Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Im Rahmen der Abwägung der Planung werden die ökonomischen, ökologischen und sozialen Belange, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang gebracht.

##### **Gender Mainstreaming, Inklusion**

Die vorliegende Planung soll im Sinne einer gender- und inklusionsgerechten Planung entwickelt werden. Es sollen die typischen Ansprüche sowie die unterschiedliche Rauman eignung von Männern, Frauen und Kindern bzw. Mädchen und Jungen sowie Menschen mit Behinderung beachtet werden.

Mit der vorliegenden Planung und der Schaffung von geordneten Freiräumen wird die soziale Kontrolle innerhalb des Planungsgebietes deutlich erhöht. Die bislang vorhandene städtebauliche Brache wird beseitigt. Durch die zukünftigen Wegeverbindungen werden Angsträume vermieden und barrierefreie und behindertengerechte Vernetzungen zur Stärkung der Nahmobilität geschaffen.

Mit den vorgesehenen Nichtwohnutzungen in der geplanten Größenordnung wird die Versorgung auch für weniger mobile Bevölkerungsteile im Umfeld des

Planungsgebietes verbessert und langfristig gesichert. Die Lage des Planungsgebietes in der Nähe eines ÖPNV-Haltepunktes ermöglicht darüber hinaus eine effiziente Kombination von Alltagswegen.

Durch die Planung werden öffentliche und private Grün- und Freiflächen geschaffen, die die Aufenthaltsqualität innerhalb des Planungsgebietes erhöhen und über das Planungsgebiet hinaus positive Auswirkungen sowie identitätsstiftenden und belebenden Charakter haben.

### **Ökologie**

Der Bebauungsplan ermöglicht die Nutzbarmachung einer derzeit weitgehend brach liegenden Fläche im städtischen Kontext an Haltepunkten des ÖPNV. Im Sinne einer zukunftsfähigen Innenentwicklung werden gut erreichbare Flächen für Wohnen und wohnverträgliche Nichtwohnnutzungen gesichert.

Die Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr und eine angemessene städtebauliche Dichte ermöglichen kurze Wege und eine umweltverträgliche Mobilität.

Es werden umfangreiche Baumpflanzungen und Dachbegrünung festgesetzt. Dies sichert die Stärkung des Naturhaushalts und hat insbesondere positive Auswirkungen auf das Kleinklima im Planungsgebiet.

### **Energiebedarf und Energieversorgung**

Das Baugebiet wird aufgrund seiner dichten Bebauung künftig einen Verbrauch an (Heiz-)Energie generieren. Im Hinblick auf die Klimaschutzziele der Landeshauptstadt München zur CO<sub>2</sub>-Einsparung ist insofern das Thema Energiebedarf und Energieversorgung von entsprechender Bedeutung.

Beim Thema Energiebedarf spielt der Wärmedämmstandard der künftigen Gebäude die entscheidende Rolle.

Für Bauherren auf privatem Grund gelten die gesetzlichen Vorschriften (Energieeinspar-Verordnung, Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz in der jeweiligen jeweils gültigen Fassung), deren Vorgaben hinter den Klimaschutzziele der Landeshauptstadt München zurückbleiben.

Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen der Gebäude ohne Flächenbegrenzung zulässig.

#### **4.19. Soziale Infrastruktur**

Die zukünftige Versorgungslage ist sowohl im Krippen- als auch im Kindergartenplanungsbereich gut. Die ursächlich ausgelösten Plätze können in bestehenden und bereits geplanten Einrichtungen untergebracht werden. Die Grundschulversorgung und ganztägige Versorgung können in der zuständigen Sprengelgrundschule am Lehrer-Götz-Weg erfolgen.

#### **4.20. Sozialgerechte Bodennutzung**

Die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung sind anzuwenden. Die

durch die Planung entstehenden Kosten und Lasten werden gemäß den vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ von der Planungsbegünstigten getragen.

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung hat sich am 10.12.2014 und am 04.05.2016 mit der Angelegenheit befasst und der Planung auf Grundlage des von der Planungsbegünstigten abgegebenen Antrags auf Einleitung einer vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt.

Die ABG Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH und Co. Objekt Trudering KG hat am 01.09.2014 die Grundzustimmung abgegeben.

Auf Grundlage dieser Grundzustimmung wird mit der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag geschlossen (Anlage 5), in dem sich diese anteilig insbesondere zur Übernahme folgender Leistungen verpflichtet:

- Abtretung der noch nicht in städtischem Eigentum befindlichen öffentlichen Grünfläche,
- Herstellung der öffentlichen Grünfläche,
- Kostenbeitrag zum Ökokonto,
- Abtretung einer Straßenverkehrsfläche an der Feldbergstraße,
- Bindungen zugunsten des geförderten Wohnungsbaus (30% Förderquote),
- Einräumung von Dienstbarkeiten und Herstellung der Dienstbarkeitsflächen,
- Ablöse der Erschließungsbeiträge für die Feldbergstraße.

**5. Wesentliche Auswirkungen**

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für rund 170 Wohneinheiten mit wohnverträglichen Nichtwohnnutzungen in sehr gut erschlossener Lage.

Städtebauliche Aufwertung und Nutzbarmachung einer bislang brach liegenden Fläche in integrierter Lage.

Schaffung einer öffentlichen Grünfläche, die dem Quartier und der Umgebung zusätzliche Aufenthaltsqualität und Identität verleiht.

Herstellung von neuen Wegeverbindungen zum „Quartiersplatz Trudering“ und dem Kulturzentrum sowie zwischen dem Scharerweg und der Feldbergstraße.

Nachweis gut nutzbarer privater Freiräume.

Zukünftige Versiegelung des bisher unversiegelten Gebietes auf ca. 3.600 m<sup>2</sup> (Erhöhung des Versiegelungsgrades von 0% auf 77%), als Kompensation umfangreiche ökologisch wirksame Baumpflanzungen sowie Begrünungsmaßnahmen auf Tiefgaragen und Dächern.

Fällung von 20 Bäumen, im Gegenzug werden im gesamten Planungsgebiet ca. 120 Bäume neu gepflanzt.

**6. Daten zum Bebauungsplan**

Flächenaufteilung	ha	Anteil ca.
-------------------	----	------------

Baugrundstück	1,20	77,0%
Öffentliche Grünfläche	0,36	23,0%
<b>Planungsgebiet gesamt</b>	<b>1,56</b>	<b>100.00%</b>

## 7. Umweltbericht

### 7.1. Einleitung

#### 7.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Im Osten der Landeshauptstadt München soll im Bereich der Kreuzung Wasserburger Landstraße/ Feldbergstraße eine Wohnbebauung mit kleineren Ladeneinheiten (wohnverträglichem Gewerbe) errichtet werden. Genauere Angaben zu Art und Umfang des Vorhabens sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

#### Beschreibung der Festsetzungen

Im Satzungstext sowie in der Planzeichnung zum Bebauungsplan wird das Baugebiet mit Art und Maß der baulichen Nutzung, Freiflächen innerhalb des Baugebietes, Baumpflanzungen, Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sowie Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Nutzungen festgesetzt. Im Detail wird auf die als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehenen Satzungsbestimmungen verwiesen.

#### Umfang des Vorhabens

Der Bebauungsplan umfasst ein Areal von ca. 1,56 ha. Davon sind ca. 1,2 ha Baugrundstück und ca. 0,36 ha öffentliche Grünfläche.

#### 7.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Natur- und Denkmalschutzgesetzen, der Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung wurde im konkreten Fall nachfolgend beachtet:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan,
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“,
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV),
- 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV),
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm),
- 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV),
- 39. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – 39. BImSchV),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch

Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchV),

- DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen – Teil 1: Allgemeine Anforderungen“,
- Regelungen des BayNatSchG bzw. BNatSchG zur Eingriffsregelung und zum speziellen Artenschutz,
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München (ABSP),
- Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München (BaumschutzV),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG),
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Satzung über die Benützung der Entwässerungseinrichtung der Landeshauptstadt München (Entwässerungssatzung)
- Freiflächengestaltungssatzung der Landeshauptstadt München
- Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen (Einfriedungssatzung)

Die Art und Weise, wie die Ziele und die Umweltbelange der oben genannten Vorschriften bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden, geht aus den entsprechenden Darstellungen bei den jeweiligen Schutzgüter hervor.

### **7.1.3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Der Untersuchungsrahmen und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde in einem gesonderten Scoping-Termin am 19.03.2015 ermittelt sowie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit den zuständigen Fachdienststellen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Im Rahmen des Scopings wurden die Aspekte

- Erschütterungen
- elektrische und magnetische Felder
- Oberflächenwasser
- Abfälle und Abwasser

als nicht relevant bewertet. Sie werden daher im Rahmen der Umweltprüfung und des Umweltberichtes nicht behandelt.

## **7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **7.2.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung**

#### **7.2.1.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm**

(Verkehrslärm, Gewerbelärm, Sport- und Freizeitlärm, sonstiger Lärm)

**Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands** (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Die Bestandssituation ist in der Begründung im Einzelnen dargestellt.



### **Vorbelastung**

Das Planungsgebiet ist in nicht unerheblichem Umfang den Verkehrslärmeinwirkungen der Wasserburger Landstraße sowie der Feldbergstraße ausgesetzt. Darüber hinaus sind noch die Einwirkungen des Schienenverkehrs der Bahnstrecke München-Rosenheim zu berücksichtigen. Relevante Freizeitlärmvorbelastungen gehen temporär von der südlich gelegenen Festwiese aus. Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV von 65 dB(A) tags für ein allgemeines Wohngebiet wird gerade noch eingehalten.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **Verkehr**

Das Planungsgebiet ist über das bestehende Straßennetz ausreichend erschlossen. Die Zufahrt in die Tiefgaragen erfolgt von der Wasserburger Landstraße und von der Feldbergstraße aus. Für die Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer ergeben sich sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung zusätzliche nutzbare Wegeverbindungen. Eine Wegeverbindung nach Norden zum „Quartierszentrum Trudering“ wird zukünftig hergestellt werden. In Ost-West-Richtung wird eine zusätzliche Wegeverbindung zwischen Scharerweg und der Feldbergstraße hergestellt.

Aus dem Planungsgebiet resultiert ein Neuverkehr von rund 940 Kfz-Fahrten/Tag. Einschließlich der bestehenden bzw. in Bau befindlichen Nutzungen ergibt sich an der Wasserburger Landstraße im Worst-Case ein Fahrtenaufkommen für den Prognosehorizont 2030 von gerundet 33.000 bis 36.500 Kfz-Fahrten/Tag und an der Feldbergstraße ein Fahrtenaufkommen von gerundet 8.500 bis 11.500 Kfz-Fahrten/Tag.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann auf dem Hauptstraßennetz abgewickelt werden. Da die leistungskritischen Ströme nicht oder nur minimal durch den prognostizierten Neuverkehr belastet werden, ist aus Sicht des Gutachters kein Ausbau des Knotenpunktes in den Zuflüssen erforderlich. Es wird empfohlen bei Anpassung der Signalisierung des Knotenpunktes Wasserburger Landstraße/Feldbergstraße die Lichtsignalanlage mit den benachbarten Knotenpunkt Wasserburger Landstraße/Bajuwarenstraße zu koordinieren.

#### **Lärm**

Untersuchungsgegenstand der schalltechnischen Untersuchungen waren der Verkehrslärm, Anlagen- und Freizeitlärm. Im Ergebnis werden für die verschiedenen Lärmquellen umfangreiche Schutzmaßnahmen für die Umsetzung des Bebauungsplanes verbindlich vorgegeben, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet gewährleistet werden können.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

#### Verkehr

Bei Nichtdurchführung ist davon auszugehen, dass gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplan (FNP) ein Mischgebiet umgesetzt wird. Es ist von einer ähnlichen Verkehrszunahme auszugehen. Das Planungsgebiet ist auch bei einer Nichtdurchführung für alle Verkehrsteilnehmer sehr gut erschließbar.

#### Lärm

Die wesentlichen Lärmimmissionen im Planungsgebiet würden weiter von den umgebenden Verkehrswegen ausgehen. Durch Umsetzung eines Mischgebietes kann es möglicherweise zu einer höheren Lärmbelastung durch Anlagenlärm kommen.

#### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die umfangreichen Schutzmaßnahmen vor unzumutbarem Verkehrs-, Anlagen- und Freizeitlärm sind in der Satzung und der Begründung ausführlich beschrieben.

#### **Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die folgend aufgeführten Gesetze, Verordnungen und Regelwerke wurden im Zuge der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung bzw. der Vorgabe der diversen Lärmschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt: DIN 18005, TA Lärm, 16. BImSchV, 18. BImSchV, DIN 4109, BImSchG und DIN 45691.

### **7.2.1.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung**

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Durch die geplante dichte, teils hohe Bebauung ist der Nachweis einer ausreichenden Besonnung innerhalb der Gebäude für Teilbereiche erforderlich. Die Neubebauung hält im westlichen und im nördlichen Bereich zur angrenzenden Bestandsbebauung die Abstandsflächentiefen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (1H) ein. Innerhalb des Plangebietes überschreiten die Nordfassaden der straßenbegleitenden Bebauung teilweise die Abstandsflächentiefen nach BayBO zu den Gebäuden innerhalb des Quartiers. Da auch in diesen Bereichen ein Lichteinfallswinkel von 45° eingehalten ist, sind eine ausreichende Belichtung und Besonnung im gesamten Planungsgebiet gesichert.

#### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Beibehaltung des rechtskräftig ausgewiesenen Mischgebietes müsste ebenfalls der Nachweis einer ausreichenden Besonnung innerhalb der Gebäude erbracht werden.

#### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

In Baugebieten, in denen die durch die BayBO vorgegebenen Abstandsflächentiefen nicht eingehalten werden, ist eine ausreichende Besonnung der Wohnungen auch in den Wintermonaten nachzuweisen.

**Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

In dem Wohngebiet mit wohnverträglichem Gewerbeanteil können die Anforderungen der DIN 5034 erfüllt werden. Für diese Bereiche ist eine ausreichende Belichtung nachzuweisen. Die Möglichkeiten zur Umsetzung einer ausreichenden Belichtung sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt.

**7.2.1.3. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung**

**Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Das großteils umzäunte Planungsgebiet war bis zum Beginn der Freimachung des Geländes für die geplante Wohnbebauung nicht öffentlich zugänglich und besaß daher auch keine erholungsbezogenen Nutzungspotenziale. Im fußläufig erreichbaren Umfeld liegen die Grünflächen entlang des Horst-Salzman-Weges und des Riemer Parks. Erschlossen wird das Planungsgebiet über die Wasserburger Landstraße und die Feldbergstraße. Aufgrund der dominierenden Einzäunung kann für das Planungsgebiet zusammenfassend eine geringe Bedeutung hinsichtlich einer Erholungsnutzung festgestellt werden.

**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Änderung der Nutzung. Dabei findet eine Anpassung an die Nutzung der Umgebung und ein räumlicher Siedlungsabschluss statt. Im Süden wird durch Geländeanhebung und starker Begrünung mit Baum- und Großstrauchpflanzungen sowie Unterpflanzungen zwischen dem straßenparallelen Gebäuderiegel das Wohngebiet mit wohnverträglichem Gewerbeanteil durch einen grünen Puffer gegenüber der Wasserburger Landstraße abgeschirmt. Westlich wird eine privatisierte Gartenzone angelagert. Östlich der Gebäude ist eine baumüberstandene Platzfläche mit Aufenthaltsmöglichkeiten ausgebildet. Nördlich der Bebauung soll eine öffentliche Grünfläche mit einem zentralen platzartigen Bereich mit integrierter Spielzone für ältere Kinder angelegt werden. Die den Gebäuden zum nördlichen öffentlichen Raum angelagerten Vorzonen werden durch einen mittels Aufkantung auf EG Niveau angehoben Pflanzbereich formuliert. Eine „grüne“ fußläufige Durchwegung des Gebietes für die Öffentlichkeit, insbesondere zum „Quartierszentrum Trudering“ und zum Kulturhaus wird gewährleistet. Die öffentlichen und gemeinschaftlichen Freiräume sind entsprechend der städtebaulichen Haltung stark miteinander verknüpft - es besteht eine hohe räumliche und funktionale Durchlässigkeit -, gleichwohl ist durch die Schaffung ausreichend dimensionierter Vorzonen vor den Gebäuden die nötige soziale Distanz gewahrt.

Mit den vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen wird das Planungsgebiet insbesondere hinsichtlich einer naturbezogenen Erholung u.a. für Familien aufgewertet.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen werden nicht erwartet.

#### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Umsetzung des Mischgebiets würde es ebenfalls zu einer Änderung der Grün- und Freiflächensituation kommen. Es ist von einer höheren Strukturvielfalt auszugehen.

#### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Bereitstellung privater Grün- und Freiflächen.
- Nachpflanzung ausgefallener Bäume und Sträucher.
- Errichtung einer mit Bäumen überstellten, vielfältig nutzbaren öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz.
- Zulassung von privaten Wohnungsgärten.

#### **Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Bei der Festlegung der Gestaltung und der Größe der Grünflächen wurden die Freiflächengestaltungssatzung und die städtischen Orientierungswerte zur Freiflächenversorgung berücksichtigt.

#### **7.2.1.4. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit**

Angsträume können sich bei ungünstiger Gestaltung der Zuwegung in öffentlichen Wegeverbindungen, Grünflächen, engen Straßenräumen u.ä. einstellen. An solchen Stellen ist daher zum Beispiel auf eine ausreichende Beleuchtung oder nicht zu dichte Vegetation zu achten. In der derzeitigen Planung sind keine Angsträume erkennbar.

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

##### **7.2.2.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Tiere**

#### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Die im Sommer 2015 durchgeführten faunistischen Bestandsaufnahmen zu den naturschutzfachlich relevanten Tiergruppen Tagfalter- und Heuschrecken kamen zu folgendem Ergebnis: Im Planungsgebiet wurden nur zwei Tagfalter- und vier Heuschreckenarten festgestellt. Keine der nachgewiesenen Arten steht auf einer Roten Liste. Keine Art ist stadtbedeutsam nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt München.

Nachweise der beiden Gebüschbewohner Eichenschrecke und Punktierte Zartschrecke erfolgen etwas seltener, da nach diesen Arten weniger häufig gesucht wird. Nachgewiesen wurden sie in den randständigen Gehölzen, also nicht auf dem eigentlichen Baugrundstück. Hinsichtlich der Heuschreckenfauna ist mit keinen weiteren Arten im Jahresverlauf zu rechnen. Bei den Tagfaltern ist davon auszugehen, dass bei einem Untersuchungsbeginn im Mai noch weitere Arten festgestellt worden wären.

Allerdings ist anzunehmen, dass die tagfalterkundliche Bedeutung der Fläche ganzjährig niedrig ist.

Darüber hinaus konnten im Osten der Fläche zwei ältere Birken mit Baumhöhlen festgestellt werden, die allerdings im Winter 2016/2017 im Zuge der Maßnahmen zur Altlastensanierung gefällt wurden. Weitere Höhlenbäume wurden nicht erfasst.

#### Vorbelastung

Als wesentliche Vorbelastung sind die vorherigen Nutzungen wie beispielsweise die wiederholte Nutzung als Festwiese oder als Kfz-Abstellfläche zu nennen. Darüber hinaus kann die Fläche auf Grund des fehlenden Blütenangebots und der häufigen Schnittfolgen als artenarm angesehen werden.

Im Umfeld wirkt es sich besonders die stark frequentierten Straße negativ auf die Artenausbreitung aus. Von den Straßen um das Planungsgebiet gehen deutliche Schall- und Schadstoffemissionen aus. Der hohe Siedlungsgrad in der Umgebung ist verbunden mit einer geringen Naturnähe und einer hohen Störungsintensität ein weiterer wichtiger Aspekt der Vorbelastung.

#### Bewertung

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut Tiere weitgehend von untergeordneter Bedeutung. Geeignete Lebensräume fehlen entweder oder ihre geringe Flächengröße bzw. strukturelle Ausstattung ermöglicht keine dauerhafte Ansiedlung bedeutsamer Arten.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Mit der Umsetzung der Planung sind verbesserte Lebensraummöglichkeiten für Tiere zumindestens ubiquitärer Arten verbunden. Aktuell ist das Planungsgebiet zwar unversiegelt, aber durch die Umsetzung der Planung ist von einer Erhöhung der Vegetationsstrukturen als Lebensräume für Tiere auszugehen.

Das Planungsgebiet erfährt insgesamt für das Schutzgut Tiere eine Aufwertung. Die vielfältigen Begrünungsfestsetzungen im Planungsgebiet erhöhen die Strukturvielfalt gegenüber der heutigen Nutzung merklich und bieten ein verbessertes Lebensraumangebot für zumindest häufige und weit verbreitete Arten. Da die Flächen voraussichtlich einer häufigen Störung ausgesetzt sind, sind seltene Tierarten kaum zu erwarten. Zumindest unter den verbreiteten Arten kann zukünftig von einer typischen Artengarnitur ausgegangen werden.

#### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Aktuell ist das Planungsgebiet zwar unversiegelt, mit der Umsetzung eines Mischgebietes entsprechend dem Flächennutzungsplan, würde der Versiegelungsgrad, wie auch die Strukturvielfalt zunehmen. Es ist von ähnlichen Verhältnissen wie bei der Durchführung der Planung auszugehen.

#### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Die öffentlichen Grünflächen werden teils parkartig, mit standortgerechten Gehölzen gestaltet.
- Fällung von Bäumen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März (außerhalb der Brutzeit von Vogelarten).

**Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Zur Einschätzung der Bedeutung der vorhandenen Fauna wurde das Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München sowie die Artenschutzkartierung Bayern ausgewertet. Außerdem wurden die artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes berücksichtigt.

**7.2.2.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand**

**Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Im Planungsgebiet wurde bei einer Vor-Ort-Besichtigung im Jahr 2015 eine großflächige Altgrasflur, die im Osten kleinere vegetationsfreie Stellen (Fahrspuren, kiesige Stellen) aufweist sowie eine quer durch das Gebiet verlaufende Böschung mit einem lückigen Strauch- und Baumbewuchs festgestellt. Eingefasst wird das Planungsgebiet allseitig von Gehölzen und Bäumen. Vor allem auf der Nord- und Westseite weisen die umgebenden Gehölze einen dichten, mehrreihigen Heckencharakter (teilweise mit Bäumen) auf. Das Planungsareal ist bisher unversiegelt.

Bei den das Planungsgebiet einfassenden Gehölzen und vereinzelt Bäumen handelt es sich um die Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), die Hainbuche (*Carpinus betula*) und die Vogelkirsche (*Prunus avium*). Im Zentrum stehen Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Rosen (*Rosa spec.*).

**Vorbelastung**

Die Vorbelastung des Planungsgebietes besteht in der vorherigen anthropogenen Nutzung und der dadurch verdichteten Bodenstruktur. Als weitere Vorbelastung sind die Wasserburger Landstraße und die damit verbundene Schadstoffbelastung des Planungsgebietes, sowie die das Planungsgebiet großräumig umgebenden Siedlungsflächen zu nennen, welche sich negativ auf die Artenausbreitung in sämtliche Richtungen auswirken.

**Bewertung**

Naturschutzfachlich bedeutsame Arten fehlen auf der unbebauten Flächen des untersuchten Gebietes völlig. Wert bestimmend sind vielmehr die das Planungsgebiet einfassenden Gehölzbestände innerhalb und außerhalb des Grundstücks. Dabei haben die umgebenden Gehölze eine mittlere Wertigkeit. Die Altgrasflur wird als geringwertig eingestuft, da es sich bei der Brachfläche um eine strukturarme Fläche handelt.

Das Planungsgebiet besitzt gegenwärtig für das Schutzgut Pflanzen auf Grund der insgesamt großflächigen artenarmen Altgrasbestände in naturschutzfachlicher Hinsicht deren geringe Bedeutung.

**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Da das Planungsgebiet aktuell unversiegelt ist, kommt es bei Umsetzung der Planung zu einer Erhöhung der versiegelten Fläche. Insgesamt ist mit einer Versiegelung von ca. 1,20 ha (ca. 77,0% der Fläche) zu rechnen. Trotz der hohen Versiegelung ist mit

einer Erhöhung an Vegetationsstrukturen zu rechnen, wobei bestehende Gehölze z.T. gefällt werden müssen. Insgesamt gehen 20 Bäume verloren. Im Gegenzug werden mindestens ca. 120 Bäume I., II., und III. Ordnung entsprechend den Festsetzungen gepflanzt. Grünflächen und Gehölzstrukturen durchziehen das Planungsareal in verschiedene Richtungen und lockern die Bebauung auf. Dabei wird der Anschluss an weitere Grün- und Biotopflächen außerhalb des Planungsgebietes hergestellt. Die vielfältigen Begrünungsfestsetzungen erhöhen die Strukturvielfalt gegenüber der heutigen Nutzung und bieten vielfältige Lebensräume für zumindest häufige und weit verbreitete Arten. Bei nicht zu starker Freizeitnutzung können sich artenreiche Wiesenflächen (besonders für Stadtbiotope) mit zum Teil seltenen Arten einstellen.

#### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einer Umwandlung der Brachfläche in ein Mischgebiet zu rechnen. Der Versiegelungsgrad würde sich dadurch erhöhen und ein Großteil der vorhandene Altgrasflur würde verloren gehen.

#### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Im Baugebiet sind entsprechend den Festsetzungen ca. 120 Bäume zu pflanzen. Belags- und Erschließungsflächen sind auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Davon ausgenommen sind Belagsflächen für Spielen und Aufenthalt. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Die Mindestpflanzgröße für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen für große Bäume 20 bis 25 cm Stammumfang, für mittelgroße Bäume 18 bis 20 cm Stammumfang, für Obstgehölze 18 bis 20 cm Stammumfang und für Hecken 100/125 cm, 2x verpflanzt.

Bei der Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup>, bei mittelgroßen und kleinen bzw. Obstbäumen eine Mindestpflanzfläche von 12 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Die als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Bereiche sind entsprechend der textlichen Festsetzungen mit standortgerechten Baumpflanzungen und Rasen oder Pflanzflächen zu gestalten und zu begrünen.

#### **Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Zur Einschätzung der Bedeutung der vorhandenen Fauna wurde das Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München sowie die amtlich kartierten Biotope ausgewertet.

### **7.2.2.3. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität**

#### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands Biotopschutz**

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder im Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) aufgeführte gesetzliche Schutzgebiete, wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale sind nicht anzuzeigen.

Die Auswertung der Stadtbiotopkartierung, der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) sowie des darauf aufbauenden Arten- und Biotopschutzprogramms (Stadt-ABSP) der Landeshauptstadt München erbrachte folgendes Ergebnis:

- In der Stadtbiotopkartierung der Landeshauptstadt München wird etwa 25 m entfernt vom Planungsgebiet am Scharerweg das Biotop "Baumgruppen in Straßtrudering" (M-0554, Teilfläche 4) dargestellt. Das Biotop unterliegt keinem Schutz nach Naturschutzrecht. Die selbe Baumgruppe wird im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP; Nummer 675) als lokal bedeutsam eingestuft.

Geschützte Pflanzenarten sind für das Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Aus Sicht des Artenschutzes ist das Planungsgebiet weitgehend von untergeordneter Bedeutung. Die strukturelle Ausstattung der Lebensräume ermöglichen keine dauerhafte Ansiedlung naturschutzfachlich bedeutsamer Arten.

Bei der faunistischen Bestandsaufnahmen zu den naturschutzfachlich relevanten Tiergruppen Tagfalter konnte keine artenschutzrechtlich relevante Art festgestellt werden.

#### Biodiversität

Unter dem Begriff „biologische Vielfalt“ oder „Biodiversität“ versteht man die Vielfalt der Arten, die Vielfalt der Lebensräume und die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

In Bezug auf die genetische Vielfalt ist für das Planungsgebiet aufgrund der eher für häufige, weit verbreitete Arten geeigneten Habitatverhältnisse und damit anzunehmender geringer Artenzahlen eine untergeordnete Bedeutung abzuleiten. Der Genaustausch wird durch die angrenzende stark befahrene Wasserburger Landstraße erschwert.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

##### Biotopschutz und Biodiversität

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer Neuversiegelung von ca. 1,56 ha (77,0%) Vegetationsflächen. Außerdem kommt es zum Verlust von 20 Bäumen. Der Verlust von 20 Bäumen wird durch die Neupflanzung von ca. 120 Bäumen mehr als gleichwertig kompensiert.

Insgesamt kommt es zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt auf den verbleibenden Vegetationsflächen, was zu einem verbesserten Lebensraumangebot für Tiere zumindestens ubiquitärer Arten führt. Es ist davon auszugehen, dass die Tierartenzahl, die auf vielfältige Gehölzstrukturen als Fortpflanzungs- bzw. Nahrungshabitat angewiesen ist, gefördert wird. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

##### Besonderer Artenschutz

Für die nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG sind bezüglich der artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 ff. BNatSchG die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten Arten sowie die europäischen Vogelarten relevant.



Gemäß den Hinweisen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (2013) gelten bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Vorhaben bezüglich streng geschützter Arten sowie der europäischen Vogelarten folgende im BNatSchG genannte Verbote:

- Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)
  - a) Verletzung oder Tötung von Tieren oder Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bzw. ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten. Abweichend davon liegt ein Schädigungsverbot von Lebensstätten nicht vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
  - b) Beschädigung oder Zerstörung von Pflanzen oder ihren Entwicklungsformen bzw. ihrer Standorte.
- Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führt.

Im Planungsgebiet sind keine nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten bekannt; auch bei den Erhebungen zu Tagfalter und Heuschrecken konnten keine entsprechenden Arten festgestellt werden. Die vorgesehenen Baumrodungen haben im Winterhalbjahr, also außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln zu erfolgen. So kann der Verbotstatbestand der erheblichen Störung (Störungsverbot) während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit für baumnutzende Vogelarten vermieden werden.

Für weitere ubiquitäre Arten, (sog. Allerweltsarten) kann sicher davon ausgegangen werden, dass ausreichend gleichwertige Lebensräume im Umfeld des Planvorhabens weiterhin zur Verfügung stehen. Die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang damit gewahrt. Somit ist auch der Verbotstatbestand der „Schädigung“ nicht gegeben.

Für die im Planungsgebiet vorkommenden europäischen Vogelarten sind somit keine Verbotstatbestände hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Regelungen des BNatSchG erfüllt.

In der Gesamtbetrachtung werden bei nach jetzigem Kenntnisstand keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Mit Durchführung der unten genannten Vermeidungsmaßnahmen ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

#### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Da für das Planungsgebiet bereits ein Flächennutzungsplan mit der Festsetzung eines Mischgebiets besteht, ist davon auszugehen, dass es zu ähnlichen Auswirkungen wie bei der jetzigen Planung kommen würde.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Fällung von Bäumen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März (außerhalb der Brutzeit von Vogelarten).
- Die Biologische Vielfalt und die Vermeidung einer Verfälschung der Pflanzenwelt wird durch eine Verwendung standortgerechter Gehölze vermieden

### **Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Zur Einwertung der vorhandenen Fauna und Flora sowie zur Prüfung auf Verstöße gegen gesetzliche Bestimmungen durch die Planung fanden das Bundesnaturschutzgesetz und das Bayerische Naturschutzgesetz Anwendung. Darüber hinaus wurde die amtliche Biotopkartierung, die Artenschutzkartierung sowie das Arten- und Biotopschutzprogramm München ausgewertet.

#### **7.2.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

##### **7.2.3.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen**

#### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Laut Baugrundgutachten vom 12.12.2015 wurden mit allen Bohrungen zunächst geringmächtige, aufgefüllte Mutterböden / Oberböden bis i.M. 0,1 m Tiefe angetroffen. Auf dem höher liegenden Teil des untersuchten Grundstücks konnten aufgefüllte Böden (teilweise bis 0,9 m Tiefe) festgestellt werden. Insgesamt wurden die Mutterböden als organoleptisch unauffällig bewertet. Sie setzen sich aus Kiessanden und Rotlagen mit Beimengungen an Ziegelbruch, Betonresten sowie vereinzelt Ascheresten zusammen. Die untersuchten Bodenproben weisen gemäß der Analytikerergebnisse des Baugrundgutachtens keine Grenzüberschreitungen durch anthropogenen Einfluss nach dem derzeit in Bayern gültigem Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen auf. Das Material ist demnach als unbelasteter Bodenaushub der Zuordnungsklasse Z 0 zu bewerten und dürfte in eine Verwertung für unbelasteten Boden gebracht werden. Laut RGU wird im äußersten Osten des Grundstückes, im Bereich der Feldbergstraße, eine ehemalige Kiesgrube vermutet, deren Abbausohle bis 5,0 m reichen kann. Die Bohr- und Rammsondierungen konnten diesen Verdacht zunächst nicht bestätigen. Diese lagen vermutlich genau im Grenzbereich. Aufgrund der punktuellen Aufschlussweise können dennoch Abweichungen von dem Untersuchungsergebnis nicht restlos ausgeschlossen werden, so dass die Zuordnungsklassen Z 0, Z 1.1, Z 1.2, Z 2 und >Z 2 Berücksichtigung finden sollten. Die Auffüllung enthält laut Bohrung Kies, Sand, Schluff, Ziegelbruchstücke und in untergeordnetem Umfang Metallreste und Verbrennungsrückstände (Brandschutt, Schlacke). Die Bodenuntersuchungen ergaben Bodenverunreinigungen durch Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Die ermittelten Werte für PAK im Bereich des Planungsgebietes liegen in einer Konzentration von 1,0 bis 12,0 mg/kg vor.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Da entsprechend der Analytikergebnisse keine Grenzwertüberschreitungen bei den untersuchten Bodenproben vorliegen, sind keine erheblichen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten. Das Aushubmaterial der ehemaligen Kiesgrube sollte jedoch vorsorglich unbedingt separiert werden.

Entsprechend dem Gutachten wird empfohlen die Sohle der Versickerungseinrichtungen, insbesondere im Osten des Grundstücks nach Freilegung durch den Sachverständigen in Augenschein nehmen zu lassen. Nach Rücksprache mit dem RGU sollte entlang der Feldbergstraße auf die Anlage von Versickerungseinrichtungen verzichtet werden oder ein Bodenaustausch erfolgen. Trotz der Schadstoffkonzentrationen sind die Verunreinigungen in Hinblick auf die künftige Nutzung als technisch bewältigbar anzusehen. Für weitere Details wird auf das Gutachten verwiesen. Der Umgang, Ausbau und die Entsorgung wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben erfolgen.

#### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung ist davon auszugehen, dass gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplan (FNP) ein Mischgebiet umgesetzt wird. Da für Mischgebiete ähnliche Prüfwerte wie für Allgemeine Wohngebiete gelten, können die Aussagen zur Prognose zur Durchführung der Planung übernommen werden.

#### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die entsprechend den vorgefundenen Bodenverunreinigungen vorgesehenen Maßnahmen sind im Gutachten ausführlich beschrieben. Zusammenfassend wird empfohlen

- eine Inaugenscheinnahme der Kiesgrubenverfüllung und bei Auffälligkeiten eine Separierung des Aushubmaterials vorzunehmen.
- Eine Versickerung von Oberflächenwasser durch die aufgefüllten Bereiche nicht zuzulassen und alle eventuell anstehenden Sand- oder Schlufflinsen durch Kies zu ersetzen. Vorsorglich sollte aufgrund der verfüllten ehemaligen Kiesgrube mit einem Bodenaustausch bis 5,0 m Tiefe gerechnet und der Verbau entsprechend dimensioniert werden.
- Im Bereich der Altablagerungen – um möglichst wenig Material entsorgen zu müssen – ein Verbau zu wählen.
- Die Sohle der Versickerungseinrichtungen, insbesondere im Osten des Grundstücks nach Freilegung durch den Sachverständigen in Augenschein nehmen zu lassen. Nach Rücksprache mit dem RGU sollte entlang der Feldbergstraße auf die Anlage von Versickerungseinrichtungen verzichtet werden oder ein Bodenaustausch erfolgen.

Im Wesentlichen kommen Bodenaustausch- oder -überdeckungsmaßnahmen zur Anwendung.

#### **Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes bzw. der Bundesbodenschutzverordnung wurden im Zuge der Altlastenuntersuchungen abgearbeitet und geprüft. Die gültigen technischen Regelwerke wurden der

Beurteilung der Untersuchungsergebnisse zugrunde gelegt.

### 7.2.3.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen

#### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Das Planungsgebiet ist derzeit unversiegelt. Durch die vorherigen Nutzungen des Planungsgebietes beispielsweise als Festwiese bzw. Autohandel ist der ursprünglich vorhandene Boden durch Verdichtung und weitere anthropogene Einflüsse im Planungsgebiet nicht mehr in seiner natürlichen Form anzutreffen. Für einen Teil der Fläche sind Vorbelastungen des Schutzgutes Boden durch Altlasten bekannt.

#### **Bewertung**

Durch die vorherigen Nutzungen und flächig partiellen Auffüllungen sind die ursprünglichen Böden stark durch den Menschen (anthropogen) überprägt und weisen nur eine mittlere Bedeutung auf. Das natürliche Bodengefüge ist insbesondere im A-Horizont (oberste Bodenschicht) nur noch bedingt vorhanden. In Teilen ist auch zu einem Austausch des natürlich gewachsenen Bodenprofils gekommen.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Nach § 19 Abs. 2 BauNVO wird eine maximal mögliche Grundfläche (GR) von 4.700 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ von 0,39. Der aktuell unversiegelte Boden wird durch das geplante Vorhaben versiegelt. Das heißt es kommt durch das Vorhaben zu einer Erhöhung der versiegelten Fläche und damit zum Verlust aller genannten Bodenfunktionen. Auf 0,36 ha werden öffentliche Grünflächen, u.a. mit Bäumen und Sträuchern geplant. Die versiegelte Fläche wird auf 1,20 ha erhöht, womit ein Anteil von 77,0% versiegelt wird. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche kann die natürliche Bodenentwicklung ungestört verlaufen und die Bodenfunktionen können sich verbessern. Gegenüber der Bestandssituation bewirkt die künftig vorgesehene Nutzung zumindestens auf Grünflächen eine Verbesserung der Bodenfunktionen. In den Bereichen der Versiegelung kommt es zu einer Verschlechterung der aktuellen Bodensituation.

#### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Nichtdurchführung der Planung hätte eine Umwandlung der Fläche gemäß der Darstellungen im FNP in ein Mischgebiet zur Folge. Es ist von einer ähnlichen Prognose wie bei dem geplanten Wohngebiet mit wohnverträglichem Gewerbeanteil auszugehen. Die Aussagen zur Prognose zur Durchführung der Planung können übernommen werden.

#### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Belag- und Erschließungsflächen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren
- Die zentrale öffentliche Grünfläche wird parkartig gestaltet.

#### **Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Der im Bundesbodenschutzgesetz und BauGB verankerte Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde soweit möglich berücksichtigt. Die Planungsauswirkungen wurden auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes eingeschätzt.

#### **7.2.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser** (Oberflächenwasser, Grundwasser)

##### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Der Grundwasserflurabstand beträgt laut der Karte zum Grundwasserflurabstand 1989 der Landeshauptstadt München im westlichen Planungsgebiet zwischen ca. 4 bis 6 m und im östlichen Planungsgebiet zwischen ca. 6 bis 8 m. Die Grundwasserfließrichtung ist laut Baugrundgutachten von Nord bis Nordnordwest. Der vermutete Höchstgrundwasserstand (HW 1940) liegt an der Südostseite des Grundstücks bei ca. 528,2 mNN und an der Nordwestseite des Grundstücks bei 527,8 mNN. Demnach liegt der zu erwartende Höchstgrundwasserstand nur rund 2,0 m unter OK Gelände des Grundstücks. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftige Höchststände bisherige übertreffen.

Grundwasserleiter ist Kies, in dem das Grundwasser ungespannt ist. Der tertiäre Schluff ist als Stauhorizont und dichtet den Kiesaquifer nach unten ab.

Der geringe Versiegelungsgrad des Planungsgebiet hat eine hohe Niederschlagsversickerung und damit eine hohe Grundwasserneubildungsrate im Planungsgebiet zur Folge.

Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend einschlägiger Richtlinien, sowie einer ganzheitlichen ökologischen Betrachtung (Grundwasserschutz) folgend, auf den eigenen Flurstücken zu versickern oder zu verdunsten.

##### **Bewertung**

Wegen des geringen Versiegelungsgrades stellt das Planungsgebiet aktuell eine bedeutende Fläche für die Grundwasserneubildung dar. Die gute Durchlässigkeit des Untergrundes bedingt in Bereichen mit Altlasten ein mittleres bis hohes Kontaminationsrisiko für das Grundwasser.

##### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes geht eine erhebliche Versiegelung bisher unversiegelter Flächen mit Grundwasserneubildungsfunktion einher. Durch die höhere Versiegelung kommt es zu einer verringerten Niederschlagsversickerung und in der Folge zu einer geringeren Grundwasserneubildungsrate im Planungsgebiet. Mit der Sanierung der Altlasten ist von einem Wegfall des Kontaminationsrisikos für das Grundwasser auszugehen. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Positiv wirkt sich die Entfernung teils belasteter Auffüllungen aus. Gemäß einer gutachterlichen Grundwasser-Aufstauberechnung ist durch das Eindringen des vorgesehenen Baukörpers im Falle des Grundwasserhöchststandes nur mit einem sehr geringen Grundwasser-Aufstau im Millimeterbereich zu rechnen. Dennoch ist auf Grund des hohen Grundwasserstandes ist im Zuge der Bauausführung voraussichtlich eine wasserrechtliche Genehmigung aufgrund von Eingriffen in den obersten Grundwasserleiter erforderlich.

##### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Nichtdurchführung der Planung hätte eine Umwandlung der Fläche gemäß der Darstellungen im FNP in ein Mischgebiet zur Folge. Es ist von einer ähnlichen Prognose wie bei dem geplanten Wohngebiet mit wohnverträglichem Gewerbeanteil auszugehen. Die Aussagen zur Prognose zur Durchführung der Planung können übernommen werden.

#### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Belags- und Erschließungsflächen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren.
- Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen im Baugebiet ist in Rigolen, Sickerschächten oder/und Sickermulden zu versickern.
- Die im Plan festgesetzten Versickerungsgräben sind als flache Rasenmulden ohne Sträucher zu gestalten.
- Es werden umfangreiche Baumpflanzungen und Dachbegrünung festgesetzt.

#### **Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die Versickerung des Niederschlagswassers in den bebauten Bereichen wird durch die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München geregelt.

Negative Auswirkungen von Tiefgaragen auf das Grundwasser werden durch ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren im weiteren Verfahren ausgeschlossen.

### **7.2.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft**

#### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Die gegenwärtige lufthygienische Situation wird hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs bestimmt. Die höchsten Emissionen gehen aufgrund des Verkehrsaufkommens von der unmittelbar südlich anschließenden Wasserburger Landstraße und der östlich anschließenden Feldbergstraße aus.

Eine gute Durchlüftung des Planungsgebietes mit relativ unbelasteter Luft ist nur bedingt gewährleistet. Insgesamt ist im Planungsgebiet von durchschnittlichen lufthygienischen Verhältnissen auszugehen.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Nach Realisierung des Bebauungsplanes wird sich die Verkehrsmenge im Planungsgebiet nur unwesentlich verändern. Eine wesentliche Verschlechterung der Situation ist damit nicht zu erwarten. Die zusätzlichen Immissionen durch den neu entstehenden Verkehr im Planungsgebiet werden sich nicht wesentlich auswirken. Im Bereich von Baumaßnahmen kann es baubedingt und somit vorübergehend zur Beeinträchtigung der Luftqualität durch Staub- und Gasemissionen kommen.

#### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung kann es mittel- bis langfristig zur Entwicklung eines Mischgebietes kommen. Es ist von einer ähnlichen Prognose wie bei dem geplanten Wohngebiet mit wohnverträglichem Gewerbeanteil auszugehen. Die Aussagen zur Prognose zur Durchführung der Planung können übernommen werden.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Die unter Tiere und Pflanzen genannten Festsetzungen bzw. Hinweise zur Begrünung im Planungsgebiet wirken sich ebenso auf das Schutzgut Luft positiv aus.
- Die Entlüftung der Tiefgarage wird voraussichtlich mittels einer natürlichen Lüftung durch Lüftungsöffnungen oder über Lüftungsschächte geführt.
- Ist eine natürliche Entlüftung nicht herstellbar, ist die Entlüftung der Tiefgarage durch bauliche und technische Vorkehrungen über die Dächer der zugeordneten Gebäude zu führen.
- Entlüftungseinrichtungen sind so anzubringen, dass sie von sensiblen Freiraumnutzungen angemessene Abstände einhalten und die Qualität und Nutzbarkeit von ebenerdigen Freibereichen und Freibereichen auf Dächern nicht einschränken.

### **Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die Regelungen der 39. BImSchV wurden bei der Bewertung der zukünftigen lufthygienischen Situation im Planungsgebiet herangezogen.

#### **7.2.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima**

##### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Lokalklimatisch wirkt die Freifläche gegenüber den bebauten Flächen im Umfeld ausgleichend. Nennenswerte Einflüsse lokaler Windsysteme wie Kaltluftabflüsse oder der Einfluss unterschiedlicher Bodenrauigkeit sind aufgrund der ebenen Geländeform und der geringen Geländeneigung nicht zu erwarten. Der hauptsächlich aus Westen kommende Wind findet in der direkten Umgebung aufgrund der niedrigen Bauhöhen kaum Strömungshindernisse. Eine gute Durchlüftung des Planungsgebietes mit relativ unbelasteter Luft ist nur bedingt gewährleistet. Die (klein-) klimatische Situation im Planungsgebiet ist insgesamt als gut zu bezeichnen.

##### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Durch die Versiegelung der Freifläche kommt es zu einer stärkeren Aufheizung innerhalb der Baugebiete und folglich zu einem veränderten Mikroklima. Durch die geplanten Grünflächen und insbesondere deren Gestaltung als Grünzüge wird wiederum eine ausgleichende Temperaturregulierung zwischen Grünflächen und Bebauung erreicht. Zudem wird die Strukturvielfalt auf den Grün- und Freiflächen erhöht und eine Dachbegrünung realisiert. Es ist eine geringfügige Verschlechterung zu erwarten.

##### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung ist davon auszugehen, dass gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP) ein Mischgebiet angesiedelt wird. Da für Mischgebiete

ähnliche Vorgaben wie für Allgemeine Wohngebiete gelten, können die Aussagen zur Prognose zur Durchführung der Planung übernommen werden.

#### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Die unter Tiere und Pflanzen genannten Festsetzungen bzw. Hinweise zur Begrünung im Planungsgebiet wirken sich ebenso auf das Schutzgut Klima positiv aus.
- Die Begrünung der Flachdächer fördert die Verdunstung und verringert die Wärmeabstrahlung.

#### **Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die Auswirkungen wurden entsprechend des abgestimmten Umfangs- und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erläutert und bewertet.

#### **7.2.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)**

##### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Das Planungsgebiet weist selbst keine landschafts- bzw. ortsbildprägenden Strukturen auf, wird aber im Norden und Westen von Gehölzen umsäumt, die das Ortsbild auflockern. Die ungenutzte Fläche ist gut vom Straßenraum einsehbar und stellt eine städtebauliche Lücke dar.

Besondere Sichtachsen bzw. Sichtbeziehungen bestehen weder innerhalb des Planungsgebietes noch zu Objekten außerhalb des Planungsgebietes. Nach Norden und Westen hin wird das Sichtfeld über die Brachfläche durch die Gehölzgruppen mit dahinterliegenden Baustrukturen begrenzt. Im Süden und Osten verhindern die angrenzende Wasserburger Landstraße und Feldbergstraße mit dahinter liegender Bebauung weiträumige Sichtbeziehungen.

##### **Bewertung**

Durch die umsäumenden Gehölzgruppen fügt sich das Planungsgebiet in das städtebauliche Gefüge ein und hat als einzige Freifläche im Umfeld eine gliedernde Funktion. Es besitzt für das Landschafts- und Ortsbild insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung, da weder bedeutende Elemente oder Strukturen noch besondere Sichtbeziehungen im Planungsgebiet vorhanden sind.

##### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Bei geplanter Umsetzung wird die derzeitige städtebauliche Lücke an der Wasserburger Landstraße einer Bebauung, die sich an der Umgebung orientiert, zugeführt. Die städtebauliche Grundkonzeption geht von einer maßstäblichen und typologischen Verknüpfung mit den Bau-, Erschließungs- und Freiraumstrukturen der baulichen Strukturen in der Umgebung aus. Der städtebauliche Zusammenhang wird damit hergestellt, Orts- und Landschaftsbild werden verbessert. Die Höhenentwicklung orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Eine neue und



räumlich abwechslungsreiche Wegebeziehung führt durch das Quartier vom nördlich gelegenen Ortszentrum zur lärmgeschützten öffentlichen Grünangerfläche zum südlich gelegenen Kulturzentrum Trudering. Durch die geplante Anhebung der Wohnhöfe und der Vorbereiche der Gebäude wird eine Gliederung der Freiflächen erreicht. Auch die Mischung aus privaten und öffentlichen Grünflächen stellt eine Fortsetzung der umgebenden städtebaulichen Gestaltung dar. Durch die vorgesehene Begrünung der Vorzone zur Wasserburger Landstraße, der westlich angelagerten Gartenzone, der platzartigen Vorzone sowie der öffentlichen Grünfläche u.a. mit Sträuchern und Bäumen wird das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet. Besondere Sichtachsen oder Sichtbeziehungen sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen. Das geplante Vorhaben wird daher als stadtbildverträglich beurteilt.

### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschafts-/ Ortsbild ist bei Nichtdurchführung der Planung ebenfalls mit der Schließung der Baulücke und damit einer erheblichen Veränderung zu rechnen.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Von den festgesetzten Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung kann um bis zu 1,0 m abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
- Werbelogos sind nur am Ort der Leistung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen in Form von Einzelbuchstaben zulässig. Sie sind nur an den Fassadenteilen zulässig, die nicht dem Wohnen dienen.
- Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen, sich bewegende Werbeanlagen, Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.
- Gemeinschaftsantennen- und Satellitenanlagen sind nur zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen. Sie sind ausschließlich auf den Dächern zulässig und mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen.
- Die im Plan als parkartig zu gestalten und zu begrünen festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit standortgerechten Baumpflanzungen und offenen Rasen- oder Wiesenflächen, bzw. Pflanzflächen zu gestalten und zu begrünen. Sie ist mit Wegen, Platzflächen und Erholungseinrichtungen auszustatten.
- Der Quartiersplatz ist als befestigter, baumüberstandener Platz mit urbanen Charakter und Aufenthaltsqualität zu gestalten.
- Entlang der Wasserburger Landstraße ist auf dem Baugrundstück des Wohngebietes eine hainartige Baumpflanzung festgesetzt.
- Für die Bepflanzung der Freiflächen wird eine Mindestpflanzgröße vorgegeben. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

- Einfriedungen sind ausschließlich zur Einfriedung von Wohnungsgärten zulässig und mit vorgesetzten Schnitthecken zu begrünen

**Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die Freiflächengestaltungs- und die Einfriedungssatzung der Landeshauptstadt München sind anzuwenden.

**7.2.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Einzeldenkmäler und Ensembles, Sachgüter)**

**Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Da sich keine Gebäude im Planungsgebiet befinden, sind keine Baudenkmale oder sonstigen denkmalwürdigen Gebäude von der Planung betroffen. Gemäß Landesamt für Denkmalpflege und Unterer Denkmalschutzbehörde befindet sich im gesamten untertägigen Bereich des Planungsgebiets ein Bodendenkmal. In der Folge sind Funde von Siedlungsresten, Gräbern und Flurbegrenzungen aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit möglich.

Sonstige wertgebende Sachgüter von überörtlicher Bedeutung im Sinne des BauGB sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Das Bodendenkmal ist von der geplanten Bebauung betroffen und ist in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden zu erkunden sowie entweder zu sichern oder zu bergen. Es wird darauf hingewiesen, dass weitere eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG unterliegen.

**Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Gemäß dem geltenden FNP würde im Planungsgebiet ein Mischgebiet umgesetzt werden. Dies würde ebenfalls zu einer Überbauung der Fläche und damit zu einer möglichen Betroffenheit des Bodendenkmals führen.

**Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Das bekannte Bodendenkmal ist im Bauvollzug vorab wissenschaftlich zu untersuchen, zu dokumentieren und zu sichern oder zu bergen.

Es werden eine öffentliche Grünfläche (23% des Planungsgebietes) und eine nicht überbaubare Teilfläche des Wohngebietes (20% gemäß zulässiger Grundfläche) gesichert.

**7.2.9. Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung)**

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen ist eine Ausbildung der Baukörper möglich, die den aktuellen energetischen Standards genügt und eine sparsame,

effiziente Nutzung von Energie ermöglicht. Zur Förderung umweltfreundlicher Energien sind technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen und Sonnenkollektoren außerhalb der geplanten Gemeinschaftsgärten ohne Flächenbeschränkung zulässig.

Beim Thema Energiebedarf spielt der Wärmedämmstandard der künftigen Gebäude die entscheidende Rolle. Für Bauherren auf privatem Grund gelten die gesetzlichen Vorschriften (Energieeinspar-Verordnung, EnEV in der jeweiligen Fassung), deren Vorgaben hinter den Klimaschutzzielen der Landeshauptstadt München zurückbleiben.

### **7.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt eine Neuversiegelung von ca. 77%. Die Neuversiegelung von Böden sowie der Verlust von faunistischen und floristischen Lebensräumen stellen gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 15 BNatSchG auszugleichen ist. Die Abhandlung der Eingriffsregelung folgt dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BayStMLU (2003).

Das Planungsgebiet besteht im Wesentlichen aus einer Altgrasflur, die im Osten kleinere vegetationsfreie Stellen aufweist, sowie einer westexponierte Böschung mit einigen Ruderalarten und einem lückigen Strauch- und Baumbewuchs, welche ungefähr in der Mitte der Fläche in Nord-Süd Richtung verläuft. Die Fläche ist allseitig mit Gehölzen und Bäumen umwachsen, von denen ein Teil verloren geht, wobei der voraussichtlich zu fallende Baumbestand (ca. 20 Stck.) durch Neupflanzungen (ca. 120 Stück entsprechend den Festsetzungen) innerhalb des Baugebietes ersetzt wird. Insgesamt ergibt sich durch das Bauvorhaben eine deutlich positive Baumbilanz.

Nach dem Leitfaden werden die Altgrasflur in die Kategorie II (unterer Wert), d.h. als Gebiet mit mittlerer Bedeutung eingestuft. Die Eingriffsschwere des vorliegenden Baugebietes wird dem Typ A, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, zugeordnet. Der Kompensationsfaktor wird mit 0,8 festgelegt.

Es wird eine Fläche von ca. 1,2 ha überbaut. Somit ergibt sich für den Eingriff durch den Bebauungsplan ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 9.600 m<sup>2</sup>. Die entsprechenden Ausgleichsflächen werden vollumfänglich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans im ersten Münchner Ökokonto Eschenrieder Moos nachgewiesen und langfristig gesichert.

### **7.4. Verträglichkeitsprüfung für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Von der Planung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen.

### **7.5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Zum geplanten Vorhaben ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand ist insofern nicht anzunehmen.

### **7.6. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Aufgrund der komplex verketteten ökologischen Wirkungs- bzw. Funktionszusammenhänge in einem Landschaftsraum kommt es bei

Beeinträchtigungen eines Schutzgutes über Wirkungsketten zu vielfältigen Auswirkungen unterschiedlicher Erheblichkeit auch auf andere Schutzgüter. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf solche Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst.

Erhebliche Beeinträchtigungen besonderer landschaftsraumtypischer Wechselbeziehungen sind im Planungsgebiet nicht zu erkennen

### **7.7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Gemäß Einführungserlass zum EAG Bau handelt es sich bei den laut BauGB zu prüfenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Baugebietes.

Das Planungskonzept entspricht den Zielen des Beschlusses „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, Sanierungsgebiet „Quartierszentrum Trudering“.

### **7.8. Zusätzliche Angaben**

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

Folgende Fachgutachten wurden im Zuge der Umweltprüfung erstellt bzw. ausgewertet:

- Verkehrsuntersuchung Erschließung Grundstück Wasserburger Landstraße 21-23 (B-Plan Nummer 2095) (OBERMEYER Planen + Beratende GmbH, März 2016),
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan mit Grünordnung Nummer 2095 „Feldbergstraße (westlich), Wasserburger Landstraße (nördlich)“ der Landeshauptstadt München (OBERMEYER Planen + Beratende GmbH, Mai 2017),
- Ingenieurgeologisches Gutachten (GHB Consult GmbH, Dezember 2015)
- Kartierung der Tagfalter und Heuschrecken auf dem Grundstück Wasserburger Landstraße 21-23 in Trudering, München (GFN-Umweltplanung, August 2015),
- Baumbestandsplan (cel landscape, März 2010),
- Grundwasser-Aufstauberechnungen zum Wohnbauprojekt Trudering – Wasserburger Landstraße 21-23 (HydroConsult GmbH, Januar 2017)
- Vorhabenpläne (MAIER.NEUBERGER.ARCHITEKTEN GmbH und Burger Landschaftsarchitekten, Mai 2017),
- Die vorgenannten Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter hinreichend genau ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Sonstige Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, sind nicht anzuzeigen.

#### **7.8.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt**

Nach § 4 c BauGB sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen des Vorhabens durch eine entsprechende Überwachung (sog. Monitoring) frühzeitig ermittelt werden.

Die bei Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden eingehend untersucht und geeignete Vorsorgemaßnahmen getroffen. Die Auswirkungen sind absehbar gering oder eher positiv und sind vor allem gut abschätzbar. Darüber hinaus gehende, unvorhersehbare Umweltauswirkungen, die Maßnahmen zu deren Überwachung erforderlich machen würden, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Auch im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden von den jeweiligen Fachbehörden keine Hinweise auf Erkenntnisse über mögliche unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen geäußert.

## 7.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen des Umweltberichtes wird im Allgemeinen eine unterschiedliche Betroffenheit der Schutzgüter durch das geplante Vorhaben festgestellt. So ist die vorhabenspezifische Zusatzbelastung für die Schutzgüter Wasser, Klima, Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter als geringfügig anzunehmen. Eine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung kann für die oben genannten Schutzgüter grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Eine erhebliche Zunahme der bestehenden Lärm- und Schadstoffbelastung ist im Umfeld des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten. Innerhalb des Planungsgebietes können durch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Durch das Vorhaben kommt es zu einer höheren Versiegelung des bisherigen Planungsgebietes. Die geplante Begrünung hat hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen eine Erhöhung ökologisch wirksamer Strukturen im Planungsgebiet zur Folge. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erfüllt.

Beim Schutzgut Boden wird der Anteil an versiegelten Böden merklich zunehmen, was zu einem Verlust und Verschlechterung der Bodenfunktionen führt.

Das Ortsbild wird bei Umsetzung des Vorhabens neu gestaltet und orientiert sich an den Strukturen der Umgebung. Der städtebauliche Zusammenhang wird hergestellt, Orts- und Landschaftsbild werden merklich aufgewertet. Nachteilige Auswirkungen der Planung sind auszuschließen.

Der Verlust von floristischen und faunistischen Lebensräumen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen ist. Der erforderliche Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans vollumfänglich sichergestellt werden.

Das Vorhaben stellt aus umweltfachlicher Sicht eine städtebauliche Maßnahme dar, die dem planerischen Prinzip der geordneten städtebaulichen Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange Rechnung trägt.

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichtes ist festzustellen, dass unter Zugrundelegung der formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bei der Realisierung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nummer 2095 keine verbleibenden erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.



### **III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (l) Merk  
Stadtbaurätin

### **IV. Abdruck von I. - 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/32 V**  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 15
3. An das Baureferat
4. An das Kommunalreferat
5. An das Kreisverwaltungsreferat
6. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
7. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
8. An das Referat für Bildung und Sport
9. An das Referat für Bildung und Sport/Sportamt
10. An das Sozialreferat
11. An die Stadtwerke München GmbH
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HAII/01
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 P
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34 B
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/32 T
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 V