

Telefon: 0 233-24398  
0 233-24455  
0 233-21694  
Telefax: 0 233-24217

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HAII/43V  
PLAN-HA II/543  
PLAN-HA II/43 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103  
Georg-Reismüller-Straße (östlich),  
Ludwigsfelder Straße (südlich),  
Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich),  
imaginäre östliche Verlängerung der Höcherstraße (nördlich)**

**(teilweise Verdrängung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1904)  
Diamalt-Gelände  
- Satzungsbeschluss -**

**Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing**

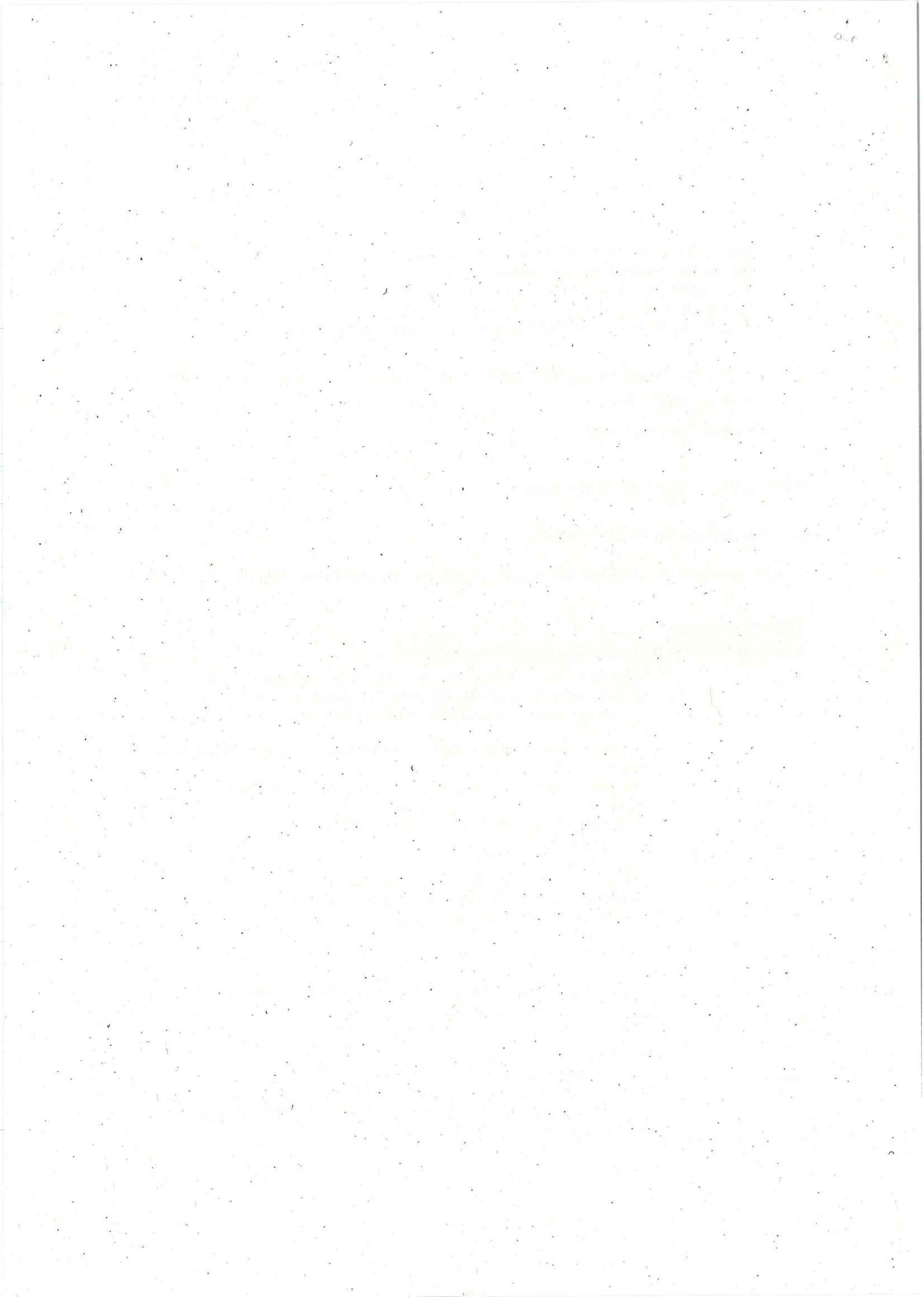
**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10265**

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

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage**

Anlass	Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2103 (allgemeine Wohngebiete, Mischgebiet, Sondergebiet Denkmal, Kindertageseinrichtungen, öffentliche Grünflächen, Verkehrsflächen)
Inhalte	- Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - Teilweise Verdrängung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1904 - Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103 (Plan, Satzung, Begründung)
Entscheidungs- vorschlag	- Entscheidung über die o. g. Stellungnahmen - Satzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2103 - Keine Beschlussvollzugskontrolle
Gesucht werden kann im RIS auch nach	- Georg-Reismüller-Straße, Ludwigsfelder Straße, Bahnlinie München- Treuchtlingen, Höcherstraße - Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103
Ortsangabe	- Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing - Georg-Reismüller-Straße (östlich), Ludwigsfelder Straße (südlich), Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich), imaginäre östliche Verlängerung der Höcherstraße (nördlich)



Telefon: 0 233-22056  
0 233-24455  
0 233-21694  
Telefax: 0 233-24217

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung  
PLAN-HA II/43 P  
PLAN-HA II/543  
PLAN-HA II/43 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103**  
**Georg-Reismüller-Straße (östlich),**  
**Ludwigsfelder Straße (südlich),**  
**Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich),**  
**imaginäre östliche Verlängerung der Höcherstraße (nördlich)**  
**(Teilweise Verdrängung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1904)**

- Diamant-Gelände -

### Satzungsbeschluss

Stadtbezirk 23 Allach – Untermenzing

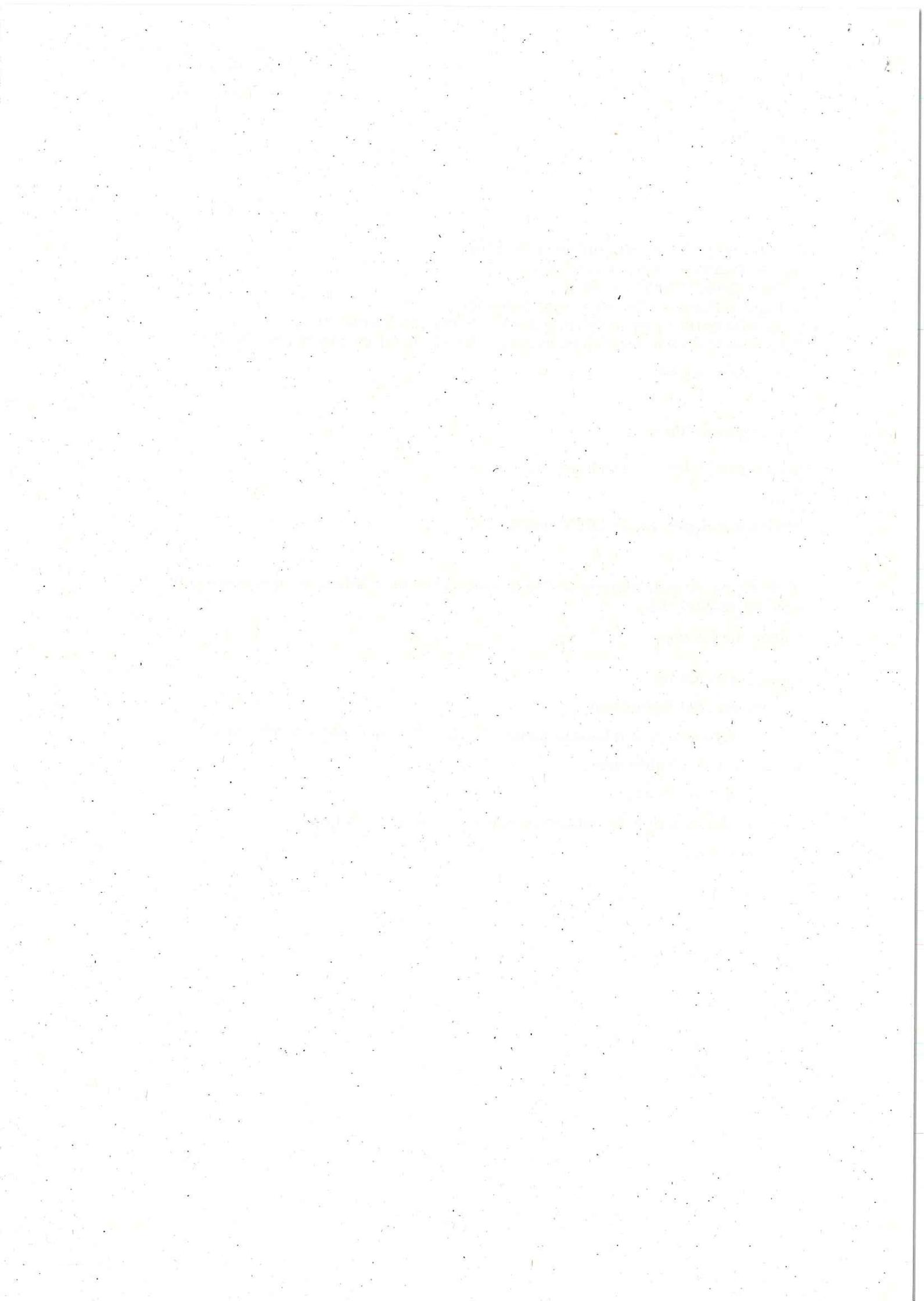
### Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 10265

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung**  
**vom 06.12.2017 (SB)**

Öffentliche Sitzung

### Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)	1
II. Antrag der Referentin	15
Satzungstext	16
Begründung des Bebauungsplans mit Grünordnung	35
III. Beschluss	118



Telefon: 0 233-24398  
24455  
21694  
Telefax: 0 233-24217

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN-HA II/43 P  
PLAN-HA II/543  
PLAN-HA II/43 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103  
Georg-Reismüller-Straße (östlich),  
Ludwigsfelder Straße (südlich),  
Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich),  
imaginäre östliche Verlängerung der Höcherstraße (nördlich)**

**(teilweise Verdrängung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1904)**

**- Diamant-Gelände -**

### **Satzungsbeschluss**

**Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10265**

Anlagen:

1. Übersichtsplan Besonnungs- und Verschattungsstudie
2. Feuerweherschließungsplan
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
4. Übersichtsplan M = 1 : 5.000
5. Lageplan Stadtbezirksgrenzen M = 1 : 50.000

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

Öffentliche Sitzung

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

Vortrag wie nachstehender Satzungstext und Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103 (Seite 16 ff.).

#### **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat den Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2103 am 19.07.2017 gebilligt.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) während der Zeit vom 08.09.2017 mit 10.10.2017 durchgeführt.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

## **A. Stellungnahme eines Industriebetriebs östlich der Bahnlinie München-Treuchtlingen**

### **1. Satzung § 14 Absatz 4 (Lärmschutz)**

Durch die angegebene Möglichkeit der Öffnung der äußeren Umfassungsflächen der Schallschutzvorbauten bzw. der nicht schutzbedürftigen Vorräume werde der notwendige Immissionsortausschluss aufgeweicht. Dieser vollständige Immissionsortausschluss sei zwingend erforderlich und ursprünglich ausdrücklich deshalb aufgenommen worden, um einschränkende Rückwirkungen auf den bestehenden Betrieb zu vermeiden.

#### **Stellungnahme:**

Nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), die nach herrschender Rechtsauffassung (auch) im Bauleitplanverfahren die Grenze der Zumutbarkeit von Umwelteinwirkungen im Nachbarschaftsverhältnis festlegt, sind für deren Beurteilung Immissionsorte außerhalb von Gebäuden maßgeblich, die „bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzwürdigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989“ liegen.

Damit verfolgt die TA Lärm nach Auffassung des BVerwG das Ziel, von vornherein für Wohnnutzungen einen Mindestkomfort zu sichern, der darin bestehe, Fenster trotz vorhandener Lärmquellen öffnen zu können und eine natürliche Belüftung sowie einen erweiterten Sichtkontakt nach außen zu ermöglichen, ohne dass die Kommunikationssituation im Innern oder das Ruhebedürfnis und der Schlaf nachhaltig gestört werden könnten (auch im Folgenden BVerwG, Urteil vom 29.11.2012, Az. 4 C 8/11).

Zugleich ist nach der Rechtsprechung des BVerwG aber u. a. auch die Festsetzung nicht öffentlicher/zu öffnender Fenster ein geeignetes Mittel, um einen (Lärm-)Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe zu vermeiden, weil sie keine Immissionsorte i. S. d. TA Lärm zur Folge haben.

Die Festsetzung gemäß § 14 Absatz 4 des Satzungsentwurfs sieht vor, dass in den entsprechend gekennzeichneten Fassadenbereichen mit wohnunverträglichen Schalleinträgen Immissionsorte i. S. d. TA Lärm dadurch ausgeschlossen werden, dass sich dort entweder keine („normalen“, offenen) Fenster schutzbedürftiger Räume (Aufenthaltsräume) befinden dürfen oder aber durch in einem Abstand von mehr als 0,5 m vor ihnen lärmabschirmende Wirkung erzielende Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume („verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden [...]“) gewährleistet wird, dass am sodann zwischen normalem, offenem Fenster und Schallschutzkonstruktion/Vorraumaußengrenze liegenden Immissionsort die Richtwerte der TA Lärm sicher eingehalten werden.

Dass dies entsprechend Sinn und Zweck der TA Lärm, wie sie von der herrschenden Rechtsmeinung verstanden wird, gewährleistet wird, ist richtigerweise nur dann der Fall, wenn die lärmschützende Wirkung der Schallschutzkonstruktion/des Vorraums nicht zur Disposition insbesondere z. B. der Bewohnerinnen oder Bewohner der anschließenden

Gebäudeteile stünde, weil sie ihrerseits/er seinerseits geöffnet werden könnte.

An einer Öffenbarkeit ohne bleibenden Schaden (ansonsten ist sie praktisch nur eine Frage der Mittel) z. B. zu Reinigungszwecken besteht jedoch gelegentlich ein ganz erhebliches praktisches Interesse, das auch für die Anforderungen kostensparenden Bauens (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) von Bedeutung ist (z. B. weil die Reinigung einer gewaltfrei gar nicht zu öffnenden Verglasung von Loggien in Obergeschossen nur mit Kran möglich wäre).

Deshalb sieht § 14 Abs. 4 des Satzungsentwurfs am Ende die Regelung vor, dass die äußeren Umfassungsflächen der Schallschutzvorbauten/Vorräume „nur höchst ausnahmsweise (z. B. zu Reinigungszwecken) zu öffnen sein“ dürfen. Daraus ergibt sich, dass in den betroffenen Bereichen ein Schallschutzvorbau/Vorraum nur dann schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 ohne Widerspruch zum Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) ermöglicht, wenn gesichert ist, dass die Öffenbarkeit nur im zeitlich eng begrenzten Ausnahmefall möglich ist, für den ein unabweisbares praktisches Bedürfnis besteht.

Wie eng begrenzt der Ausnahmefall sein muss, lässt sich durch Auslegung der Festsetzung ermitteln. Geht man davon aus, dass eine Fensterreinigung nach der durchschnittlichen Verkehrsanschauung als jedenfalls nicht öfter als zwölf Mal im Jahr als erforderlich gilt, eine Fensterreinigung im Schnitt nicht mehr als 30 Minuten dauert und dieser Zeitbedarf im Ergebnis dem Zeitbedarf der Reinigung einer Schallschutzkonstruktion wie z. B. einer verglasten Loggia zumindest ungefähr entspricht, liegt die insoweit erforderliche Öffnungszeit voraussichtlich bei unter 0,1 % der Gesamtzeit.

Ist sichergestellt, dass die Öffenbarkeit einer Schallschutzkonstruktion/der Umfassungsflächen nur in etwa in einem solchen Umfang möglich ist, werden die Ziele und Zwecke der TA Lärm durch die Öffenbarkeit nicht erheblich tangiert. Dass diese Voraussetzung durch organisatorische oder technische Vorkehrungen erfüllt wird, ist im Genehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren gemäß BayBO nachzuweisen.

An dieser Stelle wird nochmals klargestellt, dass es sich bei den Schallschutzvorbauten bzw. Vorräumen im dargestellten Sinne nicht um schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 handelt, sodass das Entstehen eines Immissionsortes nach Ziffer A.1.3 TA Lärm außerhalb dieser Schallschutzkonstruktionen ausscheidet. Auch handelt es sich bei den Reinigungs- bzw. Wartungsöffnungen dieser Schallschutzkonstruktionen nicht um „Fenster“ im Sinne der Ziffer A.1.3 TA Lärm.

§ 14 Abs. 4 des Satzungsentwurfs ist mithin Ausdruck einer zulässigen planerischen Zurückhaltung, weil er zwar einerseits Gewähr für die Vermeidung eines Konflikts zwischen Wohnen und Gewerbe bietet, andererseits aber den von dem Bebauungsplan Betroffenen ein gesteigertes Maß an Gestaltungsmöglichkeiten belässt.

## **2. Satzung § 14 Absatz 5 (Lärmschutz)**

Die vorgesehenen Lärmschutzwände seien zwingend erforderlich, um einen ausreichenden Schutz u. a. gegen Anlagenimmissionen zu gewährleisten. Mit der

vorgesehenen Abweichungsmöglichkeit bei der Lage der Lärmschutzwände sei nicht ausreichend gesichert, dass Lärmbeeinträchtigungen an der zweiten Baureihe von Osten aus gesehen vermieden werden. Abweichungsmöglichkeiten könnten nur dann in Frage kommen, wenn nachgewiesen werden könne, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die Beurteilungspegel aller Geräusche aus Anlagen in Summe die Immissionsrichtwerte sowie die zu erwartenden Maximalpegel das zugehörige Spitzenpegelkriterium der TA Lärm nicht überschritten.

### **Stellungnahme:**

Auch § 14 Abs. 5 des Satzungsentwurfs ist Ausdruck einer zulässigen und ratsamen planerischen Zurückhaltung, weil er zwar einerseits Gewähr für die Vermeidung eines Konflikts zwischen Wohnen und Gewerbe bietet, andererseits aber den von dem Bebauungsplan Betroffenen ein gesteigertes Maß an Gestaltungsmöglichkeiten belässt.

Der Anwendungsbereich von § 14 Abs. 5 ist auf Ausnahmen („ausnahmsweise“) beschränkt, die aus technischen oder gestalterischen Gründen vernünftigerweise als erforderlich anzusehen sind und „unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar“ sind. Als solche Ausnahmefälle kommen zumindest dem Grunde nach z. B. geringfügige Veränderungen der Lärmschutzwand zwischen MI und WA 4(1) aus Gründen der Freiflächengestaltung oder des nördlichen Endes der Lärmschutzwand im WA 3(2) zur Gestaltung ihres Abschlusses in Betracht.

Entgegen der Befürchtung der Stellungnehmenden ist trotz dieser Festsetzung ausreichend gesichert, dass Lärmbeeinträchtigungen an der zweiten Baureihe vermieden werden.

Dabei ist ihr im Ergebnis zuzustimmen, dass in der durch § 14 Abs. 5 des Satzungsentwurfs (in Anlehnung an § 31 Abs. 2 BauGB) gebotenen „Vereinbarkeitsprüfung“ zumindest unter den heute gegebenen Umständen sicherzustellen sein wird, dass aufgrund der jeweiligen Abweichung die Beurteilungspegel der nach der TA Lärm zu beurteilenden Anlagen nicht die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm und dass die zu erwartenden Maximalpegel nicht das zugehörige Spitzenpegelkriterium der TA Lärm überschreiten.

Die Festsetzung einer „Nachweispflicht zur Wirksamkeit der Lärmschutzwände auch bei Abweichung von der festgesetzten Lage“ ist dafür nicht erforderlich, weil sie sich aus

- Art. 64 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. Art. 59 Nr. 1 BayBO bzw. Art. 60 Nr. 1 BayBO i. V. m. § 30 Abs. 1 BauGB bzw.
- Art. 59 Abs. 1, 2 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1 BayBO

jeweils in Verbindung mit § 14 Abs. 5 der Satzung ergibt. Die Landeshauptstadt München ist übrigens nicht ermächtigt, in Bebauungsplänen Vorschriften über im Baugenehmigungsverfahren vorzulegende Unterlagen zu erlassen (vgl. BayVGH, Urteil vom 04.08.2015, Az. 15 N 12.2124).

### **3. Festsetzung eines Mischgebiets (MI)**

Die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) und der daraus resultierende Verzicht auf einen

Immissionsortausschluss an speziellen Fassaden werde im Hinblick auf mögliche zukünftige Entwicklungen im MI kritisch gesehen, weil sich daraus möglicherweise betriebliche Einschränkungen ergeben könnten. Daher müsse im MI zum Schutz der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten ebenfalls ein Immissionsortausschluss entsprechend der übrigen Ostfassaden festgesetzt werden.

Diese Festsetzung müsse erfolgen, da zwar aufgrund der jüngsten schalltechnischen Untersuchung von Steger & Partner GmbH die Grenzwerte eingehalten werden, jedoch gewisse Prognoseunschärfen nicht auszuschließen seien.

### **Stellungnahme:**

Der betreffende Bereich des Planungsgebietes wird bewusst als MI ausgewiesen, da hier u. a. die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen geplant ist: Durch die Mischgebietsfestsetzung wird verbindlich geregelt, dass der betreffende Bereich entsprechend § 6 BauNVO „dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben“ dienen wird. Dieser Zweckbestimmung widersprechende Nutzungen sind dann nicht zulässig (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Sollte im Rahmen der Abwägung des Bebauungsplans überhaupt zu berücksichtigen sein, dass Baugebiete in seltenen Einzelfällen (mithin schon nicht wahrscheinlich) langfristig eine andere Entwicklung nehmen als bauplanungsrechtlich vorgegeben, wäre darauf hinzuweisen, dass gerade das hier inmitten stehende MI aufgrund seiner in erheblichen Teilen durch das Denkmalschutzrecht geschützten und zugleich für Wohnnutzungen ungeeigneten Gebäudestruktur deutlich unterdurchschnittlich gefährdet sein wird, sich faktisch zu einem schutzbedürftigeren Baugebiet zu entwickeln als es ein MI ist.

In der schalltechnischen Untersuchung 4965/B2/hu der Steger & Partner GmbH vom 02.08.2017 sind die auf das Planungsgebiet einwirkenden Geräusche aus Anlagen nach TA Lärm in Form von Zahlenwerten an den jeweiligen Fassadenabschnitten angegeben. Bei den hier angegebenen Beurteilungspegeln handelt es sich jeweils um aufgerundete Werte, um sicherzustellen, dass auch bei einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes um beispielsweise nur 0,1 dB(A) dies als Richtwertüberschreitung in der Abbildung kenntlich gemacht wird. In der in der Stellungnahme angeführten Abbildung B3f der o. g. schalltechnischen Untersuchung sind für die nach Süden und Osten orientierten Fassaden im MI Beurteilungspegel zwischen 57 dB(A) und 60 dB(A) angegeben. Dabei steht hinter dem auf ganze dB(A) aufgerundeten Beurteilungspegel von 60 dB(A) unter Angabe einer Nachkommastelle ein berechneter Beurteilungspegel von 59,2 dB(A). Die Aufrundung umfasst mithin 0,8 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete in Höhe von 60 dB(A) kann aufgrund dieses Spielraumes als sicher eingehalten angesehen werden.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang darauf, dass im Rahmen der o. g. schalltechnischen Untersuchung, auf die sich die Abwägung stützt, vorsorglich ohne jegliche Abweichung das schalltechnische Berechnungsmodell verwendet wurde, das der Firma Steger & Partner GmbH im Auftrag der Stellungnehmenden vom von dieser beauftragten schalltechnischen Beratungsunternehmen übergeben wurde. Hierzu liegt die schalltechnische Betrachtung des Werksgeländes KMW, Entwurf Bericht Nr. M121643/02 der Müller-BBM GmbH vom 26.04.2017 vor, in dem der von Müller-BBM in Zusammenarbeit

mit der Krauss-Maffei Wegmann GmbH & Co. KG entwickelte Emissionsansatz ausführlich beschrieben wurde. Ebenso erfolgten im Nachgang der Datenübergabe auch noch eingehende Abstimmungen zwischen der Steger & Partner GmbH und der Müller-BBM GmbH.

Zusammenfassend wird mithin durch

- die dem Gesetzmäßigkeitsprinzip der Verwaltung entsprechend zu vollziehende Festsetzung des MI,
- die Verwendung eines Berechnungsmodells der Stellungnehmenden als durch das Entstehen schutzbedürftiger Nutzungen möglicherweise betroffener Nachbarinnen/Nachbarn und
- die im Hinblick auf etwaige Prognoseunschärfen vorsorgliche Aufrundung auf ganze dB(A), im Bereich des MI um 0,8 dB(A)

sichergestellt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten im MI die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden, sodass hier ein Ausschluss von Immissionsorten nach Ziffer A.1.3 TA Lärm nicht erforderlich ist.

#### **4. Satzung § 16 (Baureihenfolge)**

Ein wesentlicher Bestandteil des Lärmschutzkonzepts sei die Festsetzung einer Baureihenfolge insbesondere hinsichtlich der nach Osten ausgerichteten Riegelbebauung. Allerdings fehle die Festsetzung einer Regelung, wie der Fortbestand der geplanten schallschützenden östlichen Riegelbebauung gesichert werden solle. Die dahinter liegende zweite Baureihe solle durch die Riegelbebauung dauerhaft vor Immissionen geschützt werden, die deutlich über den Grenzwerten für Allgemeine Wohngebiete (WA) lägen. Um eine betriebliche Einschränkung durch die heranrückende Wohnbebauung bei Abriss oder Zerstörung (eines Teils) der Riegelbebauung zu verhindern, müsse der Bestand der Riegelbebauung nachhaltig gesichert werden.

#### **Stellungnahme:**

Durch die festgesetzte Baureihenfolge wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan im Rahmen des objektiv Vorhersehbaren keinen Immissionskonflikt aufwerfen wird, dessen Vermeidung durch anderweitige Festsetzungen oder sonstige Vorkehrungen erforderlich wäre.

Ein gezielter Abriss oder eine sonstige Verringerung der lärmabschirmenden Wohnbebauung ist auf absehbare Zeit nicht wahrscheinlich, weil

- die allgemein bekannte prognostizierte Bevölkerungsentwicklung den Abriss oder die sonstige Verringerung neu zu errichtender Wohngebäude in absehbarer Zeit nicht wahrscheinlich erscheinen lässt,
- die lärmabschirmende Wohnbebauung voraussichtlich zu erheblichen Teilen in Eigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz umgewandelt werden wird, sodass für ihren Abriss oder eine sonstige Verringerung jedenfalls insoweit der ebenfalls nicht wahrscheinliche Konsens vieler Beteiligter erforderlich sein wird,
- ein Abriss, ebenso wie jede andere Änderung nach heutiger Rechtslage grundsätzlich einer Baugenehmigung bedürfte, an deren Erteilung die Baugenehmigungsbehörde im Hinblick auf die festgesetzten zwingenden

Wandhöhen und die festgesetzten Lärmschutzwände ohne Sicherstellung eines planadäquaten Lärmschutzes gehindert sein würde.

Die Gemeinden haben Bauleitpläne, insbesondere Bebauungspläne nur aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Auf zumindest absehbare Zeit unwahrscheinliche Ereignisse sind nicht geeignet eine Erforderlichkeit zu begründen.

Die Anforderungen an die Absicherung von Planungszielen – sei es durch Festsetzung, sei es durch städtebaulich-vertragliche Regelungen – dürfen generell nicht überspannt werden. Insofern ist auf eine hinreichend sichere Prognose abzustellen, ob mit der Beseitigung oder dem Wegfall etwa eines zunächst erforderlichen Gebäuderiegels mit schallabschirmender Wirkung ernsthaft und realitätsnah zu rechnen ist (Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 13. Aufl. 2016, § 9 Rz. 167). Umstände des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2103, die hier eine entsprechende Prognose begründeten, sind nicht bekannt. Insbesondere wurden seitens der Stellungnehmenden solche einzelfallbezogenen Umstände nicht dargelegt.

Sollte übrigens die lärmabschirmende Riegelbebauung heute nicht vorhersehbar in der Zukunft durch höhere Gewalt entfallen, wäre mit einer baldigen Wiederbebauung zu rechnen, stünde andernfalls das Instrument des Baugebots § 176 BauGB zur Verfügung und kämen z. B. zum überbrückenden Ausschluss von erheblichen Gesundheitsgefahren auch ordnungsbehördliche Maßnahmen aufgrund gefahrenabwehrrechtlicher Generalklauseln in Betracht.

##### **5. Satzung § 14 Absatz 7 (Lärmschutz)/Ziffer 4.11. der Begründung (Tieffrequente Geräuschimmissionen)**

Die Frage sei zu klären, aus welchen Gründen eine Überschreitung der Anhaltswerte der DIN 45680 als möglich und mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vereinbar erachtet werde und weshalb trotz Überschreitung keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten seien.

Ebenfalls fehlten Angaben zu den Überschreitungen der Anhaltswerte, die bei Ausbildung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen verblieben.

Es ergebe sich aus den Unterlagen nicht oder nicht ausreichend, weshalb eine Überschreitung der Anhaltswerte überhaupt als zumutbar erachtet werde und welche konkreten Überschreitungen der Anhaltswerte durch tieffrequente Geräuschimmissionen entstünden.

Auch sei die Frage zu beantworten, inwieweit von einer Reduzierung der Überschreitungen der Anhaltswerte aufgrund der festgesetzten Schalldämm-Maße für Fenster und Fensterersatzkonstruktionen ausgegangen werden könne und welche Überschreitungen nach Einbau der Fenster dann noch verblieben.

Insbesondere was die Überschreitungen der Anhaltswerte im maximalen Terz-Schalldruckpegel betreffe, müsse zum Zweck einer sachgerechten Abwägung zumindest die verbleibende Überschreitung konkret benannt werden. Dies gelte sowohl für den Frequenzbereich von 100 Hz als auch für den Bereich von 80 Hz.

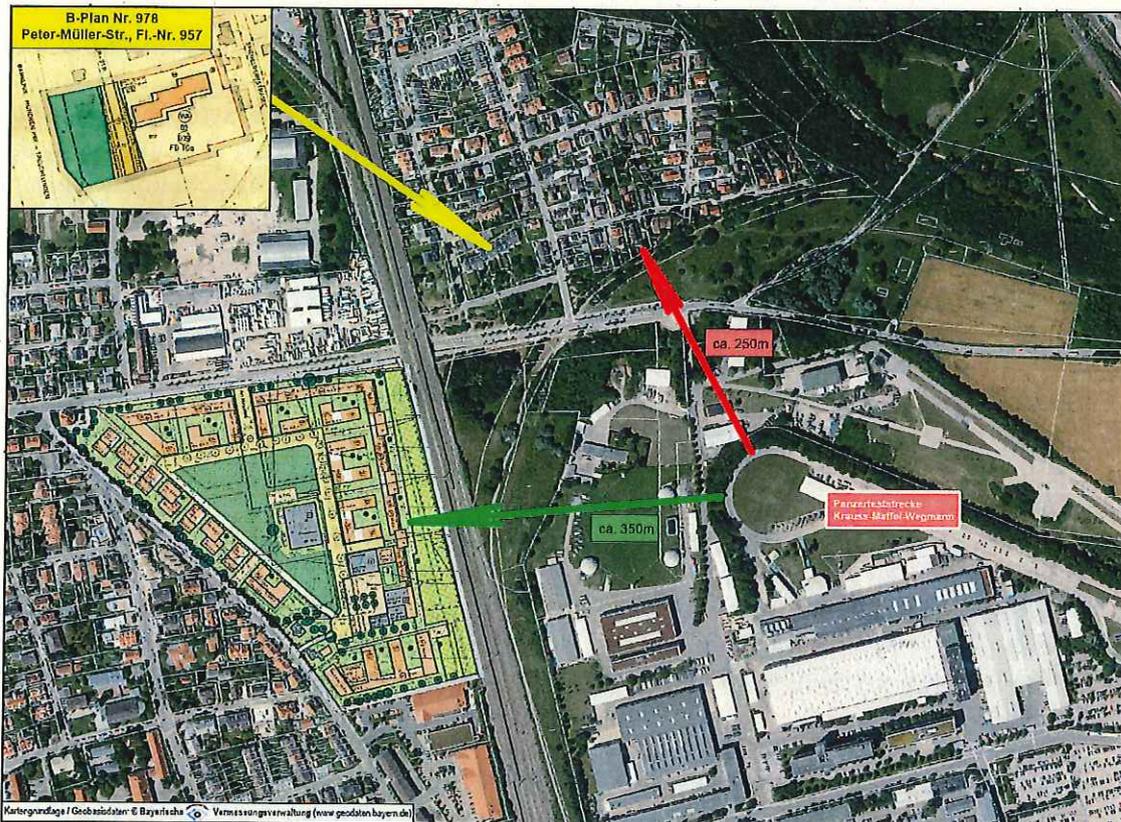
Insbesondere im Bereich von 80 Hz müsse man davon ausgehen, dass es bei Ansatz des festgesetzten Schalldämm-Maßes gemäß §14 Abs. 7 Ziffer 2 der Satzung Über-

schreitungen der Anhaltswerte von ca. 10 dB geben werde.  
Demnach leide der Bebauungsplan zumindest an dem Defizit einer sachgerechten Abwägung.

**Stellungnahme:**

Zunächst ist auch an dieser Stelle nochmals darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Anhaltswerten gemäß DIN 45680 eben nur um Anhaltswerte handelt. Eine Überschreitung dieser Anhaltswerte muss nicht zwingend gleichbedeutend sein mit schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. sogar Gesundheitsgefahren.

Wesentlicher Bestandteil einer sachgerechten Abwägung dieses Belanges sind insbesondere die vorliegenden Abstandsverhältnisse zwischen der tieffrequente Geräusche emittierenden Panzerteststrecke der Krauss-Maffei Wegmann GmbH & Co. KG und den umliegenden bestehenden und geplanten Wohnnutzungen, die aus der nachfolgenden Abbildung hervorgehen:



Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2103 befindet sich westlich der Panzerteststrecke. Die östlichste Baureihe des geplanten Gebietes weist zum nächstgelegenen Punkt der Teststrecke einen Abstand von ca. 350 m auf.

Nordwestlich der Panzerteststrecke befindet sich nördlich der Ludwigsfelder Straße ein bestehendes Wohngebiet. Die nächstgelegenen Anwesen dieses Wohngebietes weisen

zur Panzerteststrecke einen Abstand von lediglich ca. 250 m auf. Für dieses Wohngebiet liegen großteils keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vor, lediglich ein kleiner Teilbereich des Gebietes (Flst. Nr. 957 im Südwesten) ist im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 978 der Landeshauptstadt München als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Übrigen befinden sich im gesamten Gebiet nördlich der Ludwigsfelder Straße und östlich der Bahnstrecke München-Treuchtlingen überwiegend Wohngebäude. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich sogar als reines Wohngebiet ausgewiesen. Festzuhalten ist somit, dass der Schutzanspruch dieses bestehenden Wohngebietes mindestens ebenso hoch ist wie derjenige der geplanten Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2103.

Die Ausbreitung tieffrequenter Geräuschemissionen insbesondere bewegter Geräuschemissionen (vorliegend: Panzertestfahrten) ist im zeitlichen Mittel nicht ausgeprägt richtungsabhängig, sodass davon auszugehen ist, dass aufgrund des deutlich geringeren Abstandes im bestehenden Wohngebiet nördlich der Ludwigsfelder Straße deutlich höhere auch tieffrequente Geräuschemissionen der Panzerteststrecke einwirken werden, als im geplanten Wohngebiet des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2103.

Während jedoch für das bestehende Wohngebiet in Bebauungsplänen keinerlei Festsetzungen hinsichtlich der Anforderungen zum Schallimmissionsschutz bezüglich tieffrequenter Geräuschemissionen vorliegen, werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2103 unabhängig von der ohnehin bereits gewählten Grundrissorientierung der östlichsten Baureihe in Richtung Westen mit Ausschluss von Immissionsorten nach Ziffer A.1.3 TA Lärm in der dem Betrieb Krauss-Maffei Wegmann zugewandten Ostfassade noch erhebliche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz in Bezug auf tieffrequente Geräuschemissionen vorgenommen.

Geht man gemäß der von der Stellungnehmenden selbst vorgelegten Untersuchung des Büros Förster & Wolgast davon aus, dass übliche Fensterkonstruktionen im tieffrequenten Bereich zwischen 50 Hz und 100 Hz eine Schalldämmung von in der Regel nicht mehr als 15 dB aufweisen, so beträgt bei den gemäß § 14 Abs. 7 festgesetzten Schalldämm-Maßen von 25 dB bzw. 30 dB je nach Lage der Fassadenabschnitte die Verbesserung gegenüber herkömmlichen Schalldämm-Maßen für Fenster und Fensterersatzkonstruktionen 10 dB bis 15 dB.

Allein hierdurch ergibt sich für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Planungsgebiets bereits ein deutlich höherer Schutz vor tieffrequenten Geräuschemissionen als dies im bestehenden näher gelegenen Wohngebiet nördlich der Ludwigsfelder Straße der Fall ist.

Berücksichtigt man ferner, dass unter Ansatz dieser geforderten Schalldämm-Maße relevante Überschreitungen der Anhaltswerte der DIN 45680 üblicherweise nur noch bei den einwirkenden tieffrequenten Maximalpegeln auftreten werden (und nicht mehr bei den Mittelungspegeln) und ferner, dass die Testfahrten von Panzern nur werktags und hier auch nur außerhalb der Ruhezeiten nach TA Lärm stattfinden, so sind die verbleibenden Überschreitungen der Anhaltswerte der DIN 45680 für einwirkende tieffrequente Maximalpegel einer sachgerechten Abwägung zugänglich.

Dies ist auch dann sachgerecht, wenn nicht für alle Punkte des Planungsgebietes eine Ermittlung und Feststellung der einwirkenden tieffrequenten Geräuschimmissionen möglich ist, da ein im Sinne der Abwägung ausreichender Schutz unter Zugrundelegung der festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz im tieffrequenten Bereich bereits für die der Panzerteststrecke nächstgelegene östliche Baureihe des Planungsgebietes sichergestellt ist.

Eine Ermittlung der tieffrequenten Geräuschimmissionen im gesamten Planungsgebiet durch Berechnung ist nach dem heutigen Stand der Prognoseverfahren nicht möglich, da speziell für die Schallausbreitung tieffrequenter Geräuschimmissionen derzeit keine hinreichend belegten Berechnungsverfahren existieren. Hierzu wird u. a. verwiesen auf die Untersuchung „Forschungsvorhaben zur Messung und Prognose der Einwirkung tieffrequenter Schalle an Immissionsorten für DIN 45680, Abschlussbericht Nr. M 111460/05“ der Müller-BBM GmbH vom 31.03.2016 (über Standardsuchmaschinen im Internet frei abrufbar).

Im Bereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2103 enthält der Messbericht des Ingenieurbüros Förster & Wolgast vom 28.06.2017 lediglich zwei Messpunkte am äußersten östlichen Rand des Planungsgebietes.

Bezogen auf ein Schalldämm-Maß von üblichen Isolierglasfenstern von etwa 15 dB im Bereich zwischen 63,5 Hz und 100 Hz werden für den Immissionsort IO 2a/2 Überschreitungen der Anhaltswerte im Mittelungspegel von bis zu 2 dB und im Maximalpegel von bis zu 22 dB angegeben. Für den Immissionsort IO 2a/3 ergeben sich im Mittelungspegel keine Überschreitungen des Anhaltswertes, im Maximalpegel ist mit Überschreitungen bis 18 dB zu rechnen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2103 wurden je nach Lage der einzelnen Baukörper für die Fenster- und Fensterersatzkonstruktionen Schalldämm-Maße von 25 dB bzw. 30 dB im Bereich zwischen 50 Hz und 100 Hz festgesetzt. Diese weisen somit gegenüber laut Förster & Wolgast „üblichen Isolierglasfenstern“ in diesem Bereich 10 dB bzw. 15 dB höhere Schalldämm-Maße auf.

Unter Verweis auf die oben genannten Überschreitungswerte ist demnach davon auszugehen, dass selbst am östlichsten Rand des Planungsgebietes nun bezogen auf den Mittelungspegel der einwirkenden tieffrequenten Geräuschimmissionen keine Überschreitungen der Anhaltswerte der DIN 45680 mehr auftreten.

Hinsichtlich vergleichsweise kurzfristig einwirkender Maximalpegel sind dort verbleibende Überschreitungen von 7 dB bis 12 dB zu prognostizieren.

Für eine Prognose der zu erwartenden tieffrequenten Geräuschimmissionen im weiter westlich gelegenen Bereich des Planungsgebietes liegen derzeit keine geeigneten Prognoseverfahren für die Schallausbreitungsberechnung in Bezug auf tieffrequente Geräuschimmissionen vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch tieffrequente Geräuschimmissionen mit zunehmendem Abstand von der Geräuschquelle abnehmen. Für weiter westlich gelegene Aufenthaltsräume im Planungsgebiet ist daher gegenüber der oben genannten Abschätzung von geringeren Überschreitungen der Anhaltswerte der

DIN 45680 auszugehen. In Bezug auf die einwirkenden Maximalpegel ist im weiteren Verlauf des Planungsgebietes nach Westen aufgrund der erheblichen Abschirmung durch die östlichste Gebäudereihe sogar eine Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 45680 möglich.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass bezüglich der auf Aufenthaltsräume einwirkenden tieffrequenten Geräuschimmissionen aufgrund des größeren Abstandes zur Panzerteststrecke sowie unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz im tieffrequenten Bereich zwischen 50 Hz und 100 Hz auf den Betrieb der Teststrecke der Stellungnehmenden keinesfalls stärkere Einschränkungen resultieren können, als sich bereits ohnehin aus dem nordwestlich benachbarten (reinen) Wohngebiet und dessen Schutzbedürftigkeit ergeben.

In der Gesamtschau sind die verbleibenden Überschreitungen der Anhaltswerte der DIN 45680 durch einzelne tieffrequente Maximalpegel bei kurzzeitigen Panzertestfahrten daher im Ergebnis der sachgerechten Abwägung des Bebauungsplanes als mit den zugelassenen Nutzungen verträglich einzuschätzen.

## **6. Einwirkungen auf Außenwohnbereiche**

Die Planung sei auch darauf auszurichten, dass eine das Wohnen ergänzende angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen, Hausgärten, Kinderspielplätze und sonstige Freiflächen gewährleistet sei. Zum Zwecke einer sachgerechten Abwägung müsse auf die dort einwirkenden tieffrequenten Geräuschimmissionen eingegangen werden. Auch wenn es sich bei diesen Freiflächen nicht um maßgebliche Immissionsorte im Sinne der DIN 45680 handelt, sei zur Vermeidung eines Abwägungsdefizites die konkrete Benennung der einwirkenden Schalldruckpegel erforderlich. Gerade im Hinblick auf die maximalen Terz-Schalldruckpegel sei ein diesbezügliches Übergehen im Rahmen des Abwägungsvorgangs fehlerhaft. Insofern müsse sichergestellt sein, dass die entsprechenden Werte in den öffentlich ausliegenden Unterlagen dokumentiert seien.

### **Stellungnahme:**

a. Ziffer A.1.5 der TA Lärm verweist zur Beurteilung tieffrequenter Geräuschimmissionen auf die DIN 45680, Ausgabe März 1997. Die DIN 45680 enthält lediglich sogenannte „Anhaltswerte“ zur Beurteilung tieffrequenter Geräuschimmissionen in Innenräumen. Für die Beurteilung solcher tieffrequenter Geräusche in Freibereichen (insbesondere in sogenannten Außenwohnbereichen) geben weder die DIN 45680 noch sonstige einschlägige Normen entsprechende Anhalts- oder Richtwerte vor. Es gibt also derzeit keine (normkonkretisierende) Verwaltungsvorschrift oder sonstige Norm, die den Rechtsbegriff der schädlichen Umwelteinwirkung und/oder die Zumutbarkeitsgrenze in Nachbarkonflikten bestimmte.

Der Gesetzgeber hat sich mithin bisher nicht veranlasst gesehen, auch hinsichtlich tieffrequenten Schalls einen Mindestwohnkomfort zu sichern, der darin bestünde, Fenster trotz der vorhandenen Quellen tieffrequenten Schalls öffnen zu können und eine

natürliche Belüftung sowie einen erweiterten Sichtkontakt nach außen zu ermöglichen, ohne dass dabei Störungen durch tieffrequente Schallimmissionen aufträten.

Hinsichtlich privater Freiflächen an sich, auch soweit sie sich als „Außenwohnbereiche“ bezeichnen lassen, kann angenommen werden, dass sie als weniger schutzbedürftig gelten können als Innenwohnbereiche/Innenwohnräume, weil sie nicht oder zumindest weniger als private Rückzugs- und insbesondere Schlafräume dienen und Schnittstellen zwischen privatem und öffentlichem Raum darstellen. Auf ihre ungestörte Nutzbarkeit zu bestimmten Tages- und/oder Nachtzeiten besteht kein ähnliches Angewiesensein wie bei (Innen-)Wohnräumen.

**b.** In der o. g. Untersuchung von Förster & Wolgast vom 28.06.2017 werden für Testfahrten der Panzer Leopard 1 und Leopard 2 in einzelnen gemessenen Terzen die jeweiligen Beurteilungs- und Maximalpegel an den Immissionsorten IO 2a/2 und IO 2a/3 angegeben.

Die höchsten Beurteilungspegel (Mittelungspegel) im Bereich unterhalb 100 Hz betragen danach

- ca. 48 dB am Messpunkt IO 2a/2 und
- ca. 46 dB am Immissionsort IO 2a/3

jeweils in der 8-Hz-Terz und bei Testfahrten des Panzers Leopard 2.

Die höchsten Maximalpegel im Bereich unterhalb 100 Hz betragen danach

- ca. 71 dB am Immissionsort 2a/2 in der 100-Hz-Terz und
- ca. 69 dB am Immissionsort 2a/3 in der 8-Hz-Terz

jeweils bei bei Testfahrten des Panzers Leopard 2.

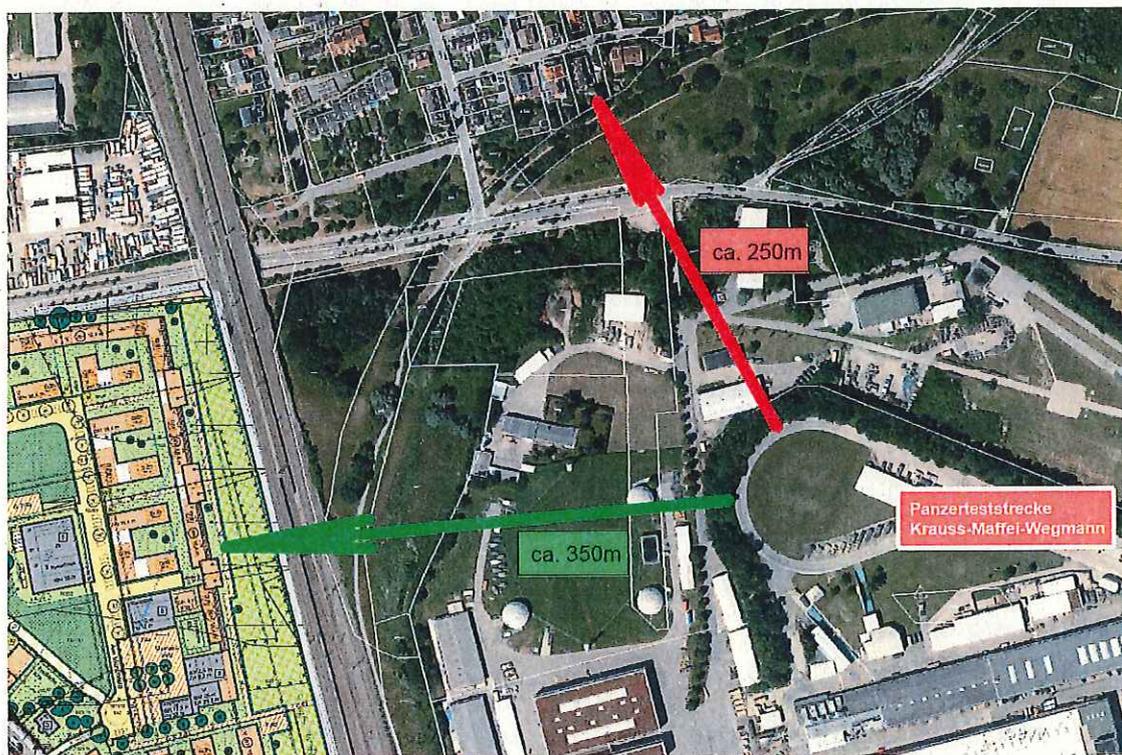
**c.** Aufgrund des Lärms insbesondere schon des Bahnverkehrs im Bereich der vorgenannten Immissionsorte von zumeist über 65 dB(A) stehen die dort gelegenen privaten Freiflächen von vornherein nur höchst eingeschränkt für Zwecke der Freizeit und Erholung zur Verfügung. Eine etwaige Verschlechterung durch tieffrequenten Schall fällt gegenüber dieser Vorbelastung nicht erheblich ins Gewicht.

**d.** Anders verhält es sich mit den Freiflächen im „Inneren“ des Planungsgebietes, wo zumeist sogar die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 während der Tageszeit eingehalten werden. Die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschimmissionen betragen hier mit Ausnahme des Nahbereiches zur Planstraße zumeist unter 55 dB(A), so dass hier eine Nutzung für Erholungs- und Kommunikationszwecke bevorzugt anzunehmen ist. Auch in den Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen wird tagsüber ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschimmissionen von 55 dB(A) überwiegend eingehalten.

Diese Freiflächen befinden sich auf der gegenüber den einwirkenden Verkehrs- und Gewerbegeräuschen abgewandten westlichen Seite der Riegelbebauung bzw. der Lärm-schutzwände, so dass hier von jedenfalls überwiegend geringeren tieffrequenten Geräuschimmissionen beim Betrieb der Panzerteststrecke auszugehen ist, als sie an den Messpunkten im Osten des Planungsgebietes durch das Büro Förster & Wolgast bestimmt wurden.

e. Hinsichtlich der gebotenen gerechten Abwägung ist auch hinsichtlich des Aspekts der privaten Freiflächen/„Außenwohnbereiche“ festzustellen, dass das Wohngebiet nördlich der Ludwigsfelder Straße (auch) in seinen südlichen Bereichen und auf allgemein zugänglichen Luftbildern erkennbar zumindest auch Freizeit und Erholungszwecken dienende private Freiflächen/Außenwohnbereiche (z. B. Hausgärten, Höfe, Terrassen, Swimmingpools) aufweist.

Diese Bereiche weisen gegenüber der Panzerteststrecke zum Teil einen geringeren, zum Teil einen ungefähr ähnlichen Abstand wie die o. g. Immissionsorte im Planungsgebiet auf:



Dies lässt den Schluss zu, dass die Nutzung der dortigen Freibereiche in der Bestands-situation von den dort Betroffenen als „nutzbar“, das heißt ihre Nutzung zumindest nicht schlechthin als unzumutbar empfunden wird. Mangels Vorgabe einer objektiven, bestimmten, rechtlich verbindlichen Zumutbarkeitsgrenze hinsichtlich tieffrequenten Schalls kann dies berücksichtigt werden.

Aufgrund einerseits des im Vergleich zum Wohngebiet nördlich der Ludwigsfelder Straße größeren Abstandes des Planungsgebiets zur Panzerteststrecke und andererseits der fünf- bis sechsgeschossigen, das Planungsgebiet gegenüber der Panzerteststrecke abschirmenden Riegelbebauung, die durch die festgesetzten Lärmschutzwände ergänzt wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Nutzung der westlich hinter der Riegelbebauung gelegenen privaten Freiflächen/„Außenwohnbereiche“ auch hinsichtlich tieffrequenter Schallimmissionen ohne Gesundheitsgefahr oder sonstige wesentliche, einer Abwägung nicht mehr zugängliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit dieser Bereiche zum vorgesehenen Zweck möglich ist.

f. Auch hinsichtlich der privaten Freiflächen/„Außenwohnbereiche“ gilt übrigens, dass verhältnismäßig erscheinende Maßnahmen zur Verringerung der erwartbaren tieffrequenten Schallimmissionen derzeit nicht zur Verfügung stehen.

Insgesamt stellt sich der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange auch insofern als sachgerechtes Ergebnis dar.

### **B. Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e. V. (BN)**

Der Bund Naturschutz in Bayern e. V. (BN) hat in einer drei Tage nach Ablauf der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahme erklärt, der Planung werde nur unter folgenden Bedingungen zugestimmt.

#### **1. Baumbestand und Fledermäuse**

Die Fällung erhaltenswerter Bäume müsse vermieden werden. Bei Nach- und Ausgleichspflanzungen sei darauf zu achten autochthone Gehölze zu verwenden. Es werde darauf hingewiesen, dass eine differenzierte Stellungnahme des BN bezüglich des Baumbestandes nicht getätigt werden könne, solange nicht klar sei, welche Bäume erhalten werden können bzw. gefällt werden müssen. Eine Anbringung von Fledermausnistkästen eigne sich nur bedingt als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation natürlicher Quartiere, da diese nicht immer besiedelt würden und eine Nutzung zur Fortpflanzung nur selten stattfinde. Ältere Nistkästen hingegen seien für diese Zwecke deutlich besser geeignet. Bei der Eingriffsplanung sei demnach unbedingt zu beachten, Nistkästen mit einer entsprechend langen Vorlaufzeit zu installieren, um als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wirksam zu sein.

#### **Stellungnahme:**

Die erhaltenswerten Bäume sind im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt und sind somit nicht zur Fällung freigegeben. Wie unter Punkt 6.3. der Begründung zum speziellen Artenschutz beschrieben, wurden keine Nachweise von Fledermäusen gefunden. Gleichwohl ist vertraglich vereinbart, dass im Falle von derzeit noch nicht absehbaren Fällungen (z. B. zur Kampfmittelfreimachung) eine vorherige Begutachtung der Bäume vorgenommen wird und erforderlichenfalls Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde vereinbart werden.

#### **2. Verkehr**

Überlegungen zur allgemeinen Reduktion des Verkehrs seien zu begrüßen. Es sollen attraktive Möglichkeiten zum Umstieg auf den ÖPNV oder das Fahrrad angeboten werden. Oberirdische, überdachte und sichere Fahrradstellplätze sollen in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

#### **Stellungnahme:**

Bezüglich Verkehrssituation wird auf die Ziffer 4.6.2. der Begründung verwiesen.

Aufgrund der verkehrlichen Untersuchungen ist davon auszugehen, dass das durch die Planung ausgelöste Verkehrsaufkommen durch das umliegende Straßennetz aufgenommen werden kann.

Bezüglich Umstieg auf ÖPNV und Rad wird auf die Ziffern 2.3.2. und 2.3.3. der Begründung verwiesen. Nach § 13 Abs. 4 der Satzung sind bis zu 20.% der erforderlichen Fahrradabstellplätze auch außerhalb von Bauräumen oberirdisch zulässig, soweit sie in direkter Zuordnung zu einem Hauseingang angeordnet werden und die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies erscheint in Abwägung mit dem Ziel, private Freiflächen für Erholungsnutzung freizuhalten, angemessen.

Der Bezirksausschuss 23 Allach-Untermenzing hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

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. Den aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB resultierenden Äußerungen kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A und B des Vortrages entsprochen werden.
2. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103 für den Bereich Georg-Reismüller-Straße (östlich), Ludwigsfelder Straße (südlich), Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich), imaginäre östliche Verlängerung der Höcherstraße (nördlich) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzungstext

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103**

Georg-Reismüller-Straße (östlich),  
Ludwigsfelder Straße (südlich),  
Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich),  
imaginäre östliche Verlängerung der Höcherstraße (nördlich)

(teilweise Verdrängung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1904)

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Artikel 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO), der Artikel 81 und 6 Absatz 5 Satz 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Artikel 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

**§ 1**

**Bebauungsplan mit Grünordnung**

- (1) Für den Bereich östlich Georg-Reismüller-Straße, zwischen Ludwigsfelder Straße im Süden und der östlichen imaginären Verlängerung der Höcherstraße im Norden, westlich der Bahnlinie München-Treuchtlingen wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 14.06.2017, angefertigt vom GeodatenService München am ..... und diesem Satzungstext.
- (3) Der für das Planungsgebiet geltende rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 (MüABI. Nr. vom 26.04.2006) wird durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103 teilweise verdrängt.

**§ 2**

**Art der baulichen Nutzung**

- (1) Es werden vier Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 4, ein Sondergebiet Denkmal SO, Denkmal und ein Mischgebiet MI festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 besteht aus den Teilbaugebieten WA 1(1), WA 1(2), WA 1(3) und WA 1(4). Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 besteht aus den Teilgebieten WA 2(1) und WA 2(2). Das Allgemeine Wohngebiet WA 3 besteht den Teilbaugebieten WA 3(1), WA 3(2), WA 3(3) und WA 3(4). Das Allgemeine Wohngebiet WA 4 besteht aus den Teilbaugebieten WA 4(1) und WA 4(2).
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Im Mischgebiet werden außerdem Nutzungen gemäß § 6 Absatz 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO ausgeschlossen.
- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1(1) und WA 4(2) sind die Nutzungen gemäß § 4 Absatz 3 Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht

störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) allgemein zulässig.

(4) Das SO Denkmal dient vorwiegend der Unterbringung von gewerblichen Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind

1. das Wohnen nicht wesentlich störende Labor- und Produktionsbetriebe, auch als Aus- und Fortbildungs- sowie Forschungsbetriebe,
2. sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
3. Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflicher Tätigkeiten und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
4. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Schank- und Speisewirtschaften im Erdgeschoss,
6. Wohnnutzungen mit insgesamt nicht mehr als 1.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

(5) Kindertageseinrichtungen (Kitas)

1. Im MI ist im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss auf einer Geschossfläche von 860 m<sup>2</sup> ausschließlich eine Kindertageseinrichtung als Gemeinbedarfseinrichtung mit einer dazugehörigen Außenspielfläche (Kita 1) zulässig. Die Außenspielfläche ist mit einer Mindestgröße von 740 m<sup>2</sup> im im Plan hinweislich gekennzeichneten Bereich im unmittelbaren Anschluss an die Kindertageseinrichtung bzw. auf dem Dach anzuordnen.
2. Im WA 4(1) ist im ersten Obergeschoss auf einer Geschossfläche von 490 m<sup>2</sup> ausschließlich eine Kindertageseinrichtung als Gemeinbedarfseinrichtung mit einer dazugehörigen Außenspielfläche (Kita 2) zulässig. Die Außenspielfläche ist mit einer Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> im im Plan hinweislich gekennzeichneten Bereich im unmittelbaren Anschluss an die Kindertageseinrichtung bzw. auf dem Dach anzuordnen.
3. Im WA 1(2) ist im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss auf einer Geschossfläche von 1.290 m<sup>2</sup> ausschließlich eine Kindertageseinrichtung als Gemeinbedarfseinrichtung mit einer dazugehörigen Außenspielfläche (Kita 3) zulässig. Die Außenspielfläche ist mit einer Mindestgröße von 1.360 m<sup>2</sup> im im Plan hinweislich gekennzeichneten Bereich im unmittelbaren Anschluss an die Kindertageseinrichtung anzuordnen.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

- (1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- (2) Die im Plan festgesetzte zulässige Geschossfläche in den Allgemeinen Wohngebieten, im Mischgebiet und im Sondergebiet Denkmal darf durch folgende Nutzungen um insgesamt bis zu 7 % je Baugebiet überschritten werden:
  1. Abstellräume für Kinderwägen, Fahrräder und Mobilitätshilfen, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauseingang in den Baukörper integriert sind,
  2. Gemeinschaftsräume,
  3. Tiefgaragenrampen,

4. aus Brandschutzgründen erforderliche zweite Treppenräume,
  5. zusätzliche bauliche Maßnahmen an Treppenräumen, die aus Brandschutzgründen erforderlich sind (Vorraum, Sicherheitstreppehaus)
  6. für die Feuerwehr notwendige Durchfahrten,
  7. Durchgänge und -fahrten, die zur Umsetzung der mit Geh- und Radfahrrechten zu belastenden Flächen dienen.
- (3) Bei Wohnungen, deren Fassaden im Bereich der Festsetzung „Fassaden mit Maßnahmen zum Schallschutz“ liegen, so dass aus Lärmschutzgründen nur verglaste, nicht beheizte oder thermisch vom Wohnraum getrennte Loggien, Balkone und Terrassen erforderlich sind, darf die zulässige Geschossfläche für diese Maßnahmen um bis zu 6 m<sup>2</sup> je Wohnung überschritten werden.
- (4) Die im Plan festgesetzten Grundflächen (GR) dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wie folgt überschritten werden:
1. im WA 1(1) um 350 m<sup>2</sup>,
  2. im WA 1(2) um 900 m<sup>2</sup>,
  3. im WA 1(3) um 1.150 m<sup>2</sup>,
  4. im WA 1(4) um 1.700 m<sup>2</sup>,
  5. im WA 2(1) um 650 m<sup>2</sup>,
  6. im WA 2(2) um 1.150 m<sup>2</sup>,
  7. im WA 3(1) um 1.150 m<sup>2</sup>,
  8. im WA 3(2) um 1.550 m<sup>2</sup>,
  9. im WA 3(3) um 1.900 m<sup>2</sup>,
  10. im WA 3(4) um 1.550 m<sup>2</sup>,
  11. im WA 4(1) um 1.850 m<sup>2</sup>,
  12. im WA 4(2) um 250 m<sup>2</sup>,
  13. im MI um 3.100 m<sup>2</sup>,
  14. im SO Denkmal um 1.700 m<sup>2</sup>.

#### § 4

##### **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Terrassen und Balkone**

- (1) In den Bauräumen, die der nördlichen, östlichen oder südlichen Grenze des Bebauungsplanumgriffes unmittelbar benachbart sind, in den Bereichen, die parallel zu den vorgenannten Grenzen verlaufen, ist die Bebauung in der festgesetzten Mindesthöhe durchgehend und ohne Lücken zu errichten. Ausgenommen sind Durchgänge und -fahrten für mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Flächen in den Bauräumen.
- (2) In den rückwärtigen Bauräumen der WA 3(2), WA 3(3), WA 3(4), die der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, sind mindestens zwei Baukörper mit jeweils mindestens 200 m<sup>2</sup> Grundfläche zu errichten. Der rückwärtige Bauraum des WA 3(2) kann durch nur einen Baukörper bebaut werden, wenn sich die bauliche Nutzung auf eine Tiefe von maximal 14,00 m gemessen von der südlichen Baugrenze beschränkt.
- (3) Vordächer sind nur im Bereich von Hauseingängen zulässig und dürfen die Baugrenzen auf einer Länge von bis zu 3,00 m um bis zu 1,50 m überschreiten.

- (4) Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Licht- und Lüftungsschächte um bis zu 1,00 m ist zulässig, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.
- (5) In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet können die Baugrenzen von Balkonen, Terrassen und anderen Freisitzen um bis zu 1,70 m überschritten werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Vollgeschosses in Anspruch nehmen. Straßenbegrenzungslinien dürfen nicht gemäß Satz 1 überschritten werden.
- (6) Terrassen außerhalb der Bauräume sind bis zu einer Tiefe von 3,00 m ab Gebäudekante nur zulässig im WA 1(1), im WA 1(2), im WA 1(3), im WA 1(4), im WA 2(1) an der Baugrenze, die der mit einem Geh- und Radfahrrecht zu belastenden Fläche zugewandt ist, im WA 4(2) sowie im Sondergebiet Denkmal.

## § 5

### Innenhöfe

In den Innenhöfen der WA 2, 3 und 4 sind mit einer tatsächlichen Masse von 7,5 t befahrbare Wege und Zufahrten nicht zulässig.

## § 6

### Höhenentwicklung

- (1) Die maximal zulässigen Wandhöhen beziehen sich auf folgende Höhenkoten:

1. WA 1(1)	505,0 m über Normalnull (ü. NN),
2. WA 1(2)	504,8 m ü. NN,
3. WA 1(3)	504,5 m ü. NN,
4. WA 1(4)	504,0 m ü. NN,
5. WA 2(1)	504,0 m ü. NN,
6. WA 2(2)	504,0 m ü. NN,
7. WA 3(1)	504,0 m ü. NN,
8. WA 3(2)	504,0 m ü. NN,
9. WA 3(3)	504,2 m ü. NN,
10. WA 3(4)	504,2 m ü. NN,
11. WA 4(1)	505,0 m ü. NN,
12. WA 4(2)	505,0 m ü. NN,
13. MI	504,8 m ü. NN,
14. SO Denkmal	504,5 m ü. NN.

- (2) Abweichend von Absatz 1 beziehen sich die Wandhöhen der Bebauung mit einer festgesetzten Wandhöhe von 19,4 m entlang der Bahn auf folgende Höhenkoten:

1. WA 3(3) an der nördlichen Baugebietsgrenze	504,0 m ü. NN,
2. MI	504,2 m ü. NN.

- (3) Die im Plan festgesetzten Wandhöhen dürfen in Bereichen von Dachflächen, die der Freizeit- und Erholung dienen, zum Zwecke der Absturzsicherung überschritten werden,

soweit die Maßnahme zur Absturzsicherung transparent ausgeführt wird und die Wandhöhe, die ohne die Maßnahme zur Absturzsicherung realisiert würde, um nicht mehr als 1,20 m überschreitet.

## **§ 7**

### **Abstandsflächen**

Es gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus der Zulassung oder Vorschrift von Außenwänden durch diese Satzung ergeben. Innerhalb der Bauräume genügen Abstandsflächentiefen von 9,00 m, wenn eine ausreichende Belichtung und Belüftung der angrenzenden Wohnungen gewährleistet ist.

## **§ 8**

### **Dachform, Dächer, Dachaufbauten, Dachbegrünung**

- (1) Es sind nur Flachdächer zulässig. Ausgenommen sind das WA 1(1), das WA 4(2), das SO Denkmal und das Mischgebiet. Sofern keine Firsthöhe festgesetzt ist, gilt die maximal zulässige Wandhöhe als Firsthöhe.
- (2) Technische Dachaufbauten sind unbeschadet des § 9 dieser Satzung zulässig, soweit sie
  1. je Dach insgesamt eine Fläche von 15 % der von ihm überlagerten Grundfläche nicht überschreiten und
  2. eine Höhe von 1,00 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten oder
  3. eine Höhe von 2,50 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten, wenn die Abweichung von Nr. 2 aus technischen, schalltechnischen oder brandschutztechnischen Gründen erforderlich ist.Sie sind mindestens um das die realisierte Wandhöhe übersteigende Maß von den Gebäudeaußenkanten abzurücken. Dies gilt nicht für transparente Absturzsicherungen.
- (3) Abweichend von Absatz 2 sind unbeschadet des § 9 dieser Satzung
  1. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie ohne Flächenbegrenzung,
  2. Antennen- und Satellitenanlagen nur, wenn sie überwiegend dem Nutzungszweck des jeweiligen Gebäudes dienen,zulässig. Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.
- (4) Soweit Dächer nicht durch Anlagen gemäß Absatz 2 und 3 besetzt sind, sind sie mindestens extensiv zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren. Für die zu begrünenden Dachflächen ist jeweils eine durchwurzelbare Aufbaudicke von mindestens 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

## **§ 9**

### **Gemeinschaftsdachgärten**

- (1) Baugrundstücke, die von in Bauräumen gelegenen Festsetzungen eines Gehrechts zugunsten eines beschränkten Personenkreises – G(B) – betroffen sind, sind jeweils dinglich mit einem Gehrecht zu belasten, das die Zugänglichkeit und Begehrbarkeit der Dächer im festgesetzten Bereich für diejenigen, die zur Nutzung einer Wohnung im jeweiligen Gebäude berechtigt sind, für die Nutzung als Gemeinschaftsdachgärten sichert.

Dabei gelten auch

1. Baugebiets- und Teilbaugebietsgrenzen,
2. die im Plan gekennzeichneten Abgrenzungen zur Nutzungsberechtigung G(B) als Gebäudegrenzen.

- (2) Soweit Gebäude abweichend von der im Plan vorgeschlagenen Form der Baukörper errichtet werden, so dass
  1. die Bereiche, für die gemäß Absatz 1 ein Gehrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises festgesetzt wird, keiner Dachfläche entsprechen oder
  2. die sich aus der Darstellung im Plan ergebenden Abstände der in Nummer 1 genannten Bereiche zu Außenwänden nicht eingehalten werden,
 gilt als Ausübungsbereich derjenige, der dem vorgesehenen Bereich nach Lage, Abständen zu Außenwänden und Fläche am ehesten entspricht.
- (3) Für die Flächen der Gemeinschaftsdachgärten gilt § 8 dieser Satzung mit den Maßgaben, dass
  1. technische Dachaufbauten nur zulässig sind, soweit sie überwiegend dem Nutzungszweck des jeweiligen Gemeinschaftsdachgartens dienen,
  2. anstelle einer Begrünung Belagsfläche zulässig ist, höchstens jedoch auf 70 % der Fläche des jeweiligen Gemeinschaftsdachgartens,
  3. die zu begrünenden Teilflächen intensiv mit Sträuchern, Stauden und Rasen zu begrünen sind, wobei die durchwurzelbare Aufbaudicke mindestens 35 cm (einschließlich Dränschicht) betragen muss.
- (4) Pro Treppenraum, der einen Gemeinschaftsdachgarten erschließt, ist ein Abstellraum von bis zu 10 m<sup>2</sup> auf dem Dach zulässig. Der Abstellraum darf die maximal zulässige Wandhöhe um bis zu 3,00 m über der realisierten Wandhöhe überschreiten.
- (5) Treppenhäuser und Aufzugschächte, die Gemeinschaftsdachgärten erschließen, dürfen die maximal zulässige Wandhöhe um bis zu 3,50 m über der realisierten Wandhöhe überschreiten. Diese müssen keinen Abstand von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses halten.

## § 10

### **Stellplätze für Kfz, Tiefgaragen und Unterbauungen, Grundstückszu- und -ausfahrten**

- (1) Bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen. Ausgenommen davon sind
  1. das SO Denkmal, in dem auch oberirdische Stellplätze auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind,
  2. WA 1(1) und WA 4(2), in denen jeweils Stellplätze und eine Garage auch oberirdisch zulässig sind.
- (2) Tiefgaragen und Unterbauungen sind in den Baugebieten allgemein zulässig, soweit die maximal zulässigen Grundflächen nicht überschritten werden/nachbarliche Belange nicht

beeinträchtigt und folgende Höhenkoten nicht unterschritten werden:

1.	WA 1(1)	501,0 m ü. NN,
2.	WA 1(2)	500,7 m ü. NN,
3.	WA 1(3)	500,3 m ü. NN,
4.	WA 1(4)	500,3 m ü. NN,
5.	WA 2(1)	499,9 m ü. NN,
6.	WA 2(2)	500,3 m ü. NN,
7.	WA 3(1)	500,3 m ü. NN,
8.	WA 3(2)	500,3 m ü. NN,
9.	WA 3(3)	500,3 m ü. NN,
10.	WA 3(4)	501,1 m ü. NN,
11.	WA 4(1)	501,0 m ü. NN,
12.	WA 4(2)	501,1 m ü. NN,
13.	MI	501,0 m ü. NN,
14.	SO Denkmal	501,0 m ü. NN.

- (3) Soweit die im Plan gekennzeichneten Flächen für Strömungskanäle nicht berührt werden, dürfen Tiefgaragen die Höhenkoten gemäß Absatz 2 um 3,00 m unterschreiten.
- (4) Abweichend von Absatz 2 und 3 darf eine tiefere Höhenkote für Unterbauungen erreicht werden, wenn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass kein Grundwasseraufstau, der schädliche Auswirkungen auf die Umgebung hat, zustande kommt und keine wasserschutzrechtlichen Bedenken entgegenstehen.
- (5) Tiefgaragenrampen, -zu- und -ausgänge sowie Notausgänge sind in die Gebäude zu integrieren. Dies gilt nicht für das SO Denkmal, WA 1(1) und WA 4(2).
- (6) Lüftungsöffnungen von Tiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren und über Dach zu führen; dort sind eine Höhe von mindestens 2,50 m über der realisierten Dachhaut und ein Abstand von mindestens 4,50 m zu Gemeinschaftsdachgärten einzuhalten. Satz 1 gilt nicht für das SO Denkmal, WA 1(1) und WA 4(2).
- (7) Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden um mindestens 0,60 m von der geplanten Geländeoberfläche abzusenken und in entsprechender Höhe mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken.
- (8) Bei Pflanzung von großen Bäumen über Tiefgaragen sind diese im Bereich der Pflanzung pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> um mindestens 1,20 m abzusenken und mit fachgerechtem Bodenaufbau in derselben Höhe zu überdecken.
- (9) Tiefgaragen sind nur zulässig, soweit sie von als zu erhalten festgesetzten Bäumen einen Abstand von mindestens 2 m einhalten.

## § 11

### Verkehrsflächen

- (1) Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen WA 1(1) und WA 4(2) dient

dem Fuß und Radverkehr sowie der Erschließung von höchstens zwei Stellplätzen im WA 4(2).

- (2) Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die an die öffentlichen Grünfläche angrenzt, dient dem Fuß- und Radverkehr sowie der Befahrung durch Feuerwehr-, Rettungs- und Abfallwirtschaftsfahrzeuge.

## **§ 12**

### **Mit Geh-, Fahr- oder Radfahrrechten zu belastende Flächen (Dienstbarkeitsflächen)**

- (1) Von der festgesetzten Lage der dinglich zu sichernden Flächen (einschließlich solcher gemäß § 9 Absatz 1 dieser Satzung) kann abgewichen werden, soweit technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (2) Das Recht für einen beschränkten Personenkreis, mit dem die im Plan außerhalb von Bauräumen in MI und WA 4(1) entsprechend gekennzeichneten Flächen zu belasten sind, ist ein Geh- und Fahrrecht für Personen, die in öffentlichem Auftrag zum Zweck des Katastrophenschutzes handeln. In der dort festgesetzten Lärmschutzwand ist für den Katastrophenschutz ein Durchgang mit einem Lichtraumprofil mit einer Breite von 1,60 m und einer Höhe von 2,20 m so zu realisieren, dass er die schalltechnische Wirkung der Lärmschutzwand außer im Katastrophenschutzfall nicht beeinträchtigt.
- (3) Das Fahrrecht, mit dem die im Plan entsprechend gekennzeichnete Fläche auf dem Quartiersplatz im MI zu belasten ist, dient der Nutzung des betroffenen Bereichs für Kurzzeitparken durch die Allgemeinheit.
- (4) Es ist zulässig Dienstbarkeitsflächen zu unterbauen, soweit es den Zweck ihrer Belastung mit Rechten gemäß dieser Satzung nicht gefährdet.

## **§ 13**

### **Nebenanlagen, Fahrrad-, Müllabstellflächen**

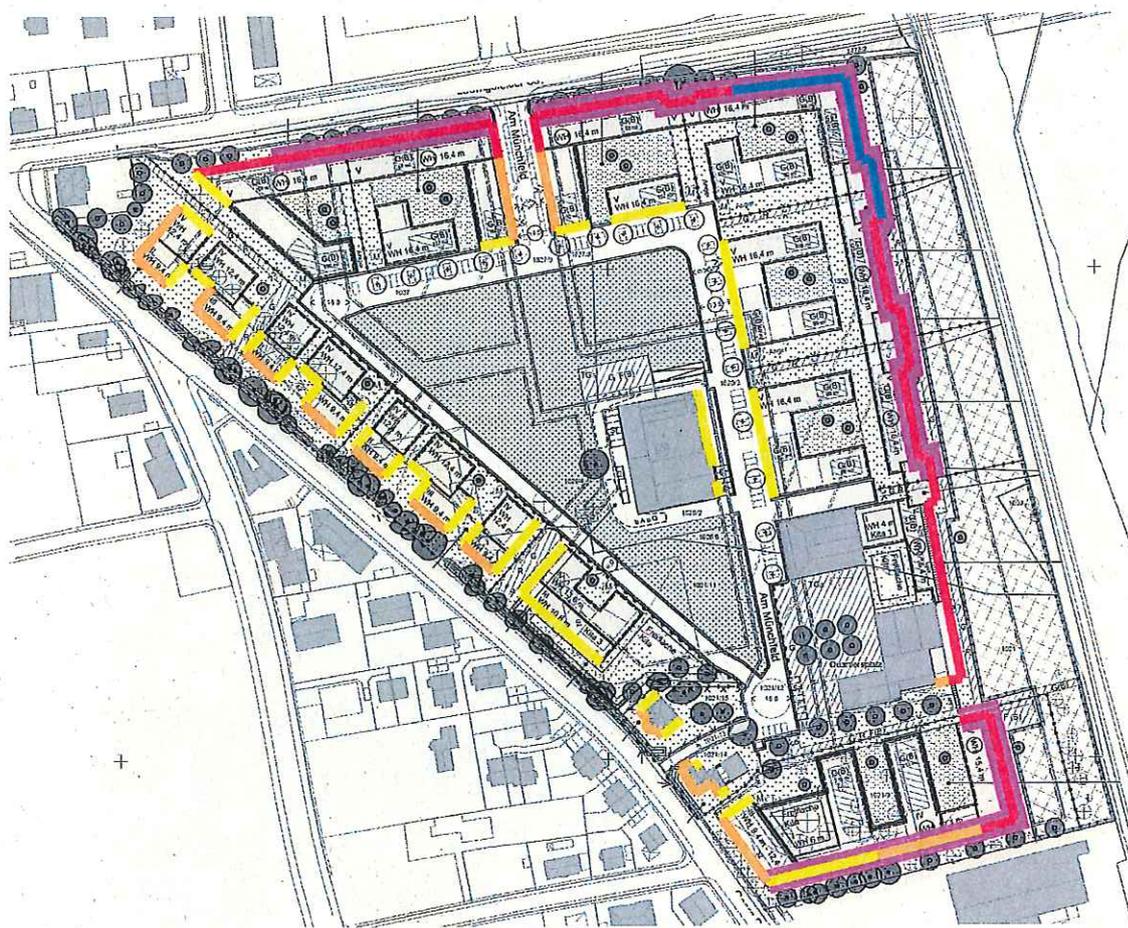
- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur in Gebäude integriert oder unterirdisch zulässig. Dies gilt nicht für das SO Denkmal, WA 1(1) und WA 4(2).
- (2) Die in WA 1(2), WA 1(3), WA 1(4), WA 2, WA 3, WA 4(1) und im MI festgesetzten Flächen für Müll dienen als Aufstellflächen für Müllbehälter zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag. Von der im Plan festgesetzten Lage kann abgewichen werden, soweit technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen und dem Baumschutz vereinbar sind.
- (3) Ausgenommen von Absatz 1 sind
1. oberirdische Nebenanlagen für die Kindertageseinrichtungen in MI, WA 1(2), und WA 4(1),
  2. oberirdische Nebenanlagen gemäß Artikel 7 BayBO (Kinderspielplätze),
  3. Platzmöblierungen auf dem Quartiersplatz im MI.

- (4) Bis zu 20 % der nach der städtischen Fahrradabstellplatzsatzung in der jeweils geltenden Fassung erforderlichen Fahrradabstellplätze sind auch außerhalb von Bauräumen oberirdisch zulässig, soweit sie in direkter Zuordnung zu einem Hauseingang angeordnet werden und die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen nicht wesentlich beeinträchtigen.

#### **§ 14**

##### **Lärmschutz**

- (1) An Fassaden und Dachflächen, die in den nachstehenden Abbildungen mit Lärmpegelbereich III, IV, V, VI oder VII gekennzeichnet sind und hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, sind bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die dem jeweiligen Lärmpegelbereich entsprechenden Anforderungen nach DIN 4109 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

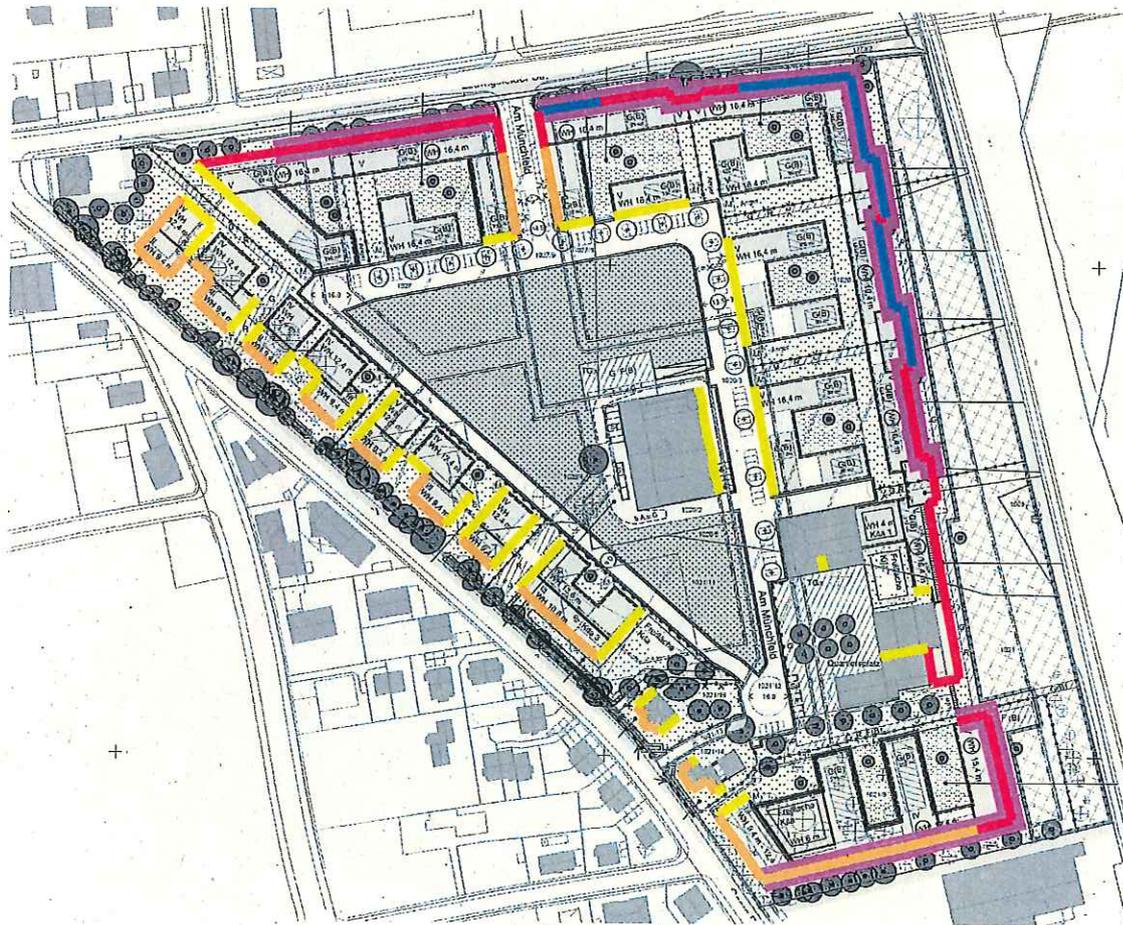


Erdgeschoss

Maßgebliche Außenlärmpegel  
und Lärmpegelbereiche (LPB)  
nach DIN 4109

60 <	III	<= 65	LPB III
65 <	IV	<= 70	LPB IV
70 <	V	<= 75	LPB V
75 <	VI	<= 80	LPB VI
80 <	VII		LPB VII

 Ausschluss von Fenstern  
von schutzbedürftigen  
Räumen nach DIN 4109

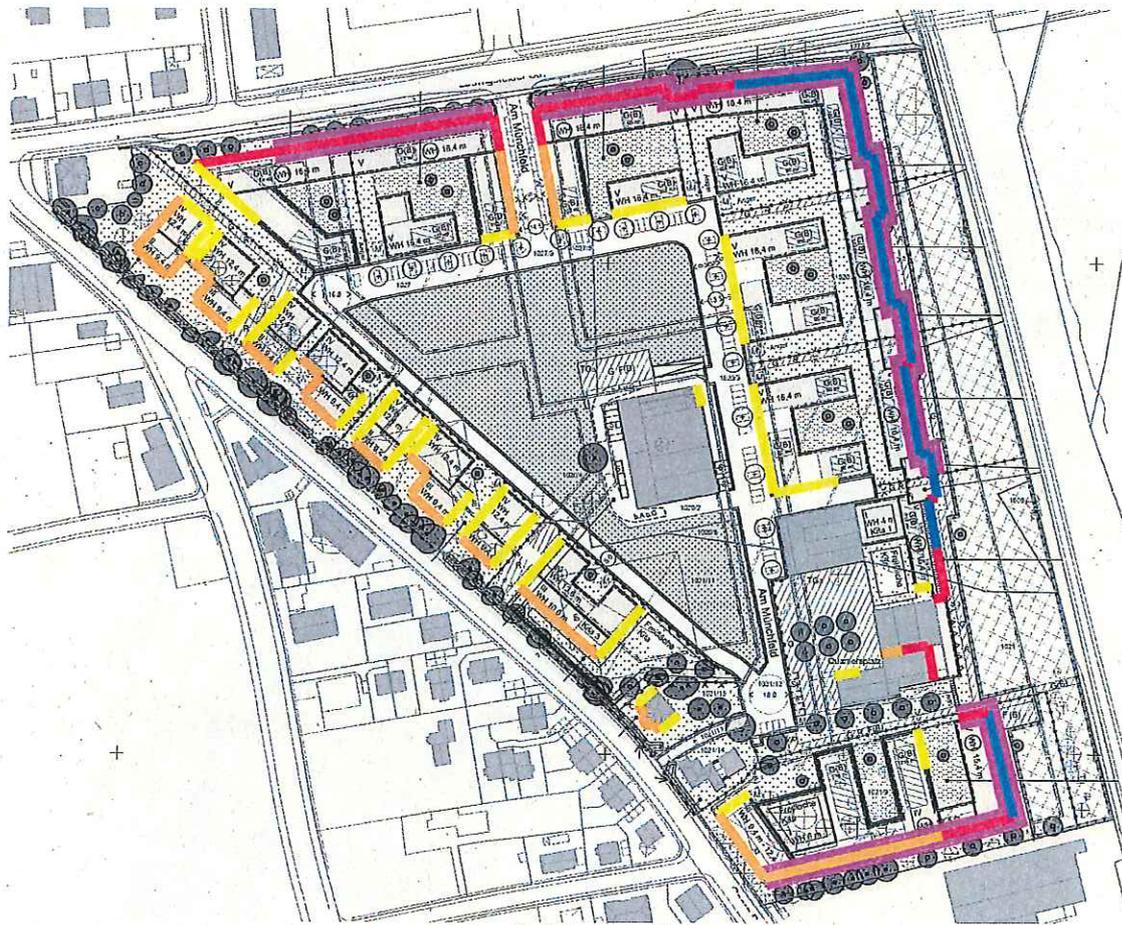


1. Obergeschoss

Maßgebliche Außenlärmpegel  
und Lärmpegelbereiche (LPB)  
nach DIN 4109

60 <	III	<= 65	LPB III
65 <	IV	<= 70	LPB IV
70 <	V	<= 75	LPB V
75 <	VI	<= 80	LPB VI
80 <	VII		LPB VII

 Ausschluss von Fenstern  
von schutzbedürftigen  
Räumen nach DIN 4109

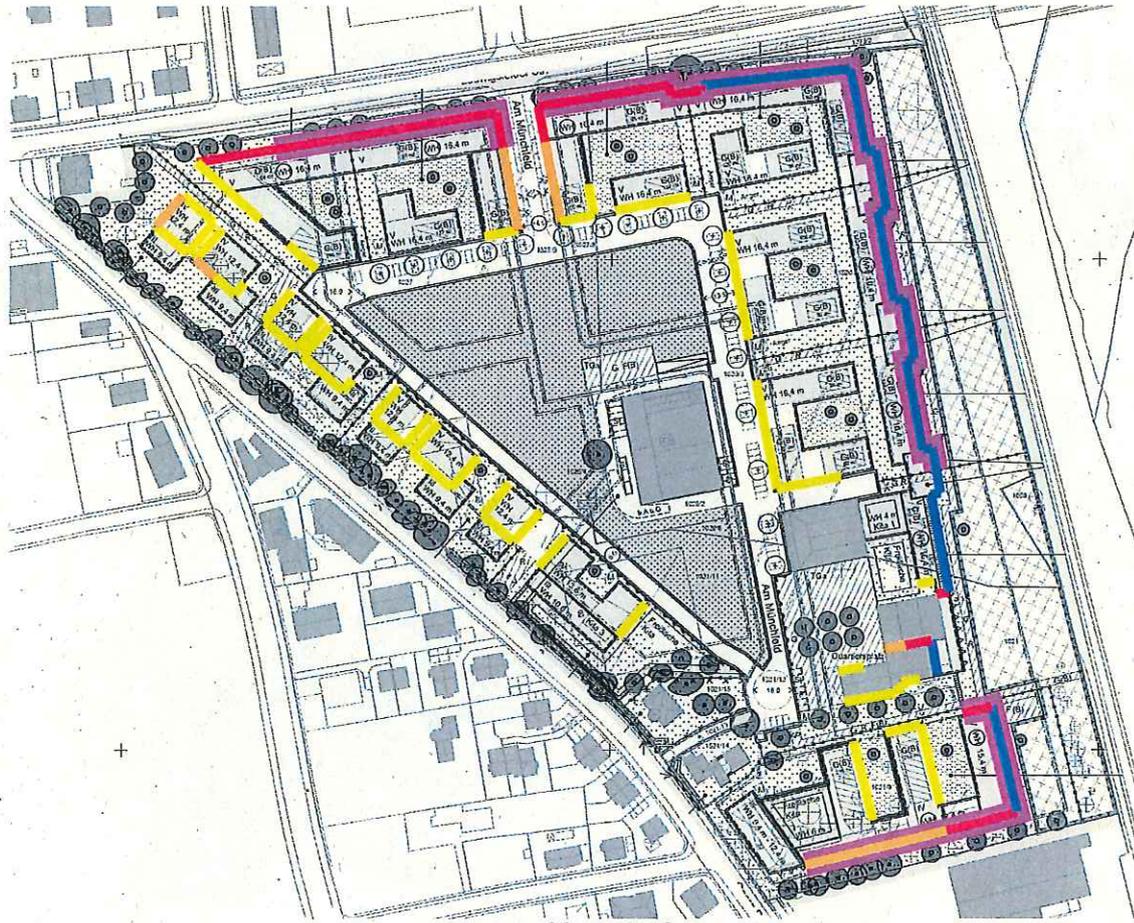


2. Obergeschoss

Maßgebliche Außenlärmpegel  
und Lärmpegelbereiche (LPB)  
nach DIN 4109

60 < III <= 65	LPB III
65 < IV <= 70	LPB IV
70 < V <= 75	LPB V
75 < VI <= 80	LPB VI
80 < VII	LPB VII

 Ausschluss von Fenstern  
von schutzbedürftigen  
Räumen nach DIN 4109

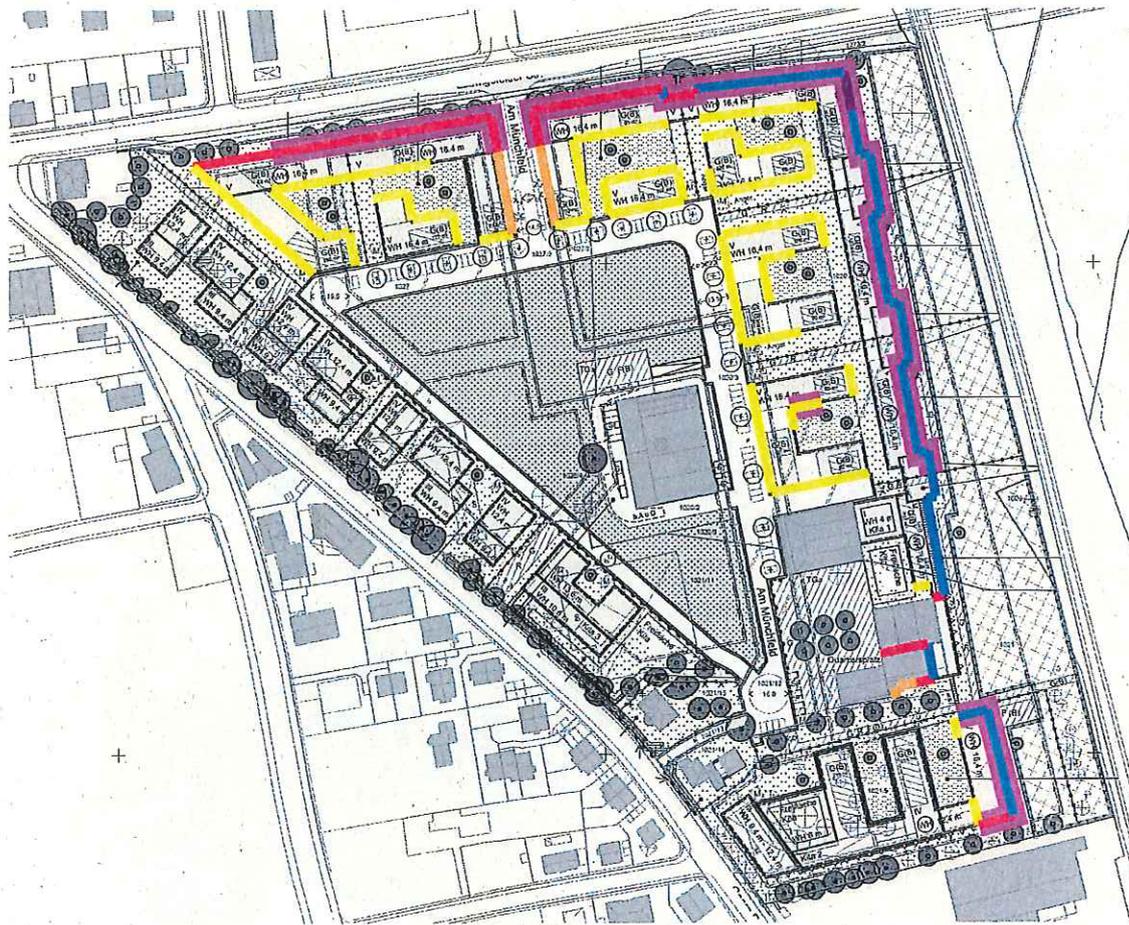


3. Obergeschoss

Maßgebliche Außenlärmpegel  
und Lärmpegelbereiche (LPB)  
nach DIN 4109

60 <	III	≤ 65	LPB III
65 <	IV	≤ 70	LPB IV
70 <	V	≤ 75	LPB V
75 <	VI	≤ 80	LPB VI
80 <	VII		LPB VII

 Ausschluss von Fenstern  
von schutzbedürftigen  
Räumen nach DIN 4109

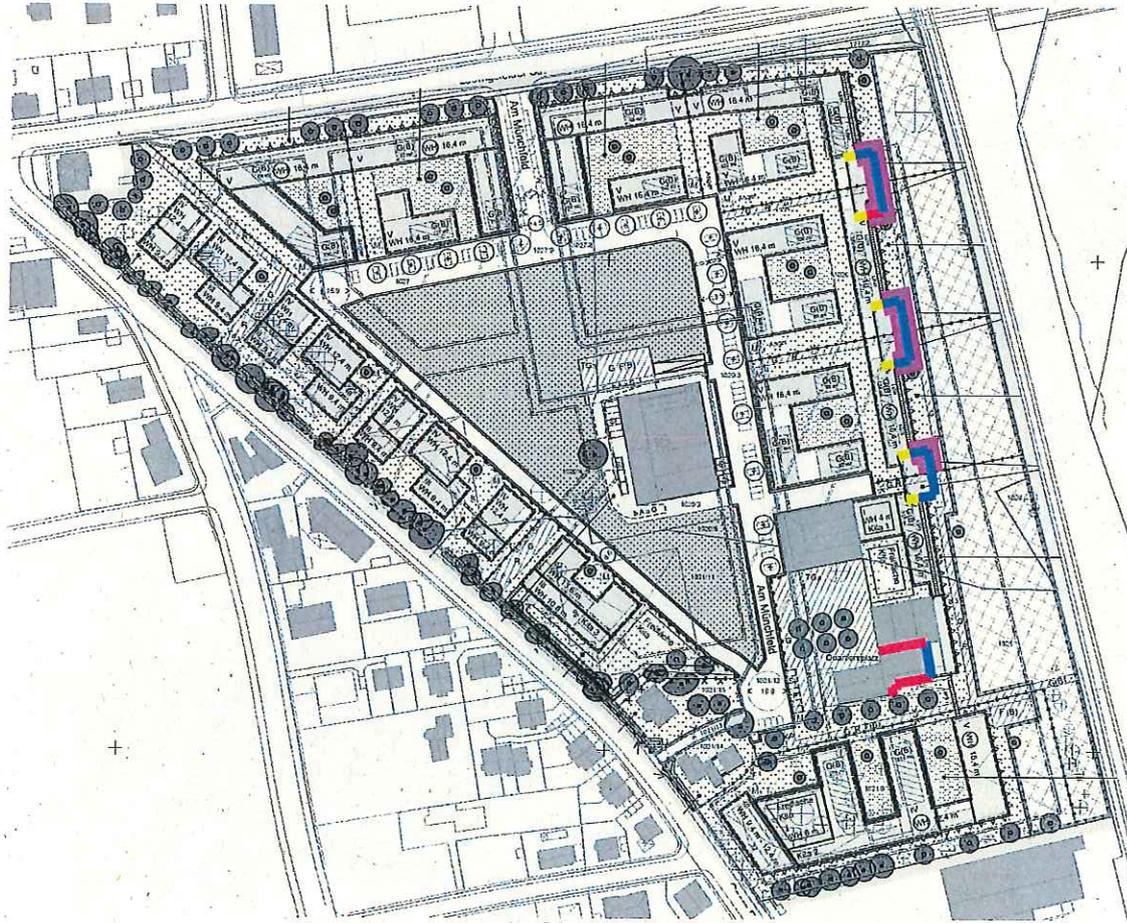


4. Obergeschoss

Maßgebliche Außenlärmpegel  
und Lärmpegelbereiche (LPB)  
nach DIN 4109

60 <	III	<= 65	LPB III
65 <	IV	<= 70	LPB IV
70 <	V	<= 75	LPB V
75 <	VI	<= 80	LPB VI
80 <	VII		LPB VII

 Ausschluss von Fenstern  
von schutzbedürftigen  
Räumen nach DIN 4109



5. Obergeschoss

Maßgebliche Außenlärmpegel  
und Lärmpegelbereiche (LPB)  
nach DIN 4109

60 <	III	<= 65	LPB III
65 <	IV	<= 70	LPB IV
70 <	V	<= 75	LPB V
75 <	VI	<= 80	LPB VI
80 <	VII		LPB VII

 Ausschluss von Fenstern  
von schutzbedürftigen  
Räumen nach DIN 4109

- (2) Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen:
- |                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Lärmpegelbereich III: | erf. $R'_{w,res} = 35$ dB |
| Lärmpegelbereich IV:  | erf. $R'_{w,res} = 40$ dB |
| Lärmpegelbereich V:   | erf. $R'_{w,res} = 45$ dB |
| Lärmpegelbereich VI:  | erf. $R'_{w,res} = 50$ dB |
| Lärmpegelbereich VII: | erf. $R'_{w,res} = 55$ dB |
- (3) Bei Außenbauteilen von Büroräumen gelten jeweils um 5 dB geringere Anforderungen. Für Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich über ein Fenster in einem Fassadenteil belüftet werden können, dessen erf.  $R'_{w,res}$  40 dB oder mehr beträgt, sind zur erforderlichen hygienischen Belüftung schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen, die die Einhaltung des erf.  $R'_{w,res}$  nicht beeinträchtigen.
- (4) Zum Schutz vor Anlagenlärm sind an den in den Abbildungen in Absatz 1 mit Planzeichen „Ausschluss von Fenstern von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109“ gekennzeichneten Fassaden von Wohngebäuden Schallschutzgrundrisse derart zu planen, dass sich in den gekennzeichneten Fassaden keine Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, befinden oder durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker o. Ä.) gewährleistet wird, dass 0,5 m vor diesen Fenstern Beurteilungspegel nach TA Lärm durch Anlagenlärm von 55/40 dB(A) Tag/Nacht im WA bzw. 60/45 dB(A) Tag/Nacht im MI und auch die jeweils zugehörigen Spitzenpegelkriterien nicht überschritten werden. Diese Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftigen Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein. Ihre äußeren Umfassungsflächen dürfen nur höchst ausnahmsweise (z. B. zu Reinigungszwecken) zu öffnen sein.
- (5) Die festgesetzten Lärmschutzwände sind
1. im WA 1(2) mit einer Höhe von 2,50 m über der festgesetzten Höhenkote nach § 6 Absatz 1,
  2. in WA 3(2), WA 3(3), WA 3(4) und MI mit einer Höhe von 3,00 m über der festgesetzten Wandhöhe,
  3. zwischen MI und WA 4(1) mit einer Mindesthöhe von 20 m im MI und 15,5 m im WA 4(1) über der festgesetzten Höhenkote nach § 6 Absatz 1 und in voller Höhe lärmabschirmend an die Gebäude im nächstliegenden Bauraum bzw. Bauraumbereich mit der entsprechenden zulässigen Höhe anschließend transparent auszubilden. Begehbare Öffnungen in der Lärmschutzwand sind so auszubilden, dass deren lärmabschirmende Wirkung nicht erheblich beeinträchtigt wird.
- (6) Von der festgesetzten Lage der Lärmschutzwände kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (7) Fenster und fensterähnliche Festverglasungen im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftiger Räume müssen im geschlossenen Zustand im Frequenzbereich von 50 Hz bis 100 Hz
1. in Außenwänden im Bereich der Baugrenzen zwischen der nordwestlichen Ecke

der Bebauung des WA 3(2), der Lärmschutzwand zwischen MI und WA 4(1) und der südwestlichen Ecke der Bebauung des WA 4(1) ein Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB,

2. im Übrigen ein Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen. Außenwände müssen im Frequenzbereich von 50 Hz bis 100 Hz ein Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB aufweisen. Sätze 1 und 2 gelten nicht, soweit nachgewiesen wird, dass die Anhaltswerte der DIN 45680, Ausgabe März 1997, Beiblatt 1 ohne oder aufgrund anderer schallmindernder Maßnahmen eingehalten werden.

### **§ 15**

#### **Emissionen SO Denkmal**

Für das SO Denkmal wird ein Emissionskontingent von  $LWA = 58/43 \text{ dB(A) m}^2 \text{ Tag/Nacht}$  festgesetzt.

### **§ 16**

#### **Baureihenfolge**

Die Aufnahme der Wohnnutzung im Planungsgebiet ist erst zulässig, nachdem die Bebauung nach § 4 Absatz 1 mit der in der Planzeichnung jeweils festgesetzten Mindestwandhöhe und die Lärmschutzwand gemäß § 14 Absatz 6 Nr. 3 gebaut sind. Abweichend ist die Aufnahme von Wohnnutzung zulässig, wenn anderweitig sichergestellt ist, dass ab der Nutzungsaufnahme der Wohnungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts im Allgemeinen Wohngebiet bzw. 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im MI an den schutzbedürftigen Fassaden von einwirkendem Anlagenlärm nicht überschritten werden.

### **§ 17**

#### **Einfriedungen**

(1) Einfriedungen sind unzulässig.

(2) Abweichend von Absatz 1 sind zulässig

1. offene Einfriedungen ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm
  - a) im WA 1(1) und WA 4(2),
  - b) im WA 4(1) zu den südlich angrenzenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs sowie als Abgrenzung der Freifläche der Kindertageseinrichtung,
  - c) im Bereich der Georg-Reismüller-Straße als denkmalgeschützte Einfriedungen sowie denkmalverträgliche, transparente Ergänzungen dieser Einfriedungen,
  - d) im SO Denkmal ausgenommen die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche;
2. offene Metallzäune ohne Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm in Verbindung mit Laubhecken im WA 2(1) zur Einfriedung von Terrassen, ebenerdiger Freisitze oder Wohnungsgärten;
3. eine gemauerte Einfriedung mit Fensteröffnungen, die mindestens 40 % der Fläche einnehmen müssen, im MI zur Abgrenzung der Freispielflächen der

Kindertageseinrichtung.

- (3) Die Höhe zulässiger Einfriedungen darf höchstens 1,20 m betragen; ausgenommen hiervon sind Einfriedungen um die Freiflächen der Kindertageseinrichtungen, denkmalgeschützte Einfriedungen sowie denkmalgerechte Ergänzungen im Bereich der Georg-Reismüller-Straße.

## § 18

### Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur
1. innerhalb der Bauräume,
  2. an der Stätte der Leistung,
  3. innerhalb der jeweils realisierten Wandhöhe
- zulässig.
- (2) Unzulässig sind
1. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Einzelwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen,
  2. freistehende Werbeanlagen und Werbefahren.
- (3) Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und in die angrenzenden Grünflächen bzw. in die freie Landschaft nicht hineinwirken.

## § 19

### Grünordnung allgemein

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Für nicht bebaute Flächen innerhalb des Bauraums gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (2) Von den grünordnerischen 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.
- (3) Die Mindestpflanzqualitäten betragen zum Zeitpunkt der Pflanzung für standortgerechte große Laubbäume (Endwuchshöhe > 20 m) mindestens 20-25 cm Stammumfang und mittelgroße Laubbäume (Endwuchshöhe 10-20 m) mindestens 18-20 cm Stammumfang. Die Mindestpflanzqualität für große Bäume in Belagsflächen beträgt 25-30 cm Stammumfang.
- (4) Feuerwehruzufahrten in begrünter Flächen sind mit wasserdurchlässigem Aufbau und begrünt (z. B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge) herzustellen.

- (5) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m<sup>2</sup>. Überdeckte Baumscheiben sind zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

## **§ 20**

### **Grünordnung auf Baugrundstücken**

- (1) Die nach Artikel 7 Absatz 2 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind in den jeweiligen Baugebieten bzw. Teilgebieten in lärmgeschützten Bereichen nachzuweisen.
- (2) Die im Plan als zu begrünende Flächen auf Baugrundstücken gekennzeichneten Bereiche sind als gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen herzustellen. Sie sind mit Laubbäumen, Rasen- oder Wiesenflächen und Sträuchern zu bepflanzen.
- (3) Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten sind jeweils pro angefangene 200 m<sup>2</sup> ihrer nicht über- oder unterbauten Grundflächen mit mindestens einem standortgerechten großen Laubbaum, pro angefangene 200 m<sup>2</sup> unterbauter Grundfläche mit einem standortgerechten mittelgroßen Laubbaum zu bepflanzen. Erhaltener Baumbestand wird angerechnet.
- (4) Wohnungsgärten sind nur
1. in WA 1(1), WA 4(2),
  2. im WA 2(1) an der zur Dienstbarkeitsfläche gewandten westlichen Seite mit einer Tiefe von 5,00 m gemessen von der Gebäudewand zulässig.
- (5) Im Bereich der Dienstbarkeitsfläche „Quartiersplatz“ sind gemäß Planzeichnung mindestens sechs große Laubbäume jeweils gleicher Art zu pflanzen. Von der Anordnung kann gestalterisch abgewichen werden.

## **§ 21**

### **Grünordnung auf öffentlichen Verkehrsflächen**

Offene Stellplätze sind mit großen Bäumen zu überstellen und einzugrünen. Dabei ist pro fünf Stellplätze ein großer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

## **§ 22**

### **Grünordnung auf der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen**

Im als Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen festgesetzten Bereich ist ein trockener, magerer, insbesondere für die Arten Zauneidechse, blauflügelige Ödlandschrecke und Idasbläuling geeigneter Lebensraum herzustellen und zu erhalten.

## **§ 23**

### **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.

## Begründung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2103

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass der Planung	38
2. Städtebauliche und landschaftsplanerische Rahmenbedingungen	38
2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse	38
2.2. Nutzung und baulicher Bestand, Nutzungen aus der Umgebung	38
2.2.1. Planungsgebiet/Umgebung	38
2.2.2. Orts- und Landschaftsbild	39
2.3. Verkehrliche Erschließung	39
2.3.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)	39
2.3.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	39
2.3.3. Fuß- und Radwege	39
2.4. Naturhaushalt	40
2.4.1. Naturraum	40
2.4.2. Topographie und Hydrologie	40
2.4.3. Boden, Versiegelung	40
2.4.4. Klima und Lufthygiene	40
2.5. Vegetation, Fauna und Biotopfunktion	40
2.5.1. Flora	40
2.5.2. Fauna	41
2.6. Erholung	42
2.7. Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen	42
2.8. Vorbelastungen	43
2.8.1. Lärm	43
2.8.2. Elektrische und magnetische Felder	43
2.8.3. Erschütterungen	44
2.8.4. Altlasten, Kampfmittel	44
2.9. Planerische Ausgangslage	44
2.9.1. Planungsrechtliche Situation im Planungsgebiet	44
2.9.2. Denkmalschutz	45
3. Planungsziele	46
Städtebauliche und grünplanerische Ziele und Maßnahmen	46
4. Planungskonzept/Wettbewerb	46
4.1. Art der baulichen Nutzung	47
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete (WA)	47
4.1.2. Mischgebiet (MI)	48
4.1.3. Sondergebiet (SO) Denkmal	48
4.1.4. Gemeinbedarfseinrichtungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie des Mischgebietes (MI)	49
4.1.5. Schulversorgung	49
4.2. Maß der Nutzung	49
4.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauhöhen, Bauweise	53
4.4. Abstandsflächen	54
4.5. Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung	56
4.6. Verkehr	56
4.6.1. Straßenverkehrsflächen	56

4.6.2.	Verkehrsbelastung	58
4.6.3.	Stellplätze, Tiefgaragen und Unterbauungen, Be- und Entlüftungsanlagen	60
4.7.	Dienstbarkeitsflächen und Wege	61
4.8.	Feuerwehr, Brandschutz, Erreichbarkeit der Gleisanlagen für den Katastrophenschutz	62
4.9.	Nebenanlagen, Fahrrad-, Müllabstellflächen	62
4.10.	Lärmschutz: Gewerbelärm und Verkehrslärm	63
4.10.1.	Vom Planungsgebiet ausgehende Gewerbeeräusche	63
4.10.2.	Vom Planungsgebiet verursachte Verkehrsgeräusche	63
4.10.3.	Auf das Planungsgebiet einwirkende Verkehrsgeräuschimmissionen	65
4.10.4.	Auf das Planungsgebiet einwirkende Geräuschimmissionen aus Anlagen nach TA Lärm	67
4.10.5.	Lärmimmissionen auf nutzbaren Dachgärten	69
4.11.	Tieffrequente Geräuschimmissionen	70
4.12.	Einfriedungen	72
4.13.	Werbeanlagen	72
4.14.	Grünordnung	72
4.15.	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	74
5.	Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)	75
6.	Umweltbericht	76
6.1.	Einleitung	76
6.1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	76
6.1.2.	Darstellung der in einschlägigen Gesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	77
6.1.3.	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	77
6.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	78
6.2.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/seine Gesundheit/Bevölkerung	78
6.2.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	88
6.2.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	91
6.2.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	95
6.2.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	96
6.2.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)	98
6.2.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	99
6.2.8.	Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung)	100
6.2.9.	Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser	101
6.3.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	102
6.3.1.	Bestandserhebungen	103
6.3.3.	Betroffenheit	104
6.3.4.	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	109
6.3.6.	Fazit	111
6.4.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	111
6.5.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	112
6.6.	Zusätzliche Angaben	112
6.6.1.	Unterlagen und Untersuchungen zu einzelnen Themen	112

<b>6.6.2.</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt</b>	<b>115</b>
<b>6.7.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>115</b>
<b>7.</b>	<b>Daten zum Bebauungsplan (ca.-Angaben)</b>	<b>117</b>
<b>8.</b>	<b>Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung (FNP)</b>	<b>117</b>

## **1. Anlass der Planung**

Im Stadtgebiet München besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Auf der Fläche des Diamalt-Geländes soll ein Wohnquartier mit den notwendigen sozialen Einrichtungen sowie Grün- und Freiflächen entstehen. Mit der aktuellen Entwicklung am Oertelplatz (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1655a, Aufwertung als Quartierszentrum, Schaffung von Einzelhandel) wurden günstige Rahmenbedingungen für diese Entwicklung geschaffen.

Das im Planungsgebiet bestehende Baurecht für eine gewerbliche Entwicklung (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904) wurde größtenteils nicht umgesetzt; deshalb soll der bisherige Bebauungsplan durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103 teilweise verdrängt werden.

Für den Planungsbereich und auch die nördlich angrenzenden Bereiche des Junkers-Geländes wird parallel ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) durchgeführt (vgl. Ziffer 8.).

## **2. Städtebauliche und landschaftsplanerische Rahmenbedingungen**

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

Das Planungsgebiet liegt im 23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing zwischen der Georg-Reismüller-Straße im Westen, der Ludwigsfelder Straße im Norden, der Bahnlinie München-Treuchtlingen im Osten sowie der imaginären östlichen Verlängerung der Höcherstraße im Süden. Es hat insgesamt eine Fläche von ca. 8,5 ha und befindet sich größtenteils in privatem Eigentum. Lediglich die einbezogenen Randflächen der Ludwigsfelder Straße mit einer Größe von 890 m<sup>2</sup> befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt München.

### **2.2. Nutzung und baulicher Bestand, Nutzungen aus der Umgebung**

#### **2.2.1. Planungsgebiet/Umgebung**

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein ehemaliges Fabrikgelände, welches bis Anfang der neunziger Jahre von der Diamalt AG als Vertriebs- und Produktionsstandort genutzt wurde.

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung fiel das Gelände brach.

Das Areal wird aktuell vor allem von den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden und einer denkmalgeschützten Einfriedung (vgl. Ziffer 2.9.2.) geprägt. Die Denkmäler Kesselhaus, Beamtenwohnhaus und Pförtnerhaus werden gewerblich, zum Teil wohngenutzt. Im südlichen Bereich des Geländes befindet sich ein nicht mehr genutzter Produktionsbetrieb.

Die denkmalgeschützte Villa an der nordwestlichen Ecke außerhalb des Geltungsbereiches des Diamalt-Geländes (Kreuzung Ludwigsfelder Straße/Georg-Reismüller-Straße) wird wohngenutzt.

Westlich der Georg-Reismüller-Straße grenzt ein Wohngebiet an, das größtenteils aus Einzel- und Doppelhäusern und zu einem geringeren Teil auch aus Reihenhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen besteht.

Nördlich der Ludwigsfelder Straße befinden sich gewerblich genutzte Flächen (u. a. das Junkers-Gelände).

Östlich der angrenzenden Bahnlinie befinden sich derzeit brach liegende Flächen, die teilweise zum angrenzenden Werksgelände der Firma Krauss-Maffei Wegmann GmbH & Co. KG gehören.

Südlich des Planungsgebietes befinden sich mehrere Einzelhandelsbetriebe inmitten eines aktuell entstehenden neuen Versorgungszentrums.

### **2.2.2. Orts- und Landschaftsbild**

Das Kesselhaus mit dem markanten Schornstein sowie die weithin sichtbare Suppenwürze prägen den Standort.

Der großkronige Baumbestand an der Georg-Reismüller-Straße schafft einen Übergang des ehemaligen Industriegebietes in das westlich benachbarte, durch begrünte Vorgärten geprägte Wohngebiet. Die Bahntrasse der Strecke München-Treuchtlingen begrenzt das Planungsgebiet im Osten.

### **2.3. Verkehrliche Erschließung**

#### **2.3.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Das Planungsgebiet wird von der Ludwigsfelder Straße und der Georg-Reismüller-Straße aus verkehrlich erschlossen und ist über die Hauptverkehrsstraße Ludwigsfelder Straße an das übergeordnete Hauptstraßennetz angebunden.

Die Verkehrsbelastung beträgt aktuell im Umfeld des Planungsgebietes ca. 10.000 Kfz/24h in der Ludwigsfelder Straße, ca. 13.000-15.000 Kfz/24h in der Eversbuschstraße sowie ca. 6.000-7.000 Kfz/24h in der Georg-Reismüller-Straße. Das mögliche Baurecht nach Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 ist hierbei nicht berücksichtigt. Im Falle einer Ausschöpfung des Baurechts würde es zu Zunahmen zwischen ca. 500 Kfz/24h und 3.300 Kfz/24h auf den einzelnen Straßenabschnitten gegenüber dem Bestand kommen.

Im Planungsgebiet ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 eine öffentliche Verkehrsfläche mit Anbindung an die Ludwigsfelder Straße festgesetzt. Die Lage dieser Einmündung Am Münchfeld soll beibehalten werden, da sie auf die geplante Verbindungs- und Erschließungsstraße für die gewerblichen Flächen auf dem Junkers-Gelände nördlich der Ludwigsfelder Straße abgestimmt ist.

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

Durch Buslinien mit Haltestellen in fußläufiger Entfernung zum Planungsgebiet an der Franz-Nißl-Straße, der Höcherstraße, der Georg-Reismüller-Straße und der St.-Johann-Straße besteht eine Anbindung an den ÖPNV. Der nächstgelegene S-Bahnhof Allach befindet sich südlich des Planungsgebietes in 600-800 m Entfernung.

#### **2.3.3. Fuß- und Radwege**

Sowohl die Ludwigsfelder Straße als auch die Georg-Reismüller-Straße verfügen über beidseitige Gehwege. Im Bereich der Ludwigsfelder Straße sind beidseitige Radwege vorhanden bzw. ist der Lückenschluss bis zur Eversbuschstraße geplant. Die Würm begleitend verläuft westlich der Eversbuschstraße das übergeordnete Radwegenetz der Landeshauptstadt München.

## **2.4. Naturhaushalt**

### **2.4.1. Naturraum**

Das Planungsgebiet ist als Teil des Naturraums „Schotterfluren der Münchner Ebene“ von Natur aus weitgehend eben.

### **2.4.2. Topographie und Hydrologie**

Bei Errichtung von Tiefbauwerken wie Tiefgaragen sind die finanziellen und technischen Besonderheiten dieser Topographie und Hydrologie insbesondere aufgrund der geringen Flurabstände zu berücksichtigen. Im Umweltbericht Ziffer 6. wird auf entsprechende Auswirkungen Bezug genommen.

Das Gelände ist leicht nach Norden geneigt. Es fällt von ca. 505,3 m im Süden auf ca. 502,6 m nach Nordwesten, auf ca. 504,1 m über Normalnull (NN) nach Nordosten. An der Ludwigsfelder Straße, die Richtung Bahnunterführung in Tieflage übergeht, besteht eine Böschung.

Der Wert des höchsten Hochwassers 1940 (HW 1940 Höchstgrundwasserstand) liegt im Süden bei 501,9, im Nordwesten bei 500,7 und im Nordosten bei 500,6. Somit differenzieren Geländeoberkante (GOK) und HW 1940 im Süden um 3,4 m unter Flur, im Nordwesten 1,9 m unter Flur und im Nordosten um 3,5 m unter Flur.

### **2.4.3. Boden, Versiegelung**

Die ursprünglich vorhandene Ackerpararendzina wurde im Zuge der industriellen Nutzung von inhomogenen Auffüllungen in Mächtigkeiten zwischen 0,3 m und 5,5 m überlagert.

Bei einem Großteil des Geländes handelt es sich aktuell um kiesige Rohbodenflächen.

Im direkten Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude Suppenwürze und Werkstätte finden sich versiegelte Flächen (asphaltierte Wege, Betonflächen); ferner versiegelt ist die von der Ludwigsfelder Straße zur Suppenwürze führende Zufahrt.

Der aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1904 mögliche Versiegelungsgrad beträgt ca. 70 % (ca. 59.200 m<sup>2</sup>).

### **2.4.4. Klima und Lufthygiene**

Durch den hohen Versiegelungsgrad und eine damit verbundene Aufheizung und Staubentwicklung wirkt das Planungsgebiet in seiner bisherigen Gestalt lokalklimatisch negativ auf die Umgebung.

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich einer übergeordneten Ventilationsbahn mit Nord-Süd-Ausrichtung.

Nach der Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt München wird das Planungsgebiet als Siedlungsraum mit mäßiger bioklimatischer Belastung eingeordnet.

## **2.5. Vegetation, Fauna und Biotopfunktion**

### **2.5.1. Flora**

Die potentielle natürliche Vegetation des Gebietes ist der Eichen-Hainbuchen-Wald.

Die westlich an die Zufahrt zur Suppenwürze angrenzende Rohbodenfläche wurde als Erdlager genutzt und ist entsprechend mit Haufwerken aus Humus und Kies überschüttet. Östlich der Suppenwürze konnten sich kleinflächig initiale Ruderalfluren und Magervegetation etablieren, während sich die Erdmieten auf der westlichen Fläche in ständiger Umlagerung befinden.

Besonders in der größtenteils überschütteten Randzone zur Bahnlinie München-Treuchtlingen zeigt sich vielerorts eine fortgeschrittene Gehölzsukzession aus Kratzbeere, Weiden, Sommerflieder, Hasel, Spitzahorn und Birke.

Die denkmalgeschützte Mauer an der Georg-Reismüller-Straße wird von älterem, großkronigem und vitalem Laubbaumbestand aus heimischen Baumarten begleitet (Eiche, Esche, Spitzahorn, Feldahorn). Darunter sind besonders wertvolle schützenswerte Eichenbestände hervorzuheben (Stammumfänge bis ca. 1,60 m). Im Unterwuchs wächst Flieder. Im Nordosten des Planungsgebietes befinden sich drei einzeln stehende, große Laubbäume (Spitzahorn, davon einer rotlaubig, Stammumfänge bis ca. 2,20 m), nördlich davon entlang der Ludwigsfelder Straße eine junge Baumreihe aus Eichen und Spitzahorn. Im südlichen Teil des Planungsgebietes stehen vor allem am denkmalgeschützten Beamtenwohnhaus eine Linde (Stammumfang ca. 1,35 m) und eine Kastanie (Stammumfang ca. 2,45 m), die das Ortsbild prägen.

Im Nordwesten südlich der Ludwigsfelder Straße befindet sich ein kleines Gehölz aus überwiegend heimischen Baum- und Straucharten (Spitzahorn, Zitterpappel, Esche, Weiden), dem auch Robinie und Sommerflieder beigemischt sind.

Der vorhandene, große Laubbaumbestand ist insgesamt vital und wegen der ökologischen Wertigkeit zu erhalten. Entlang der Straßen ist er zudem zur Eingrünung der geplanten Wohnbebauung und wegen seiner positiven Wirkung auf das Ortsbild von ästhetischer Bedeutung für die Umgebung.

## 2.5.2. Fauna

Auf einem 10-40 m breiten Geländestreifen parallel zur Bahnlinie München-Treuchtlingen befinden sich größere Haufwerke aus Kies, Betonabbruch, etc., die zum Teil mit Gehölzen (v. a. Weiden und Sommerflieder) überstanden sind. Diese Bereiche werden von der Zauneidechse als Habitat genutzt, wobei die angrenzende Bahnlinie als Lieferbiotop fungiert.

Die nach der Roten Liste Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt) als gefährdet bewertete Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*), die im Münchner Raum auf Heide- und Brachflächen vorkommt, wurde nur in sehr geringer Zahl (< 10 Exemplare) beobachtet. Der nach der Roten Liste Bayern stark gefährdete Idas-Bläuling konnte 2014 nicht mehr nachgewiesen werden.

Im Rahmen der Bestandserhebungen wurde zudem im Bebauungsplangebiet ein einziger Nachweis einer Wechselkröte vorgefunden. Es wird aufgrund der durchgeführten Kartierungen jedoch davon ausgegangen, dass im Gebiet keine eigenständige Population der Wechselkröte besteht. Potentielle Ruhestätten (Winterquartiere und Tagesverstecke) der Art sind möglich.

Im Planungsgebiet wurden außer von Turmfalken keine Brutplätze von seltenen oder gefährdeten Vogelarten vorgefunden. Für den Turmfalken erfolgte im Jahr 2014 ein Brutnachweis im denkmalgeschützten Gebäude der Suppenwürze. Ansonsten konnten lediglich Brutplätze von ungefährdeten, allgemein verbreiteten Arten festgestellt werden (sicher: Rabenkrähe, Straßentaube, wahrscheinlich: Amsel, Hausrotschwanz, Kohlmeise).

Die beiden ungenutzten auf dem Diamalt-Gelände verbliebenen Gebäude (Suppenwürze, Werkstätte) wurden auf Vorkommen von Fledermäusen hin untersucht. Es wurden keine direkten oder indirekten Nachweise von Fledermäusen vorgefunden, so dass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann. Der Gehölzbestand weist zum Teil Strukturen mit Quartierspotenzial für Fledermäuse auf.

Das Zauneidechsenhabitat liegt im Bereich der im FNP dargestellten übergeordneten Grünbeziehung.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) ist für den Bereich der Bahnlinie München-Treuchtlingen das Ziel „Erhalt und Optimierung von Trockenstandorten als lineare Vernetzungsachsen“ dargestellt.

Die natur- und artenschutzfachlichen Anforderungen werden im weiteren Planungsverfahren detailliert weiterverfolgt und in der Planung umgesetzt (vgl. Ziffer 6.3.).

## **2.6. Erholung**

Das Planungsgebiet und seine Umgebung ist mit öffentlichen Grünflächen auf Wohngebietsebene unversorgt sowie auf Nachbarschaftsebene deutlich unterversorgt. Für die Stadtteilversorgung ist auf der Ostseite der Bahnlinie München-Treuchtlingen das Landschaftsschutzgebiet Angerlohe, allerdings entlang stark befahrener Straßen, umwegig und in größerer Entfernung als einem Kilometer erreichbar.

In ca. 300 m Entfernung westlich verläuft in Nord-Süd-Richtung die Würm.

Die Würmaue ist mit Wegen für die Erholungsnutzung erschlossen und die Radwege sind Teil eines übergeordneten Radwegenetzes.

## **2.7. Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen**

An der Georg-Reismüller-Straße befinden sich südlich des Planungsgebietes verschiedene Einzelhandelsmärkte. An der S-Bahnstation Allach (Oertelplatz) entsteht aktuell ein neues Versorgungszentrum mit Einzelhandel sowie Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen. Weitere Versorgungseinrichtungen sind darüber hinaus im Dorfkern Allach an der Eversbuschstraße ca. 400 m vom Planungsgebiet entfernt vorhanden.

Die bisher in der Mitte des Planungsgebietes bestehende Netztrafostation mit ein- und ausgehenden Leitungen wird im Zuge der Planung überplant und neu errichtet: ober- oder unterirdisch in einem Gebäude bzw. unterirdisch außerhalb der Bauräume. Im Zuge der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen wird der im Planungsgebiet bestehende Abwasserkanal DN 250 in den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt.

## **2.8. Vorbelastungen**

### **2.8.1. Lärm**

#### **Verkehrslärm**

Das Planungsgebiet wird sowohl durch Straßenverkehrslärm als auch durch Schienenverkehrslärm maßgeblich beeinflusst.

Relevante Straßenverkehrslärmimmissionen im Planungsgebiet resultieren aus der Verkehrsbelastung der Ludwigsfelder Straße, der Georg-Reismüller-Straße, der Eversbuschstraße sowie der Franz-Nißl-Straße.

Aufgrund des Schienenverkehrs auf der Bahnlinie München-Treuchtlingen kommt es zu relevanten Schienenverkehrslärmeinwirkungen.

Ohne entsprechende Schutzmaßnahmen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete (WA) von > 55/45 dB(A) Tag/Nacht im gesamten Planungsgebiet überschritten.

#### **Anlagenlärm**

Im gesamten Planungsgebiet tritt eine sehr hohe Belastung durch Gewerbe-/Anlagenlärm auf.

Relevante Anlagenlärmimmissionen kommen aus den Industriegebieten östlich der Bahn (u. a. von Krauss-Maffei Wegmann GmbH & Co. KG und der südlich angrenzenden KraussMaffei Group GmbH), von den gewerblich genutzten Flächen nördlich der Ludwigsfelder Straße (u. a. von Betrieben auf dem Junkers-Gelände) und von den südlich gelegenen, gewerblich genutzten Flächen eines neu entstehenden Versorgungszentrums u. a. mit diversen Einzelhandelsmärkten.

Die derzeit planungsrechtlich möglichen Emissionen von Teilflächen der Gewerbegebiete GE 4 und GE 5 des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1904 (Kesselhaus, Pförtnerhaus, Beamtenwohnhaus) werden durch die derzeitigen Nutzungen nicht ausgeschöpft.

Auf die differenzierte Darstellung der Einwirkungen mit den entsprechenden Schutzmaßnahmen wird verwiesen (vgl. Ziffer 4.10.4.).

Somit werden die Immissionsrichtwerte (IRW) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55/40 dB(A) tags/nachts am Rand des Planungsgebietes überschritten; hier sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um bestehende, aber auch künftige gewerbliche und industrielle Nutzungen im Umfeld nicht einzuschränken.

Im Planungsgebiet treffen tieffrequente Geräuschimmissionen aus dem östlich benachbarten Industriegebiet auf, die mitunter die Anhaltswerte der DIN 45680, Ausgabe März 1997, Beiblatt 1 überschreiten, auf die die TA Lärm zur Orientierung bei der Beurteilung schädlicher Umwelteinwirkungen verweist.

### **2.8.2. Elektrische und magnetische Felder**

Schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder, ausgehend vom Schienenverkehr der Bahnlinie München-Treuchtlingen wurden nicht festgestellt.