

Telefon: 0 233-22503  
0 233-24439  
0 233-24844  
Telefax: 0 233-24217

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HA II/41 P  
PLAN-HA II/52  
PLAN-HA II/41 V

**A) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113  
Freisinger Landstraße (östlich),  
Sondermeierstraße (westlich),  
zwischen Floriansmühlstraße und Flurstück Nr. 548/8,  
Gemarkung Freimann  
(Teilverdrängung der Bebauungspläne Nr. 282 und Nr. 1794)  
Billigungsbeschluss**

**B) Antrag und Empfehlungen**

- **Mühlbach wieder für alle freigeben!  
Bach im neuen Park an der Floriansmühlstrasse renaturieren.**  
Antrag Nr. 20-26 / A 02860 von der SPD / Volt - Fraktion,  
Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 28.06.2022,  
eingegangen am 28.06.2022
- **Zum Gelände der TS Jahn, Erhalt des Grundstücks  
Fl.Nr. 548/3 als öffentlich zugängliche Fläche und  
Sicherung des bestehenden Baurechts für die Gaststätte**  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02035 der Bürgerversammlung des  
12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 12.06.2018
- **Dreifach-Sporthalle, Bebauung des Geländes der  
Turnerschaft Jahn**  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02037 der Bürgerversammlung des  
12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 12.06.2018
- **Zeitnahe Umsetzung der Dreifach-Sporthalle  
auf dem Gelände der Turnerschaft Jahn**  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02038 der Bürgerversammlung des  
12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 12.06.2018
- **Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes  
für das ehemalige Jahn-Gelände an der Freisinger Landstraße**  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02772 der Bürgerversammlung des  
12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 18.07.2019
- **Verlängerung der Betriebserlaubnis für eine Gaststätte  
an der Freisinger Landstraße und Ablehnung  
einer Überbauungsplanung**  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02773 der Bürgerversammlung des  
12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 18.07.2019
- **Planungen an der Freisinger Landstraße 60**  
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00003 der Bürgerversammlung des  
12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 16.06.2021

- **Bürger\*innenbeteiligung bei der Beplanung des Baugebiets Freisinger Landstraße 60**  
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00742 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 05.07.2022

### C) Petitionen

- **„Der Bau der uns versprochenen Sporthalle muss gesichert werden!“**  
Petition der „Bürger von Freimann und Aktionsgemeinschaft Rettet den Münchner Norden e.V.“
- **„Wir lassen uns im vielfach benachteiligten Stadtteil eine der letzten Idyllen nicht nehmen!“**  
Petition der „Initiative zum Erhalt der Traditionsgaststätte und unserer alten Baumlandschaft an der Freisinger Landstraße in Freimann“

Stadtbezirk 12 – Schwabing-Freimann

### Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13034

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.06.2024 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

### Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2113 für den oben genannten Bereich hier: Billigungsbeschluss  Hinweis: Schaffung von ca. 600 Wohneinheiten
Inhalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Behandlung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB und des Bezirksausschusses des 12. Stadtbezirkes - Schwabing-Freimann</li> <li>- Behandlung eines Antrags, Empfehlungen und Petitionen</li> <li>- Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2113 (Plan, Satzung und Begründung)</li> </ul>
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	(-/-)
Klimaprüfung	Keine gesonderte Prüfung notwendig, da das Bebauungsplanverfahren bereits Klimafahrplan und ggf. Umweltprüfung berücksichtigt.

Entscheidungs- vorschlag	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entscheidung über die eingegangenen Stellungnahmen, Anträge und Empfehlungen sowie Billigungsbeschluss</li> <li>- keine Beschlussvollzugskontrolle</li> </ul>
Gesucht werden kann im RIS auch nach	<p>Freisinger Landstraße, Sondermeierstraße, Floriansmühlstraße Billigungsbeschluss Antrag Nr. 20-26 / A 02860 vom 28.06.2022 Empfehlung Nr. 14-20 / E 02035 vom 12.06.2018 Empfehlung Nr. 14-20 / E 02037 vom 12.06.2018 Empfehlung Nr. 14-20 / E 02038 vom 12.06.2018 Empfehlung Nr. 14-20 / E 02772 vom 18.07.2019 Empfehlung Nr. 14-20 / E 02773 vom 18.07.2019 Empfehlung Nr. 20-26 / E 00003 vom 16.06.2021 Empfehlung Nr. 20-26 / E 00742 vom 05.07.2022</p>
Ortsangabe	Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann



Telefon: 0 233-22503  
0 233-24439  
0 233-24844  
Telefax: 0 233-24217

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HA II/41 P  
PLAN-HA II/52  
PLAN-HA II/41 V

**A) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113  
Freisinger Landstraße (östlich),  
Sondermeierstraße (westlich),  
zwischen Floriansmühlstraße und Flurstück Nr. 548/8,  
Gemarkung Freimann  
(Teilverdrängung der Bebauungspläne Nr. 282 und Nr. 1794)  
Billigungsbeschluss**

**B) Antrag und Empfehlungen**

- **Mühlbach wieder für alle freigeben!  
Bach im neuen Park an der Floriansmühlstrasse renaturieren.**  
Antrag Nr. 20-26 / A 02860 von der SPD / Volt - Fraktion,  
Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 28.06.2022,  
eingegangen am 28.06.2022
- **Zum Gelände der TS Jahn, Erhalt des Grundstücks  
Fl.Nr. 548/3 als öffentlich zugängliche Fläche und  
Sicherung des bestehenden Baurechts für die Gaststätte**  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02035 der Bürgerversammlung des  
12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 12.06.2018
- **Dreifach-Sporthalle, Bebauung des Geländes der  
Turnerschaft Jahn**  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02037 der Bürgerversammlung des  
12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 12.06.2018
- **Zeitnahe Umsetzung der Dreifach-Sporthalle  
auf dem Gelände der Turnerschaft Jahn**  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02038 der Bürgerversammlung des  
12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 12.06.2018
- **Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes  
für das ehemalige Jahn-Gelände an der Freisinger Landstraße**  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02772 der Bürgerversammlung des  
12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 18.07.2019
- **Verlängerung der Betriebserlaubnis für eine Gaststätte  
an der Freisinger Landstraße und Ablehnung  
einer Überbauungsplanung**  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02773 der Bürgerversammlung des  
12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 18.07.2019
- **Planungen an der Freisinger Landstraße 60**  
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00003 der Bürgerversammlung des  
12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 16.06.2021

- **Bürger\*innenbeteiligung bei der Beplanung des Baugebiets Freisinger Landstraße 60**  
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00742 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 05.07.2022

### C) Petitionen

- **„Der Bau der uns versprochenen Sporthalle muss gesichert werden!“**  
Petition der „Bürger von Freimann und Aktionsgemeinschaft Rettet den Münchner Norden e.V.“
- **„Wir lassen uns im vielfach benachteiligten Stadtteil eine der letzten Idyllen nicht nehmen!“**  
Petition der „Initiative zum Erhalt der Traditionsgaststätte und unserer alten Baumlandschaft an der Freisinger Landstraße in Freimann“

Stadtbezirk 12 – Schwabing-Freimann

### Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13034

### Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.06.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>3</b>
A) Billigungsbeschluss	3
1. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)	3
2. Stellungnahme von Bürger*innen außerhalb der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	26
3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB	31
4. Beteiligung des Bezirksausschusses	48
B) Antrag und Empfehlungen	50
1. Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 02860	50
2. Bürgerversammlungsempfehlungen	51
C) Petitionen	58
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>64</b>
Satzungsentwurf	66
Begründungsentwurf	91
<b>III. Beschluss</b>	<b>261</b>

Telefon: 0 233-22503  
0 233-24439  
0 233-24844  
Telefax: 0 233-24217

**Referat für Stadtplanung und  
Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HA II/41 P  
PLAN-HA II/52  
PLAN-HA II/41 V

**A) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113  
Freisinger Landstraße (östlich),  
Sondermeierstraße (westlich),  
zwischen Floriansmühlstraße und Flurstück Nr. 548/8,  
Gemarkung Freimann  
(Teilverdrängung der Bebauungspläne Nr. 282 und Nr. 1794)  
Billigungsbeschluss**

**B) Antrag und Empfehlungen**

- **Mühlbach wieder für alle freigeben!  
Bach im neuen Park an der Floriansmühlstrasse renaturieren.**  
Antrag Nr. 20-26 / A 02860 von der SPD / Volt - Fraktion,  
Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 28.06.2022,  
eingegangen am 28.06.2022
- **Zum Gelände der TS Jahn, Erhalt des Grundstücks  
Fl.Nr. 548/3 als öffentlich zugängliche Fläche und  
Sicherung des bestehenden Baurechts für die Gaststätte**  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02035 der Bürgerversammlung des  
12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 12.06.2018
- **Dreifach-Sporthalle, Bebauung des Geländes der  
Turnerschaft Jahn**  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02037 der Bürgerversammlung des  
12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 12.06.2018
- **Zeitnahe Umsetzung der Dreifach-Sporthalle  
auf dem Gelände der Turnerschaft Jahn**  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02038 der Bürgerversammlung des  
12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 12.06.2018
- **Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes  
für das ehemalige Jahn-Gelände an der Freisinger Landstraße**  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02772 der Bürgerversammlung des  
12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 18.07.2019
- **Verlängerung der Betriebserlaubnis für eine Gaststätte  
an der Freisinger Landstraße und Ablehnung  
einer Überbauungsplanung**  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02773 der Bürgerversammlung des  
12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 18.07.2019
- **Planungen an der Freisinger Landstraße 60**  
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00003 der Bürgerversammlung des  
12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 16.06.2021

- **Bürger\*innenbeteiligung bei der Beplanung des Baugebiets Freisinger Landstraße 60**  
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00742 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 05.07.2022

### C) Petitionen

- **„Der Bau der uns versprochenen Sporthalle muss gesichert werden!“**  
Petition der „Bürger von Freimann und Aktionsgemeinschaft Rettet den Münchner Norden e.V.“
- **„Wir lassen uns im vielfach benachteiligten Stadtteil eine der letzten Idyllen nicht nehmen!“**  
Petition der „Initiative zum Erhalt der Traditionsgaststätte und unserer alten Baumlandschaft an der Freisinger Landstraße in Freimann“

Stadtbezirk 12 – Schwabing-Freimann

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13031

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses des 12. Stadtbezirkes vom 31.03.2023
5. Antrag Nr. 20-26 / B 04545 des Bezirksausschusses des 12. Stadtbezirkes am 04.09.2022
6. Antrag Nr. 20-26 / A 02860 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 28.06.2022, eingegangen am 28.06.2022
7. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02035 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 12.06.2018
8. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02037 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 12.06.2018
9. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02038 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 12.06.2018
10. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02772 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 18.07.2019
11. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02773 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 18.07.2019
12. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00003 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 16.06.2021
13. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00742 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 05.07.2022
14. Petition: „Der Bau der uns versprochenen Sporthalle muss gesichert werden!“
15. Petition: „Wir lassen uns im vielfach benachteiligten Stadtteil eine der letzten Idyllen nicht nehmen!“
16. Stellungnahme des Bezirksausschusses des 12. Stadtbezirkes vom 15.05.2024
17. Charta

## **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.06.2024 (SB)**

Öffentliche Sitzung

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

Die Vorlage behandelt den Billigungsbeschluss zur Schaffung von Baurecht für das Planungsgebiet Freisinger Landstraße (östlich), Sondermeierstraße (westlich), zwischen Floriansmühlstraße und Flurstück Nr. 548/8, Gemarkung Freimann, im 12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Nr. 11 der Geschäftsordnung des Stadtrats, da es sich um eine Angelegenheit der Bauleitplanung handelt.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113 wurde am 20.07.2016 (Erweiterung und Ergänzung am 21.03.2018) vom Stadtrat zur Aufstellung beschlossen. Der Vortrag der Referentin besteht aus den Teilen Buchstabe A) bis B). Neben den regulären Vortragsinhalten (Billigungsbeschluss – Buchstabe A)) werden Anträge und Empfehlungen (Buchstabe B)) behandelt.

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 66 ff.).

Folgender Bereich wurde nach Durchführung der Verfahrensschritte gemäß §§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB geändert:

Die Freisinger Landstraße und der Knotenpunkt mit der Heidemannstraße wurden in den Umgriff aufgenommen, um die notwendigen Umbaumaßnahmen des Geh- und Radwegs auf der Ostseite der Freisinger Landstraße und die Erhaltung der geschützten Baumkulisse sowie die Umbaumaßnahmen am Knotenpunkt und den Anschluss an das Planungsgebiet mitdarzustellen.

### **A) Billigungsbeschluss**

Soweit sich die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen/Äußerungen auf das Bebauungsplanverfahren beziehen, wird nachfolgend dazu Stellung genommen. Die darüberhinausgehenden Anregungen zu Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit der integrierten Landschaftsplanung werden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung behandelt.

#### **1. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113 wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) während der Zeit vom 02.07.2018 mit 02.08.2018 durchgeführt.

In diesem Rahmen wurde am 10.07.2018 auch eine Öffentlichkeitsinformation zur Quartiers- und Grünflächenentwicklung angeboten. Die Bürger\*innen konnten sich zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum Bebauungsplan mit Grünordnung

Nr. 2113 äußern.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

## **1.1. Erhalt bestehender Nutzungen**

### **1.1.1. Tennisanlage**

Einige Bürger\*innen, betroffene Vereine sowie der Betreiber des Tennisparcs St. Florian setzen sich für einen Erhalt der Tennisnutzung am Standort ein. Der Tennisparc bestehe bereits seit 42 Jahren und sei bei an Tennis interessierten Freimanner Bürger\*innen aller Altersstufen sehr beliebt. Die Tennisanlage werde auch durch weitere Vereine genutzt. Dies erfolge teilweise wegen Bauarbeiten auf dem eigenen Gelände (ESV, inkl. Saison 2019) oder in Ermangelung einer eigenen Tennishalle und für Turniere (Tennisclub Luitpoldpark). Es wird der Wunsch geäußert, von der bestehenden Anlage zumindest die Tennishalle sowie einen Teil der Tennisplätze zu erhalten. Ein Auflassen der Nutzung sei für die Sportinfrastruktur in Freimann ein klarer Nachteil, auch im Rahmen des Sportinfrastrukturbedarfs. Auch der Bayerische Tennisverband unterstützt den Erhalt der Tennisanlage St. Florian zur Sicherung der Versorgung mit Tennisplätzen im Münchner Norden. Die Zahlen zur Einwohnerentwicklung sprächen für den Erhalt der aktuell bestehenden Freizeiteinrichtungen, um den Bürger\*innen auch in 15 Jahren noch ein lebenswertes Wohnumfeld zu bieten.

Mit ein wenig gutem Willen könne die Stadt auf ein Nebeneinander von Tennisanlage und Wohnbebauung hinwirken. Aus den Planungsunterlagen und Lärmgutachten wäre ersichtlich, dass die Tennisanlage nicht über den Grenzwerten einer Lärmbeeinträchtigung für die neu zu errichtenden Wohnungen liegen würde.

### **Stellungnahme:**

#### Vorbemerkung:

Nach dem Eigentumsübergang des Grundstückes Flurstück Nr. 574, Gemarkung Freimann, wurde der Pachtvertrag für den Tennisparc St. Florian 1999 befristet auf zwei Jahre abgeschlossen und danach mehrfach befristet verlängert. Seit 2007 ist das Pachtverhältnis auf unbestimmte Zeit mit Recht zur monatlichen Kündigung fortgesetzt worden. Bereits 2015 wurde der Pächter vom Eigentümer über die Entwicklungsabsichten der Grundstücksflächen informiert. Es wurde eine bevorstehende Kündigung angekündigt sowie ausdrücklich von nennenswerten Investitionen in die Anlage abgeraten. Eine Wohnungsbaugesellschaft hat das Grundstück schließlich 2018 erworben.

Mit dem Pächter wurde daraufhin eine einvernehmliche Vereinbarung zur weiteren befristeten Nutzung abgeschlossen. Gemäß der Vereinbarung wurde das Pachtverhältnis Ende der Saison 2021 aufgehoben. Die Tennisanlage wurde zwischenzeitlich bereits abgebrochen.

Die vorgetragene Äußerung wurde Mitte 2018 formuliert. Zu diesem Zeitpunkt wurde die Tennisanlage von folgenden Vereinen mitgenutzt: ESV Freimann, MTTC Iphitos und TC Grün-Weiss Luitpoldpark. Die Nutzung der Tennisanlage und auch die Mitnutzung wurde Ende der Saison 2021 aufgegeben.

In der näheren Umgebung bestehen Angebote und Möglichkeiten für den Tennissport, beispielsweise Sportverein Studentenstadt Freimann, Tennisclub Weiß-Blau und Tennis Company, Tennisanlage der Beacharena Situlistraße/Föhringer Ring und Sport-Scheck-Allwetteranlage in Unterföhring.

Der Erhalt zumindest der Tennishalle sowie eines Teils der Tennisplätze wurde aufgrund der Einschätzung der Fachdienststelle der Landeshauptstadt München zum aktuellen Bedarf und aufgrund der baulichen Entwicklungen prognostizierten Bedarfe in Freimann nicht für notwendig erachtet und im Sinne eines stimmigen

städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeptes insbesondere auch vor dem Hintergrund der zukünftigen Lage im Landschaftsschutzgebiet und Regionalen Grünzug „Isartal“ nicht befürwortet. Die hochversiegelten Flächen des ehemaligen Tennisarkes St. Florian mit der Tennishalle, den Parkplätzen mit Zufahrt sowie den 13 Freiplätzen sollen durch Entsiegelung und Anlage ökologisch wertvoller Flächen naturschutzfachlich und gestalterisch aufgewertet werden, sich so in den sensiblen Landschaftsraum des Regionalen Grünzuges einfügen und zur Stärkung von dessen Funktionen (Frischluftransport, innerstädtischer Luftaustausch, Verbesserung des Bioklimas, Gliederung der angrenzenden Siedlungsräume) beitragen.

Ein Nachteil durch Auflassung der Nutzung, auch im Rahmen des Sportinfrastrukturbedarfs, wird in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegenseitig und untereinander nicht gesehen. Die derzeit unzugängliche private Fläche des ehemaligen Floriansmühlbades wird zukünftig als vielseitig nutzbare öffentliche Grünfläche u.a. mit Sportangeboten gestaltet. So muss ein privates und kostenpflichtiges Sportangebot, das nur Wenigen zur Verfügung steht, weichen und es entsteht dafür ein kostenloses Angebot, das allen Bürger\*innen zugänglich ist.

Auch die Äußerung des Bayerischen Tennisverbandes kann entsprechend beantwortet werden. Da im Umfeld ein umfangreiches Angebot an Tennisplätzen zur Verfügung steht, wird es als verträglich angesehen, die Nutzung aufzulassen. Zur Sicherung eines lebenswerten Wohnumfeldes und Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange wird die private Sportnutzung zugunsten einer öffentlichen Grünfläche, von erforderlichen Ausgleichsflächen und von allgemein zugänglichen Sportangeboten aufgegeben.

Die planerische Entscheidung, die Tennisanlage aufzugeben, hat nicht in erster Linie mit dem Thema Lärmbeeinträchtigung der neu entstehenden Wohnnutzung zu tun, wenngleich sich aus dem damaligen Stand des Lärmgutachtens (Stand 2017) ein Konfliktpotential für die Neukonzeption bei Erhalt der Tennisanlage ableiten ließ.

Die Entscheidung, die Tennisanlage aufzugeben, resultiert vielmehr aus planerischen Zielen hinsichtlich der Schaffung eines zusammenhängenden Freiraumsystems, der Berücksichtigung arten- und naturschutzfachlicher Belange und der langfristigen Sicherung der zuvor beschriebenen Funktionen des Regionalen Grünzuges. So kann ein stimmiges und nachhaltiges Freiraumkonzept umgesetzt werden und die Fläche kommt allen Bürger\*innen und Bewohner\*innen Freimanns zugute. Ein Erhalt bzw. Teilerhalt der Tennisanlage St. Florian würde dem entgegenstehen und kann deswegen nicht befürwortet werden.

### **1.1.2. Vereinsgaststätte („Sakrisch Guat“)**

Einige Bürger\*innen und Mitglieder des TS Jahn, des Vereins „Rettet den Münchner Norden e. V.“ sowie des Kulturvereins Mohr-Villa Freimann möchten die bestehende Vereinsgaststätte erhalten. Der Verlust eines seit mehr als hundert Jahren gewachsenen Ensembles könne nicht unwidersprochen bleiben. Es wird betont, dass ein Sportverein dieser Größe für das Vereinsleben einer Gaststätte bedürfe. Auch wird angemerkt, dass es ohnehin recht wenig gastronomisches Angebot in Freimann gebe. Es wird angefragt, ob nicht die Möglichkeit bestehen würde, das „Sakrisch Guat“ zu erhalten und zu einem beliebten Treffpunkt auszubauen. Die bayerische Wirtschaft sei ein beliebter Treffpunkt, ein weitbekanntes Ausflugsziel und diene auch für gesellschaftliche und kulturelle Zwecke. Die Gaststätte im Naturraum mit dem alten wertvollen Baumbestand, den benachbarten Heimgärten und der Sportnutzung stelle ein stadtteilprägendes Idyll in

Freimann dar. Es wird jedoch eingeräumt, dass die bestehende Gaststätte einer Sanierung bedürfe oder ein Neubau den Bestand ersetzen müsste.

### **Stellungnahme:**

Die inzwischen aufgegebene und abgerissene Gaststätte war ursprünglich als Vereinsheim der Turnerschaft Jahn (TS Jahn) genehmigt und wurde zuletzt als Gaststätte genutzt. Das bestehende Gebäude wies erhebliche bauliche Mängel auf. Die Lage der Gaststätte im „stadtteilprägenden Idyll“ zeichnete sich insbesondere durch die landschaftlich reizvolle Umgebung mit dem alten Baumbestand und der Nähe zum Garchinger Mühlbach aus.

Auch wenn es bedauerlich ist, dass die Gaststätte nicht erhalten werden konnte, war ein Fortbestand der bestehenden Gaststätte am bisherigen Ort aus vielfältigen Gründen nicht umsetzbar.

Die städtebauliche und freiraumplanerische Konzeption sieht hier eine u.a. auch klimatisch bedeutsame Freifläche vor und steht daher einer Neuerrichtung einer Gaststätte an dieser Stelle entgegen. Der wertvolle Baumbestand im Bereich des ehemaligen Biergartens kann mit diesem Konzept fast vollständig erhalten werden, somit wird ein Hauptbestandteil des „Idylls“ fortbestehen. Im Bereich der ehemaligen Gaststätte wird zukünftig eine große Grünzäsur liegen, die aus klimatischen, naturschutzfachlichen und gestalterischen Gründen von jeglicher Bebauung freigehalten ist. Diese Freifläche mit dem wertvollen Baumbestand ist über eine Ost-West-gerichtete Gehrechtsfläche an die rückwärtig gelegene öffentliche Grünfläche angebunden, die sich entlang des Garchinger Mühlbaches erstreckt und steht damit allen Bürger\*innen auch weiterhin offen. Entlang des Garchinger Mühlbaches wird eine attraktive Nord-Süd-gerichtete Wegebeziehung neu geschaffen, die an den neuen zentralen Platzbereich anschließt.

Im zentralen Platzbereich soll die im Norden entfallene Gastronomienutzung inmitten des neuen Quartiers angesiedelt werden. In der Planung wird südlich des Hauses G im SO 1(1) eine Schank- und Speisewirtschaft mit Freischankfläche ermöglicht. Diese Verortung bietet sich durch die unmittelbare Nähe zur Dreifachsporthalle auch für eine Nutzung durch den Verein an. Die geplante Freischankfläche liegt in zentraler, attraktiver Lage in der Nähe der öffentlichen Grünfläche und dem Garchinger Mühlbach. Eine biergartenähnliche Gestaltung der Freischankfläche ist vorgesehen. So kann ein attraktiver Treffpunkt für die Bürger\*innen Freimanns und der Umgebung entstehen und das gastronomische Angebot in Freimann erweitert werden. Die Schank- und Speisewirtschaft kann zudem auch für gesellschaftliche und kulturelle Zwecke zur Verfügung stehen.

Zudem ist im Sondergebiet SO 1(2) auch ein Vereinsbistro zulässig, das als Treffpunkt für die Vereinsmitglieder dienen kann.

Ohnehin konnte der bauliche Bestand der Gaststätte nach Aussage des Eigentümers aufgrund der umfassenden Mängel aus wirtschaftlichen Gründen nicht erhalten werden, zumal das Gebäude (Freisinger Landstr. 60) nicht unter Denkmalschutz stand. Lediglich ein Holzgebäude am Bach ist als Denkmal (D-1-62-000-11118) eingestuft. Dieser ehemalige Ausschankschuppen, wohl vom Oktoberfest, ein auf wiederholten Auf- und Abbau hin konzipierter Holzbau, wurde abgebaut und nach Freiham verbracht und soll anschließend möglichst originalgetreu an anderer Stelle (z. B. Freiluftmuseum) wieder aufgebaut werden.

### **1.1.3. Sportflächen**

Eine private Bürgerinitiative fordert den Erhalt der bestehenden Sportflächen und lehnt eine Bebauung des TS-Jahn-Grundstücks ab. Als Begründung wird aufgeführt, dass die Sportfläche einen hohen ökologischen Wert habe und dass Sport-Grün- und Freizeitanlagen unbezahlbar seien.

Weitere kritische Anmerkungen mehrerer Bürger\*innen beziehen sich auf die sich verschlechternde Sportflächenversorgung bei steigender Einwohnerzahl sowie die drohende Versiegelung bislang freier Flächen. In den gleichen Stellungnahmen wird die bestehende Golfabschlagsanlage als verkehrstechnisch gut erreichbare und positive Ergänzung des Sportflächenangebotes genannt, die auch Anfänger\*innen einen kostengünstigen Einstieg in den Golfsport ermögliche. Es wird die Behauptung aufgestellt, dass aus Sicht der Stadtpolitik wohl wirtschaftliche Interessen vor dem (scheinbar) unrentablen Gemeinwohl / Bürger\*innenwohl stünden.

### **Stellungnahme:**

Auf dem Grundstück des TS Jahn liegen ökologisch wertvolle Bereiche, aber auch große Flächen, wie der Rasen der früheren Golfabschlagsanlage, die nur geringe ökologische Bedeutung aufweisen. Das Konzept für die geplante Wohnbebauung nimmt Rücksicht auf sehr große Teile der biotopgeschützten Bereiche und des schützenswerten Baumbestandes. Entlang des Baches wird eine öffentliche Grünfläche mit Wegen entstehen, eine mögliche Aufwertung der Uferzone kann zusätzliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen eröffnen. Durch die geplante Auflassung und Entsiegelung des Tennisparks St. Florian im Teilbereich Süd wird zudem der ökologische Wert dieser Fläche, aber auch im Planungsgebiet insgesamt deutlich verbessert. Die große öffentliche Grünfläche im Bereich des ehemaligen Floriansmühlbades bietet Platz und die Möglichkeit zur Umsetzung neuer Grün- und Freiflächen und Sport- und Bewegungsangebote für die Bewohner\*innen des Stadtviertels.

Die Neuversiegelung durch die geplante Bebauung wird auf das unvermeidbare Minimum reduziert, die durch Tiefgaragen zusätzlich unterbauten Bereiche werden durch eine Überdeckung mit Erdreich von mindestens 1,0 m im Sinne des Schwammstadt-Prinzips positiv gestaltet. Damit wird vor dem Hintergrund der Schaffung eines möglichst klimaresilienten Quartiers eine bessere Speicherung des Niederschlagswassers erreicht und die höhere Überdeckung schafft bessere Standort- und Wuchsbedingungen für die Neupflanzung von Bäumen auch größerer Wuchsordnung.

Die bestehende Sportnutzung auf dem Gelände des TS Jahn beschränkte sich bis Ende des Jahres 2019 im Wesentlichen auf die Golfabschlagsanlage, die durch den Verein an einen privaten Betreiber verpachtet wurde. Die Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb der Anlage war mit einer Befristung auf 15 Jahre, bis Ende Juni 2019, erteilt. Mit dem Pächter wurde durch die Planungsbegünstigte eine einvernehmliche Vereinbarung zur weiteren befristeten Nutzung des Geländes abgeschlossen. Der Betrieb ist zwischenzeitlich bereits eingestellt. Die flächenmäßig sehr große Anlage wurde nur von einer vergleichsweise sehr überschaubaren Zahl einzelner Golfspieler\*innen zu Trainingseinheiten genutzt und hatte damit für den Breitensport im Stadtbezirk keine hohe Bedeutung. In ebenfalls verkehrstechnisch gut erreichbarer Nähe befindet sich eine große Golfanlage mit Driving Range in Aschheim, so dass ein gutes Angebot - auch für Anfänger\*innen - weiterhin besteht. Eine kleinere Anlage, auch für Anfänger\*innen gut geeignet, befindet sich im direkten Anschluss an diese große Golfanlage in Aschheim. Ein Erhalt der Golfabschlagsanlage wurde in Abwägung mit den Zielen des dringend benötigten Wohnungsbaus somit nicht als vorrangig betrachtet.

Neben der Golfabschlagsanlage befanden sich noch drei Tennisplätze auf dem Vereinsgelände. Diese waren seit mehreren Jahren nicht Instand gesetzt worden und wurden bereits rückgebaut. Darüber hinaus bestand auf dem Gelände des TS Jahn bisher kein Sportangebot.

Nach den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans kann der TS Jahn nun nördlich des Emmerigweges die Errichtung einer Dreifachsporthalle mit Fitnessbereich planen. Diese Einrichtungen werden den Vereinsmitgliedern und auch den Bürger\*innen Freimanns zugutekommen und verbessern damit das

Breitensportangebot im Stadtbezirk. Darüber hinaus wird auf den bislang unzugänglichen Flächen des ehemaligen Floriansmühlbades gemäß Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche entstehen. Hier können u. a. Wasserspiel, Brunnen, Duschen, Spieleinrichtungen, Sportangebote, wie z. B. ein Fitnessparcours entstehen, die – falls sie umgesetzt werden - für alle Bürger\*innen zur Erholungsnutzung und für informellen Sport frei zugänglich sein werden.

Somit wird sich durch die vorliegende Planung das Angebot an vielfältigen, von vielen Menschen nutzbaren Sport- und Freiflächen wesentlich verbessern und es kann auch bei steigender Zahl der Einwohner\*innen ein attraktives Wohnumfeld mit ausreichend Bewegungsraum gewährleistet werden.

Die Stadtpolitik sieht sich in der Verantwortung, im Stadtgebiet Baurecht für dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Durch das vorliegende Konzept kann ein hoher Anteil geförderter/preisgedämpfter und somit bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Durch die Neuausweisung von großen öffentlichen Grünflächen werden für alle Bürger\*innen attraktive Naherholungsangebote geschaffen. Die bestehenden Freiflächen (insbesondere die Flächen des ehemaligen Floriansmühlbades) waren zum Großteil nicht für die Öffentlichkeit nutzbar, die bestehenden Sportflächen standen nicht der Allgemeinheit, sondern dem Verein bzw. der kommerziellen Nutzung (Tennis, Golf) zur Verfügung. Mit dem vorliegenden Projekt werden Interessen der Eigentümer\*innen, aber vor allem auch das Gemeinwohl und naturschutzfachliche Belange berücksichtigt, da viele nutzbare Sport- und Freiflächen sowie Grün- und Ausgleichsflächen neu entstehen und bestehende Biotopflächen sowie schützenswerter Baumbestand erhalten werden.

## **1.2. Grünflächen, Zugänglichkeit zum Bach, Baumbestand / Grünstrukturen, Ausgleichsflächen, Landschaftsschutzgebiet**

### **1.2.1. Gestaltung Öffentliche Grünflächen**

Der Landschaftscharakter der Gegend auch entlang der Freisinger Landstraße solle erhalten bleiben. Die öffentliche Grünfläche im Bereich des ehemaligen Floriansmühlbades sollte aus Sicht einiger Bürger\*innen so gestaltet werden, dass es nicht zu einer intensiven Nutzung mit starkem PKW-Verkehr und erheblicher Lärmbelästigung der Anwohner\*innen kommt.

Die Anwohner\*innen möchten frühzeitig über die Pläne zur Umgestaltung der Grünfläche informiert werden und beantragen hierzu eine Erörterung im größeren Rahmen. Auch gibt es die Anregung, in der öffentlichen Grünfläche einen Kinderspielplatz anzuordnen und weitere geschützte Bereiche für Kinder zum Spielen. Spielplätze sollen schallgeschützt und im Schatten von großen Bäumen und nicht kleinblättrigen Minibäumen liegen.

### **Stellungnahme:**

Ein grundlegendes grünplanerisches Ziel ist es, auf den wertvollen Baumbestand (sowohl entlang der Freisinger Landstraße als auch im Bereich des ehemaligen Floriansmühlbades) Rücksicht zu nehmen und den derzeitigen Charakter eines von begleitenden Baumkulissen geprägten Straßenraumes und einer parkartigen Grünfläche im rückwärtigen Bereich beizubehalten. So wird entlang der Freisinger Landstraße der wertvolle straßenraumprägende Baumbestand erhalten. Im Bereich der künftigen öffentlichen Grünflächen sind Einrichtungen für Sportnutzungen und von Kinderspielplätzen sowie Aufenthaltsbereiche für Erwachsene, die wohngebietsverträglich angeordnet werden, geplant. Der Bebauungsplan regelt dies bereits bzw. lässt dies zu. Die zukünftige öffentliche Grünfläche liegt weitgehend schallgeschützt östlich des Garchingener Mühlbaches und verfügt bereits heute über eine große Anzahl an alten und ortsbildprägenden Bäumen. Eine Anordnung von schallgeschützten Spielplätzen mit ausreichender Verschattung ist deshalb an geeigneten Stellen möglich. Die Spiel- und Sportangebote richten sich an die

Bewohner\*innen der näheren Umgebung und des neuen Wohnquartiers, die öffentlichen Grünflächen sind über vielfältige Wegeanbindungen fußläufig oder mit dem Rad gut und sicher erreichbar. Es sind keine intensiven Nutzungen vorgesehen, die starken Pkw-Verkehr auslösen und somit eine erhebliche Lärmbelastung der Anwohner\*innen darstellen würden. Eine Verkehrszunahme aufgrund der Nutzung der öffentlichen Grünfläche ist deshalb nicht zu erwarten.

Die Ausgestaltung der zukünftigen öffentlichen Grünfläche ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, die Umsetzung obliegt der Landeshauptstadt München. Der Wunsch der Bürger\*innen nach umfassender und frühzeitiger Information über die Planung und Umsetzung wird an die Fachdienststelle der Landeshauptstadt München weitergegeben.

### **1.2.2. Wegebeziehungen, Zugänglichkeit Bach**

Für die Öffentlichkeit sollen freie Zu- bzw. Durchgänge zum Mühlbach und zum Weg am Bach geschaffen werden. Dies sei insbesondere angesichts der geplanten durchgängigen Bebauung entlang der Freisinger Landstraße zu gewährleisten.

#### **Stellungnahme:**

Das Bebauungsplankonzept sieht einen durchgängigen Nord-Süd-gerichteten öffentlichen Fußweg entlang des Mühlbaches vor. Dieser verläuft teils östlich, teils westlich des Baches. Damit wird der Mühlbach im gesamten Planungsgebiet erlebbar gemacht.

Im südlichen Teilbereich erlaubt die vorgesehene offene Bebauungsstruktur einen hohen Grad an Durchlässigkeit. Im mittleren Bereich soll als Ost-West-Wegeverbindung zwischen Freisinger Landstraße und der neuen öffentlichen Grünfläche eine großzügig gestaltete Brücke erstellt werden, so dass zusätzlich zu den Brücken an der Floriansmühlstraße und am Emmerigweg eine weitere Quermöglichkeit über den Garchinger Mühlbach in die zukünftige öffentliche Grünfläche geschaffen wird.

Auch im nördlichen Teilbereich ist keine durchgängige Bebauung entlang der Freisinger Landstraße vorgesehen. Es bestehen attraktive öffentlich nutzbare Quermöglichkeiten in Ost-West-Richtung über den zentralen Platzbereich und weiter nördlich über die Grünzäsur, die an den Nord-Süd-gerichteten Fußweg entlang des Garchinger Mühlbaches anschließen.

### **1.2.3. Erhalt der wertvollen Grünstrukturen**

Der Naturraum mit alten Bäumen und der besonderen Fauna soll nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere der alte Baum- und Strauchbestand soll erhalten werden. Entlang der verkehrsbelasteten Freisinger Landstraße seien die Bäume zu erhalten und es sollten nur so wenig wie möglich gefällt werden, da sie einen Sauerstoffspender an dieser verkehrsbelasteten Straße darstellen würden.

#### **Stellungnahme:**

Der Naturraum mit dem gestalterisch, faunistisch und floristisch wertvollen Baumbestand wird im vorliegenden Planungskonzept überwiegend erhalten. Im Zuge der Neugestaltung der Freiflächen werden zudem eine große Anzahl von Neupflanzungen von überwiegend großen Bäumen vorgenommen. Insbesondere für das Teilgebiet Nord erfolgte in mehreren Arbeitsschritten eine weitreichende Umplanung und Optimierung der städtebaulichen Struktur und Nutzungsanordnung. Aufgrund der Optimierung kann der wertvolle Baumbestand nun nahezu vollständig erhalten werden.

Entlang der Freisinger Landstraße werden die straßenraumprägenden Großbäume weitgehend erhalten und durch die geplante Pflanzung von 19 neuen Großbäumen ergänzt, so dass eine durchgängige straßenbegleitende Großbaumkulisse entsteht, die gestalterisch als optischer Grünpuffer zur Straße fungiert und die wichtigen ökologischen Funktionen (u.a. Sauerstoffproduktion, Verbesserung des Kleinklimas, Habitatfunktion) von Baumbeständen weiterhin übernimmt. Der Erhalt und die Ergänzung der Großbaumkulisse wurde bereits im Eckdatenbeschluss des Stadtrates als grundlegendes grünplanerisches Ziel formuliert und wird entsprechend umgesetzt. Im Zuge der geplanten Neuprofilierung der Freisinger Landstraße (Radwegeausbau) wird die straßenbegleitende Baumreihe durch Erweiterung des Grünstreifens westlich der Grundstücksgrenze zusätzlich geschützt.

#### **1.2.4. Ausgleichsflächen**

Es wird die Frage nach Umfang und Lage der Ausgleichsflächen gestellt. Ein Bürger fragt nach, weshalb eine beliebte und gut besuchte Tennisanlage „platt gemacht“ wird, um anderweitige Ausgleichsflächen zu schaffen. Sei denn nicht eine intakte und hoch frequentierte Sportanlage eine solche Ausgleichsfläche?

##### **Stellungnahme:**

Die vorgesehenen Baumaßnahmen führen zu unvermeidbaren Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt, der gemäß Baugesetzbuch und Naturschutzgesetz auszugleichen ist. Der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wurde bilanziert, die Situierung und Gestaltung mit den entsprechenden Fachdienststellen der Landeshauptstadt München im Detail abgestimmt. Die Ausgleichsflächen können eingriffsnah im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes vorwiegend auf den Flächen der Tennisanlage St. Florian nachgewiesen werden. Die zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe erforderliche Ausgleichsfläche hat eine Gesamtgröße von ca. 12.730 m<sup>2</sup>. Auf den Flächen sollen Magerstandorte, Magerasen und artenreiche Wiesen entwickelt werden.

Der Bereich wies mit der Halle, dem Parkplatz inkl. Zufahrt sowie 13 Freiplätzen einen sehr hohen Versiegelungsgrad und damit hohes Aufwertungspotential auf. Die Anlage trug zudem zur Erwärmung im näheren Umfeld bei und auch Niederschlagswasser konnte kaum versickert und dem Grundwasser wieder zugeführt werden. Einen Beitrag als naturschutzfachliche ökologische Ausgleichsfläche konnte die Tennisanlage somit nicht leisten.

#### **1.2.5. Landschaftsschutzgebiet**

Einige Bürger\*innen zeigen sich verwundert, dass das zukünftige Baugebiet trotz der teilweisen Lage im Landschaftsschutzgebiet in diesem Umfang entwickelt wird. Es werden Bedenken geäußert, dass die „grüne Lunge“ in Freimann empfindlich gestört würde. Es wird eine Klimastudie gefordert, um die Auswirkungen des Projektes auf das Mikroklima im Stadtteil zu erfassen. Auch sollen mehr Ausgleichsflächen vor Ort geschaffen werden, da die geplanten Ausgleichsflächen bereits in heute vorhandenen Grünflächen lägen und damit keine ausreichende Kompensation darstellen würden.

##### **Stellungnahme:**

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich im südlichen Teilgebiet sowie ein Teil der zukünftigen öffentlichen Grünfläche befinden sich bereits heute außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Das im Bebauungsplan festgesetzte Teilbaugebiet WA 1 liegt westlich des Mühlbaches, also in einem Bereich, der bereits baulich durch Gewerbebetriebe sowie eine Schule genutzt wurde. Im nördlichen Teilgebiet liegt die Planung derzeit noch innerhalb des bestehenden Landschaftsschutzgebietes. Durch intensive Überarbeitung der städtebaulichen Struktur im Nordteil können aber die

bestehenden Biotopflächen und der wertvolle Baumbestand fast vollständig erhalten und geschützt werden.

Aufgrund der sensiblen Lage des Planungsgebietes im regionalen Grünzug und teilweise im Landschaftsschutzgebiet wurde ein Klimagutachten sowie eine gesamtgutachterliche Stellungnahme zum Thema „Funktionen des Regionalen Grünzugs“ erstellt und mit den Fachdienststellen der Landeshauptstadt München abgestimmt.

#### Klima und Funktionen des Regionalen Grünzugs

Durch die Festlegung und strikte Einhaltung einer Ostgrenze für die geplante Bebauung in gedachter Verlängerung der Bebauungen im nördlichen und südlichen Anschluss wird sichergestellt, dass Beeinträchtigungen des Regionalen Grünzugs in seinen Funktionen möglichst minimiert bzw. vermieden werden. Möglichst wenig beeinträchtigt wird hierdurch auch der Landschaftsraum der oberen Isarauen. Der stadtklimatischen Bedeutung dieses Bereichs wird Rechnung getragen, die Entstehung von Frischluft ist weiterhin gewährleistet und die „grüne Lunge“ Freimanns wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

In einem Klimagutachten wurden neben den übergeordneten Aspekten auch die Auswirkungen auf das Mikroklima im Stadtgebiet untersucht. Der Stadtraum ist durch die gute Durchgrünung der Ein- und Mehrfamilienhausgebiete und die Nähe zu den Isarauen nicht vorbelastet. Die Auswirkungen der Bebauung auf die umgebenden Bereiche konnten durch eine Anpassung der städtebaulichen Figur minimiert werden. In der überarbeiteten Planung erlauben drei großzügige Grünzäsuren eine gute Durchlüftung des Quartiers in Ost-West-Richtung und gewährleisten damit eine gute Versorgung der Umgebung mit Kaltluft.

#### Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Der Umgriff des Landschaftsschutzgebietes wird im Zuge der Bauleitplanung angepasst: Der flächenmäßige Verlust im Teilgebiet Nord soll durch neu in den Umgriff aufgenommene Flächen im Teilgebiet Süd kompensiert werden. Zudem wird die südlich des Emmerigweges gelegene ehemalige Sportanlage (Tennisplätze mit Halle), die teilweise im Umgriff des LSG lag, als naturnahe Grün- bzw. Ausgleichsfläche entwickelt. Aus rein flächenbilanzieller Sicht wird damit zwar ein Verlust der Gesamtfläche des LSG einhergehen, jedoch wird durch die Neuordnung und die zusammenhängende LSG-Fläche die Vernetzungssituation in Nord-Süd-Richtung östlich des Garchinger Mühlbachs in mehrfacher Hinsicht profitieren: Neben dem Biotopverbund und der städtischen Artenvielfalt wird auch die Naherholungsfunktion und Durchwegbarkeit für die Öffentlichkeit durch den Entfall der Sportanlage und der Einzäunung des ehemaligen Floriansmühlbades (bisher nicht nutzbar, Barrierewirkung) deutlich gestärkt. Die Änderung des Landschaftsschutzgebiets unterliegt dem förmlichen Verfahren, das auch eine Beteiligung der Öffentlichkeit vorsieht, und ist vom Stadtrat der Landeshauptstadt München zu beschließen.

Innerhalb des Planungsgebietes werden umfangreiche Grünflächen erhalten. Die Flächen des ehemaligen Floriansmühlbades sowie des TS Jahn befinden sich derzeit in privatem Besitz. Durch die Abtretung von Flächen an die Landeshauptstadt München werden dauerhaft große und wertvolle, erstmalig für alle unentgeltlich zugängliche öffentliche Grünflächen geschaffen und gesichert.

#### Ausgleichsflächen/ Aufwertungspotential in Grünflächen

Innerhalb der Grünflächen ergibt sich folgendes Aufwertungspotential:

- Im Teilgebiet Nord werden die Kleingärten entlang des Garchinger Mühlbachs aufgelassen und naturnah gestaltet.

- Im Teilgebiet Süd wird das gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1794 bestehende Baurecht durch die vorliegende Planung aufgehoben, so dass im sensiblen Bereich östlich des Mühlbachs nun statt der gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1794 ursprünglich vorgesehenen baulichen Nutzung öffentliche Grünflächen entstehen.

Wichtigster Bestandteil des Ausgleichsflächenkonzeptes ist die Auffassung der Tennissenutzung südlich des Emmerigweges. Die Fläche wies mit der Tennishalle, dem Parkplatz inkl. Zufahrt sowie 13 Freiplätzen einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Durch die vorgesehene Entsiegelung und ökologische Aufwertung in Form eines Biotopverbundkomplexes gemäß vorliegendem Pflege- und Entwicklungskonzept wird auch die grünräumliche Situation entscheidend verbessert und neue Lebensräume für geschützte Arten geschaffen.

#### **1.2.6. Bund Naturschutz in Bayern e. V.**

Auch der Bund Naturschutz in Bayern e. V. (BN) nimmt als anerkannter Naturschutzverband zum Thema Landschaftsschutzgebiet wie folgt Stellung:

##### Positive Aspekte der Planung

Der BN begrüßt das Vorhaben im Südteil des Planungsgebiets außerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Das Nachverdichtungspotenzial werde auf der schon bebauten Fläche, östlich der Freisinger Landstraße und westlich des Garchinger Mühlbachs, gut ausgenutzt. Die geplante Begrünung der jetzt versiegelten Fläche, die Sicherung des bestehenden Gehölz- und Baumbestandes und der geplante verlängerte Baumsaum, um den Biotopverbund zu schützen, erachte der BN als wünschenswert.

##### Negative Aspekte der Planung

Die jetzige im Bebauungsplan vorgesehene Maßnahme befände sich zu großen Teilen im Landschaftsschutzgebiet. Landschaftsschutzgebiete seien nach § 26 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich sei, und nach § 26 (2) BNatSchG, respektive § 5 (1) BNatSchG seien alle Handlungen, die deren Charakter verändern, verboten. Dies betreffe somit die Flächen nördlich des Emmerigweges und östlich des Garchinger Mühlbachs.

Der Erhalt von Grünflächen habe eine wichtige stadtklimatische Bedeutung und spiele eine wichtige Rolle bei der Entstehung von Frischluft. Des Weiteren seien Grünflächen Gemeingüter mit Naherholungsfunktion, die nicht unbegrenzt vermehrt werden könnten. Um diese Funktion für die Bevölkerung zu sichern, sei der Erhalt von Grünflächen erforderlich. Auch würden Grünflächen zur städtischen Artenvielfalt beitragen und seien damit ein schützenswertes Gut.

Der BN lehne die Änderung des Flächennutzungsplans mit angegliedertem Bebauungsplan aus den oben genannten Gründen des Landschaftsschutzes ab.

##### **Stellungnahme:**

Es wird auf die Ausführungen unter Punkt I. A) 1.2.5. verwiesen.

Bezugnehmend auf die Ablehnung der Änderung des Flächennutzungsplanes wird darauf hingewiesen, dass durch die Darstellung der Allgemeinen Grünflächen auch östlich des Garchinger Mühlbachs und die Aufweitung bzw. die neue Darstellung einer Ökologischen Vorrangfläche eine Stärkung des Landschaftsschutzgebiets und des Regionalen Grünzugs angestrebt wird. Die geplante Allgemeine Grünfläche vergrößert sich gegenüber der jetzigen Darstellung. Das geplante Allgemeine Wohngebiet

beschränkt sich daher auf den Siedlungszusammenhang entlang der Freisinger Landstraße. Aufgrund des nicht mehr im bisherigen Umfang gegebenen Bedarfs an Sportflächen und die geplante kompakte Unterbringung des Sports in einer Dreifachsporthalle können umfangreiche Sportflächen entfallen.

### **1.3. Verkehr**

Eine große Anzahl von Stellungnahmen aus der Bürgerschaft bezieht sich auf das Thema Verkehr. Die Verkehrsdichte sei bereits aktuell zu hoch. Es wird hinterfragt, wie der Verkehr (zukünftig) funktionieren soll. Die Infrastruktur sei für ein mehr an Fahrzeugen nicht ausgelegt. Ca. 600 neue Wohnungen würden eine weitere unvorstellbare große verkehrstechnische Belastung darstellen.

Folgende Themenblöcke lassen sich zusammenfassen:

#### **1.3.1. Allgemeines**

Die Parkplatzsituation und der Arbeitsweg würden verschlechtert werden. Es sollten genügend Tiefgaragenstellplätze für die Bewohner\*innen und die Nutzer\*innen der Läden entstehen. Es werden Anschlüsse für Elektrofahrzeuge in der Tiefgarage gefordert. Mehrere Bürger\*innen fordern die Anordnung ausreichender Stellplätze für die geplanten Nutzungen sowie von Besucher\*innenstellplätzen, um Parksuchverkehr in den bestehenden Quartieren zu vermeiden. Die Frage wird gestellt, welcher Stellplatzschlüssel hier zur Anwendung kommt.

#### **Stellungnahme:**

Die Verkehrssituation wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens für das vorgesehene Bebauungsvolumen beurteilt. Mit dem Gutachten wurden die Mehrverkehre, die sich durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113 ergeben, berechnet. Das vorgelegte Verkehrsgutachten wurde durch die zuständige Fachdienststelle der Landeshauptstadt München geprüft und für sachgerecht eingeschätzt.

Die Prognoseberechnungen im Verkehrsgutachten berücksichtigen sowohl die Verkehrsmehrung durch den Bebauungsplan selbst wie auch Vorhaben in der Umgebung als auch die allgemeine Verkehrsprognose gemäß einem durch die Landeshauptstadt München erstellten Verkehrsmodell. Das Verkehrsmodell wird fortlaufend durch die Landeshauptstadt München aktualisiert und berücksichtigt die strukturelle Entwicklung in der gesamten Stadt (angebots- und nachfrageseits) sowie die baulichen Entwicklungen, auch durch Nachverdichtung, im Umfeld. Auch zukünftige Entwicklungen wie z.B. der Ausbau der Studios Freimann wurden bei der zu erwartenden Verkehrsdichte und der Beurteilung der zukünftigen verkehrstechnischen Belastung berücksichtigt. Die gutachterliche Untersuchung zeigt, dass der Verkehr, was auch den Arbeitsweg betrifft, auch bei Umsetzung der geplanten ca. 600 Wohneinheiten leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Für die geplanten Nutzungen werden ausreichend Stellplätze in Gemeinschaftstiefgaragen und zudem Besucher\*innenstellplätze im Planungsgebiet in Tiefgaragen sowie oberirdisch angeboten. Eine Zunahme des Parksuchverkehrs in den angrenzenden Vierteln ist deshalb nicht zu erwarten.

Für Elektrofahrzeuge werden die notwendigen Netzkapazitäten und Leitungsinfrastruktur für Ladeinfrastruktur im Rahmen des Mobilitätskonzeptes, welches im städtebaulichen Vertrag verankert wird, berücksichtigt. Die konkrete Verortung wird im Vollzug festgelegt.

Angesichts der angestrebten Verkehrswende sind im Planungsgebiet nur 80% der gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München pflichtigen Stellplätze

zulässig. Im Gegenzug werden die Zahl der Fahrradabstellplätze deutlich erhöht und Mobilitätsangebote wie Leih- und Lastenfahrräder sowie Carsharing vorgesehen und vertraglich gesichert.

Da im Zuge des Radwegeausbaus der Freisinger Landstraße keine Möglichkeit besteht, Besucher\*innenstellplätze im Straßenraum anzuordnen, werden die Besucher\*innenstellplätze (ca. 10 % der Wohneinheiten erhalten einen Besucher\*innenstellplatz) überwiegend an geeigneten, gut erreichbaren Stellen in den Tiefgaragen liegen. Eine untergeordnete Zahl von Besucher\*innenstellplätzen sowie Stellplätzen für die Andienung der Kindertageseinrichtungen wird oberirdisch angeordnet.

### **1.3.2. Beleuchtung, Halteverbotszonen**

Straßen und Wege sollen gut beleuchtet werden. Durch planerische Vorkehrungen soll gewährleistet werden, dass Halteverbotszonen nicht zugeparkt werden.

#### **Stellungnahme:**

Die Helligkeit der Beleuchtung der Straßen und Wege betrifft die Realisierung, sie ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens und kann mithin auch nicht im Rahmen des Bebauungsplanes festgelegt werden (mit Ausnahme in Bezug zu artenschutzrechtlichen Notwendigkeiten). Bei der Realisierung ist die jeweils geltende DIN-Norm zu beachten, die ausreichende Helligkeit auch unter Berücksichtigung von Belangen des Artenschutzes gewährleistet. Die Einhaltung von Halteverbotszonen muss über verkehrsrechtliche Anordnungen und ausreichende Kontrollen sichergestellt werden, auch das kann kein Festsetzungsinhalt eines Bebauungsplans sein.

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

Es werde bezweifelt, dass die bestehenden Erschließungsstraßen weiteren Verkehr bewältigen können. Schon jetzt lasse sich werktags zu den Stoßzeiten täglich ein Stau beobachten. Aus diesem Grund werde angeregt, das Maß der geplanten baulichen Entwicklung zu überdenken, die vorgesehenen ca. 600 Wohneinheiten würden als zu umfangreich angesehen. Eine Verschlechterung der verkehrlichen Situation und der Parkplatzsituation für die Freimanner Bürger\*innen sei zu vermeiden. Dies müsse bei Umsetzung der Planung baulich bewältigt werden.

Die geplante Tiefgaragen-Zufahrt an der Floriansmühlstraße werde kritisch gesehen. Diese würde zu einer Vernichtung des sehr wertvollen und alten Baumbestands führen. Angesichts des vorgesehenen Ausbaus des Bayerischen Rundfunks mit ca. 2.000 neuen Arbeitsplätzen könne die Floriansmühlstraße kein weiteres Verkehrsaufkommen verkraften. Dies würde diese Straße komplett überlasten.

Es sollten spürbare Maßnahmen zur Verlangsamung des Straßenverkehrs getroffen werden, da sich aktuell kein einziger Autofahrer an die innerstädtische Geschwindigkeitsbegrenzung halten würde.

#### **Stellungnahme:**

Die Verkehrssituation wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens geprüft und beurteilt. Mit dem Gutachten wurden die Mehrverkehre, die sich durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113 ergeben, berechnet. Das vorgelegte Verkehrsgutachten wurde durch die zuständige Fachdienststelle der Landeshauptstadt München geprüft und für sachgerecht eingeschätzt.

Die Prognoseberechnungen im Verkehrsgutachten berücksichtigen sowohl die Verkehrsmehrung durch den Bebauungsplan selbst wie auch Vorhaben in der

Umgebung als auch die allgemeine Verkehrsprognose gemäß einem durch die Landeshauptstadt München erstellten Verkehrsmodell. Das Verkehrsmodell wird fortlaufend durch die Landeshauptstadt München aktualisiert und berücksichtigt die strukturelle Entwicklung in der gesamten Stadt (angebots- und nachfrageseitig) sowie die baulichen Entwicklungen, auch durch Nachverdichtung, im Umfeld. Auch zukünftige Entwicklungen, wie z.B. der Ausbau der Studios Freimann, wurden hierbei somit berücksichtigt.

Um die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes zu beurteilen, wurden folgende Knotenpunkte im angrenzenden Hauptstraßennetz betrachtet:

1. Knotenpunkt Freisinger Landstraße/ Heidemannstraße/ geplanter Erschließungsstich (FB5), Lichtzeichenanlage LZA-Nr. 561

Der 3-armige Knotenpunkt Freisinger Landstraße/ Heidemannstraße wird künftig zu einem 4-armigen Knotenpunkt ausgebaut und der neue Erschließungsstich (FB5) wird in die Signalschaltung integriert werden.

Derzeit wird der Fußgänger- und Radverkehr über die Freisinger Landstraße lediglich auf der Nordseite geschützt geleitet. Künftig kann auch auf der Südseite die Freisinger Landstraße ebenfalls geschützt/sicher gequert werden.

Der künftige Fahrverkehr lässt sich gemäß Verkehrsgutachten leistungsfähig abwickeln.

2. Knotenpunkt Freisinger Landstraße/ Floriansmühlstraße, Lichtzeichenanlage LZA-Nr. 487

Die künftige Leistungsfähigkeit wird bestimmt durch die Abbiegeströme in/aus Richtung Floriansmühlstraße. Die stark ausgeprägte Beziehung wird nur zu einem geringen Maße vom Vorhaben selbst ausgelöst, im Wesentlichen durch den bestehenden und künftigen Ziel- und Quellverkehr Bayerischer Rundfunk. Die Grünzeitverteilung der Signalschaltung ist auf die künftige Verkehrsverteilung anzupassen.

Die Abwicklung auf der Freisinger Landstraße kann gemäß Verkehrsgutachten als gut (morgens) bis ausreichend (nachmittags/abends) eingestuft werden.

3. Knotenpunkt Freisinger Landstraße/ Situlistraße, Lichtzeichenanlage LZA-Nr. 62

Der Knotenpunkt weist ausreichende Reserven auf. Der Verkehr auf der Freisinger Landstraße kann weiterhin fließend ohne Einschränkung abgewickelt werden.

4. Knotenpunkt Freisinger Landstraße/ Joseph-Wirth-Weg, Lichtzeichenanlage LZA-Nr. 1250

Eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehre im Zuge der Freisinger Landstraße ist gewährleistet.

Insgesamt zeigt die gutachterliche Untersuchung, dass der Verkehr auch bei Umsetzung der geplanten ca. 600 Wohneinheiten leistungsfähig abgewickelt werden kann. Um die Verkehrssituation im Bereich des künftig vierarmigen Knotenpunktes Freisinger Landstraße / Heidemannstraße / geplanter Erschließungsstich (FB5) nicht zu verschlechtern, wird eine separate Linksabbiegespur in das Gebiet vorgesehen. Eine spürbare Verschlechterung der verkehrlichen Situation für die Freimanner Bürger\*innen ist nicht zu erwarten.

Derzeit entspricht das Profil und die Gestaltung der Freisinger Landstraße im Bereich des Planungsgebietes dem Charakter einer überörtlichen Verbindungsstraße. Dies verleitet erfahrungsgemäß zu einer überhöhten Geschwindigkeit. Eine zulässige Höchstgeschwindigkeit kann im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden. Durch die geplante urbane Gestaltung der neuen Quartiere entlang der Freisinger Landstraße

sowie durch die geplante Neuprofilierung der Freisinger Landstraße im Zuge des Radwegeausbaus wird jedoch ein innerstädtischer Charakter entstehen, der eine Verlangsamung des Verkehrs erwarten lässt.

Die Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen werden im Sinne einer guten verkehrlichen Verträglichkeit auf vier Zu- und Abfahrten verteilt. Eine Zufahrt zur Tiefgarage im WA 1 erfolgt über die Floriansmühlstraße. Gemäß Verkehrsgutachten wird über diese Anbindung ca. 13 % der Zu- und Ausfahrten abgewickelt. Dies ist hinsichtlich des prognostizierten Verkehrsaufkommens auf der Floriansmühlstraße verträglich.

Trotz des sehr behutsamen Umgangs mit dem Baumbestand müssen an drei Stellen im Planungsgebiet Bäume im Bereich von erforderlichen Zufahrten gefällt werden. Auch bei der Zufahrtssituation von der Floriansmühlstraße, die zudem einer notwendigen Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr dient, ist dies der Fall. Es sind hier sechs Bäume ohne Habitatstrukturen betroffen (zwei sehr erhaltenswert, drei erhaltenswert, einer bedingt erhaltenswert). Im Gegenzug werden in diesem Bereich aber fünf neue Bäume 1. Wuchsordnung (Großbäume) und drei Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroße Bäume) gepflanzt.

#### **1.3.4. Straßenraumgestaltung**

##### Straßenraum Sondermeierstraße und Floriansmühlstraße

Aus Sicht der Anwohner\*innen sollten angesichts des zu erwartenden höheren Fußgängeraufkommens im Zuge der Neuplanung die Straßenräume der Sondermeierstraße und Floriansmühlstraße verbessert werden. Die Sondermeierstraße sei im Bereich des Planungsgebietes noch nicht erschlossen und in einem teilweise katastrophalen Zustand (schlechter Fahrbahnbelag, teilweise kein Fußweg, Randstreifen mit Kies und wilden Pflanzen/Unkraut) und sollte mit beidseitigen Gehwegen, Straßenrinnen und Straßenbelag ausgestattet werden und damit in den Zustand einer „normalen“ Münchner Straße gebracht werden. Es werde auch darauf hingewiesen, dass der Gehweg im Bereich der Schulbushaltestelle an der Sondermeierstraße im Winter bei Schnee nicht erkennbar sei.

Auch würden die Floriansmühlstraße und die Sondermeierstraße derzeit sehr häufig als dauerhafter Abstellplatz für LKWs, Wohnmobile etc. genutzt. Hier sollte durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden, dass dieses künftig nicht mehr passiert.

In einer Stellungnahme wird skizzenhaft ein Vorschlag zur Neuprofilierung der Floriansmühlstraße formuliert:

- Zwei Rechtsabbiegespuren von der Floriansmühlstraße in die Freisinger Landstraße (in nördliche Richtung), dafür Übergang für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen über die Freisinger Landstraße mit eigener Grünphase,
- Verlegung der Bushaltestelle von der Freisinger Landstraße in die Floriansmühlstraße,
- eigene Fahrradspur in der Floriansmühlstraße.

Für den Kreuzungsbereich Sondermeierstraße / Floriansmühlstraße wird in einer Stellungnahme eine Verbesserung der Verkehrssituation, z. B. durch einen Kreisverkehr gefordert.

##### Straßenraum Freisinger Landstraße

Aufgrund der Zunahme von Wohnnutzung entlang der Freisinger Landstraße solle diese im Sinne der Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität eine entsprechende Gestaltung bekommen. Angeregt werde eine Trennung von Fuß- und Radwegen, eine Verengung

der Fahrbahn durch die Anordnung von öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum, eine Umplanung des Knotens Heidemannstraße unter sicherheitsrelevanten Gesichtspunkten, eine stärkere Kontrolle zur Einhaltung der zulässigen 50 km/h sowie ein Nachtfahrverbot für LKW.

Mehrere Bürger\*innen fordern Tempo 30 km/h als Limit für die Freisinger Landstraße im gesamten Bereich. Ein/e Bürger\*in fordert die Beschränkung auf Tempo 30 km/h im Bereich von Kindergärten.

**Stellungnahme:**

Straßenraum Sondermeierstraße und Floriansmühlstraße

Für die Straßenräume der umgebenden Erschließungsstraßen außerhalb des Bebauungsplangebiets entsteht gemäß der Fachdienststelle der Landeshauptstadt München durch die vorliegende Neuplanung kein Erfordernis für einen Umbau. Daher wurden die Floriansmühlstraße und die Sondermeierstraße nicht in den Planungsaufgriff aufgenommen. Ein Umbau der Straßenverkehrsflächen und eine neue Asphaltierung sind unabhängig vom hiesigen Bebauungsplanverfahren möglich und erfolgen im Rahmen des allgemeinen Straßenunterhalts. Das Unterbinden des Abstellens von Lastkraftwägen (Lkws) und Wohnmobilen kann nicht in einem Bebauungsplanverfahren geregelt werden.

Straßenraum Freisinger Landstraße

Entlang der Freisinger Landstraße sollen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Fuß- und Radwege vorgesehen werden, die genaue Konzeption wird in Beschlüssen der zuständigen Fachdienststellen der Landeshauptstadt München dargelegt werden. Die Fahrbahnen sollen auf das funktional notwendige Maß verschmälert werden. Öffentliche Parkplätze im Straßenraum werden aufgrund der Flächenerfordernisse für den Radwegeausbau keinen Platz mehr finden. Im Bereich der neuen Quartierszufahrt im zentralen Platzbereich wird von Norden kommend eine Linksabbiegespur angeordnet. Südlich des Knotenpunkts Heidemannstraße soll eine zusätzliche Querungshilfe angeordnet werden, bislang besteht eine Querungsmöglichkeit nur nördlich des Knotenpunkts. Mit dem Ausbau der Freisinger Landstraße sowie der geplanten urbanen Gestaltung der neuen Quartiere entlang der Freisinger Landstraße wird die Verkehrssicherheit und die Aufenthaltsqualität entscheidend verbessert werden.

Verkehrsrechtliche Anordnungen (z.B. Tempo 30 km/h), eine stärkere Kontrolle zur Einhaltung der zulässigen 50 km/h sowie ein Nachtfahrverbot für Lkw können nicht im Rahmen der Bauleitplanung geregelt werden. Derzeit entspricht das Profil und die Gestaltung der Freisinger Landstraße im Bereich des Planungsgebietes dem Charakter einer überörtlichen Verbindungsstraße. Dies verleitet erfahrungsgemäß zu einer überhöhten Geschwindigkeit. Durch die geplante urbane Gestaltung der neuen Quartiere entlang der Freisinger Landstraße sowie durch die geplante Neuprofilierung der Freisinger Landstraße im Zuge des Radwegeausbaus wird ein innerstädtischer Charakter entstehen, der eine Verlangsamung des Verkehrs erwarten lässt.

**1.3.5. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Angesichts der stetigen Zunahme der Wohnbevölkerung werde der Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs von vielen Bürger\*innen als sehr dringend eingestuft. Es werde um umfassende Informationen zum Thema Ausbau des ÖPNV gebeten. Schon jetzt werde er als nicht ausreichend und deshalb für viele als unattraktiv eingestuft. Es werde teils eine Takterhöhung der Busanbindung, aber auch die Anbindung durch eine Tramlinie vorgeschlagen.

Ein/e Bürger\*in fordert eine direkte Busverbindung über die Heidemannstraße zu den Bereichen westlich der Autobahn (U-Bahn, Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten).

Für die Bushaltestellen werden Überdachungen gefordert.

**Stellungnahme:**

Das Planungsgebiet wird durch öffentliche Verkehrsmittel im Wesentlichen über die Stadtbuslinie 181 (Studentenstadt – Bayerischer Rundfunk – Wallnerstraße – Dirnismaning) mit den drei Haltepunkten (im Süden „Floriansmühlstraße“, Höhe Heidemannstraße „Emmerigweg“ und im Norden „Josef-Wirth-Weg“) erschlossen mit Verknüpfung zur U-Bahnlinie U6 (Haltepunkt Studentenstadt). Die U-Bahnhaltestelle Freimann der Linie U6 liegt für das südliche Teilgebiet fußläufig in einer Entfernung von 750 bis 1.000 m, für das nördliche Teilgebiet von 1.050 bis 1.500 m. Die Linie 181 verkehrt zu den Hauptverkehrszeiten im 6/7 Minutentakt, untertags im 15 Minutentakt. Die U6 fährt untertags im 4/6 Minutentakt, vor 6.00 Uhr und nach 20.30 Uhr alle 10 Minuten. Ergänzt wird das öffentliche Angebot durch die Nachtbuslinie N 40 mit Halt „Emmerigweg“ und „Floriansmühlstraße“.

Das neue Quartier ist daher aus Sicht der zuständigen Fachdienststelle der Landeshauptstadt München ausreichend gut an den ÖPNV angeschlossen. Die Anregungen der Bürger\*innen hinsichtlich einer verbesserten und attraktiveren Anbindung (Takterhöhung Bus, direktere Busverbindungen, ggf. Tramlinie) und Überdachung der Bushaltestellen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Es besteht keine Möglichkeit der Einflussnahme. Die Forderungen wurden jedoch an die Stadtwerke München (SWM) / Münchner Verkehrsgesellschaft (MVG) im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB weitergegeben.

**1.3.6. Fuß- und Radwege**

Bei der Neuplanung sollten genügend Fuß- und Radwege berücksichtigt werden. Diese sollten getrennt konzipiert und möglichst beidseits der Freisinger Landstraße angelegt werden. Auch werde der Wunsch geäußert, eine Fahrradschnellstrecke durch München anzulegen.

**Stellungnahme:**

Entlang der Freisinger Landstraße sollen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Fuß- und Radwege vorgesehen werden, die genaue Konzeption wird in Beschlüssen der zuständigen Fachdienststellen der Landeshauptstadt München dargelegt werden. Der östliche Fußweg soll über signalgesteuerte Fußgängerüberwege auch von der Westseite der Freisinger Landstraße erreichbar werden. Im Planungsgebiet sind zahlreiche neue Fußwege vorgesehen. Da im Rahmen der Bauleitplanung nur die Fuß- und Radwegeverbindungen im Planungsgebiet und zum Anschluss daran betrachtet werden, kann das Anlegen einer Fahrradschnellstrecke durch München nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung sein.

**1.4. Städtebauliches Konzept, Nutzungsverteilung**

**1.4.1. Lage der Vereinsnutzung**

Aus Sicht einiger Vereinsmitglieder und Bürger\*innen sollte die Bebauung für die Sportnutzungen im Norden des Planungsgebietes angeordnet werden. So könnten der Naturraum und die Gaststätte erhalten werden und auch das östlich des Mühlbaches außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Grundstück des TS Jahn (derzeitige Nutzung: private Gärten) angeschlossen bleiben. Beim vorliegenden Konzept würden die Grundstücksbereiche getrennt und das nordöstliche Grundstück isoliert, so dass langfristig eine Nutzbarkeit des Bereichs für den Verein eingeschränkt sei.

**Stellungnahme:**

Die Lage der Sporthalle im Süden des neuen zentralen Platzbereiches ist so gewählt, dass keine Konflikte zwischen Wohn- und Sportnutzung zu erwarten sind, die zentrale Platzfläche durch die hoch frequentierte Sport- und Fitnessnutzung belebt und die Präsenz und Wahrnehmbarkeit der Vereinsnutzung in Freimann durch die Lage am zentralen Bereich gestärkt wird. Auch ist die verkehrliche Erreichbarkeit der Sportnutzung hier wesentlich besser als im nördlichen Grundstücksteil.

Der Naturraum um die ehemalige Gaststätte soll erhalten und von Bebauung freigehalten werden, die ehemalige Gaststätte soll deshalb an bisheriger Stelle nicht erhalten bzw. neu errichtet werden.

Im Sondergebiet SO 1(2) ist auch ein Vereinsbistro zulässig, das als neuer Treffpunkt für die Vereinsmitglieder dienen kann.

Weitere Ausführungen zur Gaststätte finden sich in der Stellungnahme unter I. A) 1.1.2.

Das außerhalb des Planungsumgriffs liegende Teilgrundstück östlich des Garchinger Mühlbachs wird als parzellierte Gartenanlage genutzt, die nicht als Kleingartenanlage genehmigt ist. Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet. Im Planungsgebiet führt ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zur bestehenden Brücke und schafft damit weiterhin einen Weg zum Gartengrundstück bzw. zu den privaten Gärten.

**1.4.2. Baustruktur und Höhenentwicklung**

Im Grundsatz werde die Schaffung von Wohnraum im Planungsgebiet begrüßt.

Allerdings werden Zweifel geäußert, ob die geplanten 600 Wohneinheiten hinsichtlich der Infrastruktur und der verkehrlichen Situation für Freimann zu verkraften seien. Auch werde die Höhenentwicklung mit teilweise 6-7 Geschossen als zu hoch empfunden und teilweise abgelehnt, da es im Umfeld keine entsprechende Bebauung gäbe.

Hochgeschossige (5 und 6 Etagen) und dadurch anonyme Wohneinheiten würden häufig kurz- und mittelfristig zu sozialen Problemen führen. Es werde deshalb eine maximale Höhenentwicklung von 4 Geschossen vorgeschlagen, welche dem Freimanner Gesamtbild entsprechen würde.

Es werde der sensible architektonische Umgang im Hinblick auf die alten Einfamilienhaussiedlungen östlich und westlich des Baugebiets angemahnt, es solle nicht „zugepflastert“ werden.

Die Neuschaffung von Wohnraum in Freimann sei aufgrund vieler Neubauprojekte (insbesondere Studentenwohnheime) sowie den Planungen für die ehemalige Bayernkaserne bis an die Grenze ausgeschöpft. Es werde appelliert, die Bebauung auf ein verträgliches Maß zu beschränken und eine Symbiose von Alt und Neu zu erreichen.

**Stellungnahme:**

Aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnraum in der Landeshauptstadt München soll das Baugebiet gemäß Stadtratsbeschluss mit einer angemessenen Dichte entwickelt werden. Eine dichte teilweise mehrreihige Baumkulisse entlang der Freisinger Landstraße lässt die dahinter liegende, geplante Bebauung in den Hintergrund treten. Der geplante Umfang an neuen Wohneinheiten wird auch in den der Planung zugrundeliegenden Gutachten als verträglich angesehen. Im Sinne einer Schonung der knappen Ressource Boden wird es nicht als zielführend angesehen, hier eine maximal 4-geschossige, bei der gleichen Anzahl von Wohneinheiten mehr Fläche beanspruchende Bebauung anzuordnen. Das Gebiet ist über die Floriansmühlstraße und die Freisinger Landstraße bereits erschlossen und war vor der geplanten Umwandlung in Wohnbauflächen teilweise bereits gewerblich genutzt. Auch die verkehrliche Verträglichkeit wurde gutachterlich belegt, das Quartier wird hinsichtlich der

notwendigen Infrastruktur ergänzt. Bezüglich der Bedenken zur Infrastruktur und zur verkehrlichen Situation wird auf die Ausführungen unter I. A) 1.3 und I. A) 1.5 verwiesen.

Die Ausweisung von Wohnraum liegt im Interesse einer langfristigen und tragfähigen Stadtpolitik. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen wie auch die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung als gewichtige Belange bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Ansicht, dass das Potential hinsichtlich der Neuschaffung von Wohnraum in Freimann aufgrund vieler Neubauprojekte bis an die Grenze ausgeschöpft ist, wird nicht geteilt. Das Planungsgebiet eignet sich aufgrund seiner Lage und der bereits bestehenden Erschließung hervorragend für Wohnungsbau. Es sind keine weiteren Angebote für Studentenwohnen vorgesehen.

Die Quartiersentwicklung kommt in besonderem Maße ganz Freimann zugute. So werden im Zuge der Neuplanung attraktive öffentliche Grünflächen zur Naherholung aller Bürger\*innen geschaffen und die Infrastruktur verbessert. Im Bereich des zentralen Platzbereichs werden Angebote für die Nahversorgung und Gastronomie geschaffen und im Planungsgebiet Flächen für die Sportnutzung sowie zwei neue Kindertageseinrichtungen angeordnet. Ebenso erlauben die Festsetzungen des Bebauungsplanes in untergeordnetem Umfang die Ansiedlung von Praxen und Dienstleistungen. Durch die Bebauungsstruktur mit vielen Einzelgebäuden, die sich um Erschließungs- und Gartenhöfe gruppieren, können kleinteilige Nachbarschaften entstehen. Im Gebiet wird gemäß den Grundsätzen der „Münchner Mischung“ sowohl geförderter als auch frei finanziert Wohnungsbau umgesetzt. Dies führt zu einem vielfältigen Wohnungsangebot für breite Einkommensgruppen in allen Quartieren. Die Gefahr einer anonymen Bebauung mit sozialen Problemen wird daher nicht gesehen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Höhenentwicklung mit wechselnden Geschossigkeiten zwischen 4 und 7 Geschossen vor. Zur Freisinger Landstraße sind überwiegend 5 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, um hier zusammen mit der bestehenden Baumkulisse einen vertretbaren städtebaulichen Übergang zu den benachbarten Wohngebieten zu schaffen.

Im direkten Umfeld findet sich eine entsprechende Bebauung. Nördlich des Planungsgebietes liegt das Wohnquartier am Josef-Wirth-Weg (Bebauungsplan mit Grünordnung 2031a), das eine vergleichbare Bau- und Nutzungsstruktur aufweist. Zum Garchinger Mühlbach ist die Bebauung mit 6 bis 7 Geschossen umgesetzt. Im südlichen Teilbereich ist die Bebauung in Einzelbaukörper aufgegliedert, entlang der Freisinger Landstraße ist eine durchgehende Großbaumkulisse vorgelagert. Die Bebauung im nördlichen Teilbereich ist deutlich von der Freisinger Landstraße abgesetzt, um dem wertvollen Baumbestand Rechnung zu tragen. Auch hier wird die Wirkung der Baumkulisse dominieren, da der Baumbestand überwiegend höher ist als die zurückgesetzte Neubebauung an der Freisinger Landstraße. Die westlich der Freisinger Landstraße liegenden „alten“ Einfamilienhausgebiete werden durch die Planung optisch nicht beeinträchtigt. Hinsichtlich der Einfamilienhausgebiete an der Sondermeierstraße besteht durch die Flächen des ehemaligen Floriansmühlbades und die Kleingartenanlage nördlich des Emmerigweges ein großer Abstand zur vorgesehenen Bebauung. Durch die geplante überwiegend offene Baustruktur und die umfangreichen und vielfältigen Frei- und Grünflächen wird vermieden, dass das Quartier „zugepflastert“ wirkt.

#### **1.4.3. Lage der geplanten Bebauung**

In einer Äußerung wird die Frage aufgeworfen, ob östlich des Mühlbachs eine Bebauung untersagt ist.

**Stellungnahme:**

Östlich des Mühlbaches wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans keine Bebauung zulässig sein, vielmehr wird eine öffentliche Grünfläche und eine Ausgleichsfläche festgesetzt.

**1.5. Infrastruktur**

**1.5.1. Gastronomie**

In mehreren Äußerungen wird der Erhalt der Vereinsgaststätte „Sakrisch Guat“ gefordert. Diese leiste einen wichtigen Beitrag zum florierenden Vereinsleben und biete eine günstige Gaststätte, Biergarten und Spielmöglichkeiten in einem attraktiven Naturraum. Auch für die Bürger\*innen Freimanns biete die Gaststätte neben Speis und Trank Raum für gesellschaftliche und kulturelle Zwecke. Sollte die Gaststätte nicht zu erhalten sein, werde gleichwertiger Ersatz gefordert.

In diesem Kontext werde auch auf die positive Gesamtwirkung der Situation mit den Kleingärten am Bach, der Gaststätte und den Sportnutzungen als stadtteilprägendes Idyll und weitbekanntes Ausflugsziel hingewiesen.

Es werde der Erhalt / der Neubau der Gaststätte an gleicher Stelle gefordert. Hierfür müsste lediglich die Dreifachhalle in den Norden des Planungsgebietes verlegt werden.

Ein\*e Bürger\*in würde die Einrichtung einer Cocktailbar / Bierkneipe begrüßen. Mehrere Bürger\*innen regen die Einrichtung eines Cafés / Bistros bzw. eines Restaurants an. Konkret werde in einer Stellungnahme eine bayerische Wirtschaft als Ersatz für das „Sakrisch Guat“ gefordert.

**Stellungnahme:**

Am neu entstehenden zentralen Platzbereich soll eine Gastronomienutzung angesiedelt werden. In der Planung wird im SO 1(1) eine Schank- und Speisewirtschaft mit Freischankfläche ermöglicht, die durch die im Platzbereich geplante Überstellung mit Bäumen einen biergartenähnlichen Charakter erhalten kann. Durch die unmittelbare Nähe zur öffentlichen Grünfläche und dem Garchingener Mühlbach besteht direkter Zugang zu attraktiven Aufenthaltsbereichen und Spielmöglichkeiten. Die Schank- und Speisewirtschaft kann zudem auch für gesellschaftliche und kulturelle Zwecke zur Verfügung stehen, durch die Lage eignet sie sich gut für eine Nutzung durch die Vereinsmitglieder. Eine verbindliche Umsetzung der Art der Gastronomie kann im Rahmen des Bebauungsplans nicht geregelt werden.

Im Sondergebiet SO 1(2) ist auch ein Vereinsbistro zulässig, das als neuer Treffpunkt für die Vereinsmitglieder dienen kann.

Zu den Themen „Erhalt / Neubau der Gaststätte „Sakrisch Guat“ an gleicher Stelle“, „stadtteilprägendes Idyll“ und „weitbekanntes Ausflugsziel“ sowie „Anordnung der Sportnutzung im Norden des Planungsgebietes“ wird auf die Stellungnahmen zu Punkt I. A) 1.1.2. und I. A) 1.1.3. verwiesen.

**1.5.2. Grundschule/ Schulen**

Ein\*e Bürger\*in schließt sich einem Antrag der CSU vom 17.01.2020 an, demzufolge der Bau einer Grundschule im Geltungsbereich geprüft werden soll. Diese soll an der Stelle entstehen, an der im Konzept die Sporthalle des TS Jahn geplant sei.

Es seien Investitionen im Schulausbau zu gewährleisten wegen des deutlichen Bevölkerungswachstums.

### **Stellungnahme:**

Bei dem angesprochenen Antrag der CSU handelt es sich um den Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 06542 „Reset Situlischule: Geplante Erweiterung neu denken – die Schule zu den Schülern bringen“ von Frau Stadträtin Dorothea Wiepcke, Frau Stadträtin Beatrix Burkhardt, Herrn Stadtrat Thomas Schmid vom 17.01.2020.

Der Antrag wurde im Beschluss des Referates für Bildung und Sport zur Schulbauoffensive (Sitzungsvorlage 20-26 / V 05832) behandelt.

Der Bau einer Grundschule im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da der Bedarf von bereits bestehenden Grundschulen gedeckt werden kann. Die Grundschule an der Burmesterstraße soll im Rahmen der Schulbauoffensive erweitert werden.

### **1.5.3. Treffpunkte**

Ein\*e Bürger\*in sieht den zentralen Platz im Planungsgebiet als Chance für einen neuen Treffpunkt für Freimann. Dort sollte auch ein Jugendliche ansprechendes Bistro / Café und ähnliche weitere Angebote insbesondere für Jugendliche eingerichtet werden. Es werde angeregt, auch Freizeitangebote für Kinder im Gebiet mit einzuplanen. Als Beispiele werden in einer Äußerung Schwimmbad, Kino und Sportangebote genannt. Die Einrichtung von Veranstaltungsräumen werde angeregt, die für Versammlungen, Feiern und sonstige Veranstaltungen angemietet werden könnten.

### **Stellungnahme:**

Im städtebaulichen Konzept bildet der zentrale Platzbereich den Mittelpunkt des neuen Quartiers. An den Platz grenzen im Norden im Erdgeschoss die gewerblichen Nutzungen des SO 1(1) an, in welchem im Erdgeschoss (und Untergeschoss) ausschließlich Gewerbe und kein Wohnen zulässig ist, Richtung Süden schließen die Sport- und Vereinsnutzungen des TS Jahn an und auf kurzem Wege kann man die beiden Kindertageseinrichtungen erreichen. Durch eine entsprechende Gestaltung mit Aufenthaltsbereichen und attraktiven Bereichen am Garchinger Mühlbach soll hier ein lebendiger Raum als Treffpunkt für die neuen Bewohner\*innen und auch Freimanner Bürger\*innen geschaffen werden.

Am neu entstehenden zentralen Platzbereich wird eine Gaststätte (Schank- und Speisewirtschaften) mit zugehöriger Freischankfläche ermöglicht. Die Art des gastronomischen Angebotes (z.B. Bistro / Café, insbesondere für Jugendliche) kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanes festgelegt werden. Auf dem Platz mit Blick auf den Naturraum am Bach ist ergänzend zu dieser Gaststätte ein saisonaler Biergarten mit Ausschankgebäude denkbar.

In den angrenzenden öffentlichen Grünflächen sind Erholungs- und Freizeitangebote für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen geplant. In der großen öffentlichen Grünfläche südlich des Emmerigweges sind vielfältige Spiel- und Sportangebote sowie die Einbeziehung und teilweise naturnahe Umgestaltung des Garchinger Mühlbachs möglich. Zum Thema Schwimmbad wird auf die Stellungnahme zu Punkt I. A) 1.5.4. verwiesen.

Die wohnungsbezogenen Spielflächen werden lärmgeschützt in den begrünten Wohnhöfen angeordnet.

Räumlichkeiten für Veranstaltungen sind in Form von Bewohnertreffs und Angeboten für Jugendliche denkbar und möglich. Auch die Gaststätte kann Raum für Versammlungen, Feiern und sonstige Veranstaltungen bieten. Die Anordnung eines Kinos wird hinsichtlich der notwendigen Stellplätze und dem damit verbundenen zusätzlichen Verkehr als nicht umsetzbar gesehen.

Die zukünftigen konkreten Nutzungen sind jedoch ein Thema für die Umsetzung der einzelnen Bauquartiere und können nicht im Rahmen des Bebauungsplanes konkret festgelegt werden.

#### **1.5.4. Öffentliches Bad, Naturfreibad**

Ein\*e Bürger\*in würde sich sehr über ein öffentliches Hallen- / Freibad freuen.

Im Zusammenhang mit der Aufgabe des Landschaftsschutzgebietes im Bereich des Planungsgebietes sei den Freimanner Bürger\*innen die Anlage eines Naturfreibades in Aussicht gestellt worden. Es werde kritisiert, dass ein solches wohl nur in Prüfung ist. Es besteht die Forderung, das Naturfreibad solle auf dem Areal umgesetzt werden.

##### **Stellungnahme:**

Im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113 vom 20.07.2016 wurde die Verwaltung beauftragt, die Möglichkeit der Anordnung eines Naturfreibades in der öffentlichen Grünfläche im Bereich des ehemaligen Floriansmühlbades zu prüfen.

Die Möglichkeit der Anordnung eines Freibades oder Naturfreibades wurde durch die Fachdienststellen der Landeshauptstadt München sowie Fachgutachter intensiv geprüft, es fanden auch diesbezügliche Gespräche mit den Stadtwerken München (SWM) statt.

Die Ergebnisse der Prüfung wurden dem Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 06.07.2022, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00336, vorgestellt. Im Wesentlichen aus schalltechnischer, wasserrechtlicher, planerischer, grünplanerischer und naturschutzfachlicher Sicht ist die Umsetzung eines Freibades oder Naturfreibades sehr problematisch. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 06.07.2022 deshalb per Beschluss zugestimmt, dass einer „Wassernutzung ohne Schwimmbad“ im Untersuchungsgebiet innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche der Vorzug gegeben werden soll.

Gemäß Beschluss wurde das Baureferat gebeten, unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2113 die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche in die Wege zu leiten und dabei zu prüfen, wie die Einbeziehung des Garchinger Mühlbaches möglich ist und die dafür notwendigen Verfahren anzustoßen. Für die neue öffentliche Grünfläche auf dem Gelände des ehemaligen Floriansmühlbades soll eine teilweise Renaturierung des Garchinger Mühlbaches geplant und umgesetzt werden. Die Ufersicherung auf der Ostseite des Baches soll dabei durch flache, teilweise überwachsene Kiesufer ersetzt werden. Eine komplette Abzäunung der Ostseite des Baches in der öffentlichen Grünfläche soll vermieden werden. Für die Sicherung und den Erhalt der Funktionsfähigkeit des kleinen Wasserkraftwerks am Emmerigweg soll für die Einbeziehung des Garchinger Mühlbaches in die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche eine angepasste und attraktivere Lösung gemeinsam mit der Kraftwerksbetreiberin und -eigentümerin geplant und umgesetzt werden. Dafür wird das Baureferat gebeten, die nötigen wasserrechtlichen Verfahren durchzuführen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2113 stehen dem vorgenannten Stadtratsbeschluss nicht entgegen.

Auch für die Errichtung eines Hallenbades ist die Grundstückssituation nicht geeignet. Ein Hallenbau ist im Bereich des Landschaftsschutzgebietes nicht umsetzbar, die verkehrlichen Anforderungen (Parkplätze, zusätzlicher Verkehr) im Zusammenhang mit einem öffentlichen Hallenbad nicht zu bewältigen. Zudem stehen in verkehrsgünstig erreichbarer Lage im Münchner Norden das Nordbad, die Olympia-Schwimmbad sowie

das Cosima-Wellenbad zur Verfügung. Die Notwendigkeit für ein zusätzliches Hallenbad wird angesichts des bestehenden Angebots und der zu erwartenden hohen Kosten nicht gesehen.

#### **1.5.5. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, sonstige Infrastruktur**

Es werden dringend deutlich mehr und zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten für Freimann bzw. auf diesem Areal gefordert. Einkaufsmöglichkeiten wären erfreulich. Konkret werden in den Äußerungen folgende Sortimente angesprochen: Metzgerei und Drogeriemarkt.

Angesichts der zunehmenden Verdichtung vor Ort werde die Ansiedlung von Ärzten (Kinderarzt, Hausarzt, Zahnarzt) vorgeschlagen.

Es werde dringend die Einrichtung einer Poststelle im Viertel gefordert.

#### **Stellungnahme:**

Der Bebauungsplan lässt im SO 1(1) erst ab dem ersten Obergeschoss Wohnen zu, im Erdgeschoss und im Untergeschoss können daher nur gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden. Im zentralen Platzbereich sind demzufolge Flächen für einen großflächigen Vollsortimenter möglich. Ein Vollsortimenter umfasst auch die angesprochenen Sortimente. Ergänzend dazu sind auch kleinere Ladenflächen für z. B. Bäckerei, Metzgerei, Blumenladen, Zeitschriften, etc. zulässig. Mit der Ansiedlung der Einzelhandelsflächen werden die Einkaufsmöglichkeiten für Freimann deutlich verbessert. Ebenso erlauben die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Ansiedlung von Ärzten und Dienstleistungen und z.B. einer Poststelle. Ein Bebauungsplan kann jedoch nicht zur Ansiedelung der Branchen verpflichtet.

### **1.6. Sonstiges**

#### **1.6.1. TS Jahn, Verträge**

Mehrere Vereinsmitglieder des TS Jahn zweifeln die Rechtmäßigkeit des Vertrages zum Grundstücksverkauf an. Es werden formale Fehler hinsichtlich der Vereinssatzung und Fehler im Vertragstext angeführt.

#### **Stellungnahme:**

Dazu kann im Rahmen der Bebauungsplanung keine Aussage getroffen werden, da es sich dabei um vereinsinterne Abläufe handelt, die nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind. Die Landeshauptstadt München überprüft die Eigentumsverhältnisse von Grundstücken anhand des Eintragungsstandes im Grundbuch.

#### **1.6.2. TS Jahn, Verbindlichkeit für Umsetzung der Sporthalle**

Ein Vereinsmitglied hält die Planung des TS Jahn für eine Dreifachturnhalle für eine reine Absichtserklärung, die durch nichts zwingend festgeschrieben sei. Es werde gemutmaßt, dass die Mittel aus dem Verkauf des Grundstücks für die Sanierung der Sportanlage an der Weltenburger Straße verwendet werden sollen. Ein anderes Mitglied bezweifelt die Notwendigkeit einer Sporthalle auf dem Gelände des TS Jahn in Freimann.

Im Zuge der Baugenehmigung solle dafür gesorgt werden, dass der Sportverein für die Einhaltung der Zusage einer angemessenen und zeitgemäßen Dreifachsporthalle geradestehen solle. Die Baugenehmigung solle mit dieser Auflage gekoppelt werden.

**Stellungnahme:**

Nachdem die Flächen seit Jahrzehnten nur noch rudimentär für den Vereinssport genutzt werden konnten, will sich der TS Jahn nach eigener Aussage dafür einsetzen, wieder mit einem breiten Sportangebot im Stadtteil Freimann präsent zu sein.

Der Bau der neuen Sporthalle wird das Hallenangebot in Freimann ergänzen und wurde deshalb auch von den Mitgliedern des Bezirksausschusses sehr begrüßt und entspricht den städtischen Zielen zu Sportangeboten in Freimann. Im SO 1(2) wird daher ein Sondergebiet für die Sportnutzung festgesetzt.

Der Verein beabsichtigt mit dem Vorhaben eine Sporthalle mit Fitnessangeboten für Mitglieder jeden Alters anzubieten. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans lassen die Errichtung einer Dreifachsporthalle mit Fitnessbereich zu. Der Verein wird sich hinsichtlich einer bedarfs- und standortgerechten Planung der Sporteinrichtungen mit der zuständigen Fachdienststelle der Landeshauptstadt München abstimmen.

Die vereinsinternen Finanzierungsfragen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags hat sich der TS Jahn verpflichtet, die in seinem Eigentum stehenden Grundstücke binnen neun Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans nach den Zielen und gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans bezugsfertig zu bebauen.

Baugenehmigungen werden in der nachfolgenden Planungsebene eingereicht, die Prüfung durch die Genehmigungsbehörde der Landeshauptstadt München erfolgt auf Grundlage der Regelungen des Bebauungsplans mit Grünordnung.

**1.6.3. Plandarstellung**

In einer Stellungnahme wird darum gebeten, in Plänen zur Freiflächengestaltung und baulichen Gestaltung die Symbole zu erläutern und die Beschriftung zu vergrößern.

**Stellungnahme:**

Dem Planteil des Bebauungsplanentwurfs liegt die für alle Bebauungspläne mit Grünordnung der Landeshauptstadt München aktuell gültige Zeichenerklärung zugrunde, Sonderplanzeichen sind mit Zeichenerklärung auf dem Planteil ergänzt.

**1.6.4. Planungsempfehlungen**

Ein\*e Bürger\*in hat unter Anderem folgende Äußerungen für die weitere Planung der Gebäude formuliert:

- Verglaste Vorbauten nach Westen für den Schallschutz der Wohnungen würden wie Brenngläser wirken und sich sehr aufheizen;
- Die Fahrstühle sollen familiengerecht und groß genug geplant werden;
- Die Fahrradstellplätze sollen ohne Felgenständer geplant werden, da die Ständer die Fahrräder kaputt machen;
- Die Hochbauten sollen direkte Anbindungen an die Tiefgarage erhalten;

**Stellungnahme:**

Diese Anregungen sind nicht Teil der Bauleitplanung und können darüber hinaus auch nicht festgesetzt werden, sie betreffen vielmehr den Bauvollzug und werden an die Planungsbegünstigten weitergegeben.

## **2. Stellungnahme von Bürger\*innen außerhalb der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Außerhalb des Verfahrensschrittes der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden noch weitere Stellungnahmen vorgebracht.

Auch wenn diese Stellungnahmen außerhalb dieses Verfahrensschrittes vorgetragen wurden, hat die Landeshauptstadt München davon Kenntnis erlangt und erachtet es als sachgerecht und zielführend, auf diese vorgebrachten Belange im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens einzugehen und diese, soweit nicht bereits erfolgt, zu bewerten und abzuwägen.

Soweit diese verspätet eingegangenen Stellungnahmen bereits inhaltsgleich fristgemäß eingegangen sind, werden sie unter I. A) 1. behandelt.

### **2.1. Betreiber einer Wasserkraftanlage**

Der Betreiber der ca. 200 m nördlich des Planungsgebiets gelegenen Wasserkraftanlage am Garchinger Mühlbach hat mit Stellungnahmen vom 18.11.2020 und 29.12.2022 nachfolgende Bedenken und Anregungen vorgebracht. Sie betreffen den dem Kraftwerksbetreiber auferlegten Gewässerunterhalt oberläufig von seinem Kraftwerk sowie Bachgeräusche, Erschütterungsauswirkungen, Überflutung u.a. Zusammengefasst wird vorgetragen:

1. Die Fischtreppe im Bereich FINr. 584/4 Richtung Altarm Garchinger Mühlbach verursache kaskadenbedingte Geräusche, die mit der Wohnbebauung konfliktieren könnten.
2. Es bestehe wegen des niedrigen Geländeneiveaus für FINrn. 548/11, 548/3 Überflutungsgefahr in Hochwassersituationen, der Damm des Mühlbachs dürfte durch Biberfraß geschwächt sein.
3. Die Unterhaltsverpflichtung von Gewässer und Uferbereich sei dem Wasserkraftbetreiber auferlegt. Sie verlange Pflege mit motorisiertem Gerät, das Gewässerbett sei immer wieder zu räumen. Es bedürfe einer Offenhaltung des Unterhaltungsbereichs, befahrbare Flächen beidseits des Gewässers seien notwendig; Freizeit und Erholungsnutzung dürfe nicht bis an das Betonbett des kanalisierten Mühlbachs heranreichen, demontierbare Absturzsicherungen seien erforderlich. Die Unterhaltungsmöglichkeiten dürften nicht behindert, die Risiken für den Unterhalter nicht erhöht werden. Es sei auch sicherzustellen, dass durch entsprechende straßenverkehrsrechtliche Regelungen und auch deren Umsetzung sowie durch die Überwachung seitens der Landeshauptstadt München die seitens der Bauleitplanung angedachten Lösungen auch erhalten und nicht durch faktische Veränderungen behindert werden.
4. Es müssten Rangier- und Wendebereiche am Gewässer für die Pflegefahrzeuge offengehalten werden. Die Tragfähigkeit des Untergrundes müsse 30 bis 40 t betragen für schweres Material, die Zuwegungsbreite müsse mindestens 3 m aufweisen.
5. Im Falle von Gewässeruferabbruch, Biberfraß, umstürzenden Bäumen und dergleichen müsse im Rahmen der Unterhaltung schnell und ggf. mit schwerem Gerät agiert werden.
6. Uferwege mit festen Geländern, wie als Ergebnis der Bauleitplanung B-Plan Nr. 2031a, würden den Gewässerunterhalt unangemessen erschweren.

7. Es fehle dem Betreiber des Kraftwerks eine gesicherte Zufahrt östlich des Triebwerkskanals von der städtischen Brücke nahe dem Kraftwerk Richtung Süden.
8. Auch das Gewässerbett im Bereich des Bebauungsplanumgriffs Nr. 2113 müsse von der Freisinger Landstraße für Unterhaltungsmaßnahmen aus erreichbar sein. Nach Erachten des Betreibers sei das sowohl nördlich als auch südlich der Fußgängerbrücke des TS Jahn erforderlich, damit im Oberlauf und Unterlauf der Brücke Unterhaltsmaßnahmen im Bach durchgeführt werden könnten, ohne Baumbestand zu gefährden sowie im Bereich der Fischtreppe.
9. Aufstellflächen für Lastkräne müssten geschaffen werden, um Gerät und Material in das Gewässerbett heben zu können. Parallel zum Ufer des Triebwerkskanals seien Wegeflächen erforderlich mit entsprechenden Traglasten für schwere Nutzfahrzeuge. Ein Nebeneinander von Erholungsverkehr (Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen) und Unterhaltungsverkehr für das Gewässer seien notwendig, Kurvenradien und Schleppkurven müssten für schweres Gerät konzipiert sein. Straßenrechtlich müsse die Freihaltung der Bereiche für die Aufnahme des notwendigen motorisierten Verkehrs für den Gewässerunterhalt sichergestellt sein.
10. Zudem sei die Brücke, welche gegenwärtig über das Eigentum von FINr. 548/4 von West nach Ost eine fußläufige Querung zur Nordfläche der FINr. 548/7 ermögliche, weder zu irgendeinem Zeitpunkt wasserrechtlich zugelassen noch baurechtlich genehmigt worden. Sie stelle aufgrund ihres fehlenden Freibords eine ganz erhebliche Gefährdung der Gewässersicherheit dar, sie sei ein erhebliches Verklauungsrisiko. Zudem sei sie durch die Eigentümerin von FINr. 548/4 nicht zu dulden und daher im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht weiter zu beachten. Die Brücke würde nicht weiter Bestand haben. Sie führe im Übrigen zu baulichen Nutzungen ostseitig des Mühlkanals, die ersichtlich baurechtswidrig ausgeübt würden.

In einem Gesprächstermin mit dem Betreiber des Wasserkraftwerks am 08.05.2023 konkretisierte dieser die oben genannten Forderungen dahingehend, dass er zum Zwecke der Bachbewirtschaftung von der Freisinger Landstraße mit Pflegefahrzeugen nördlich und südlich der Brücke, welche im Nordosten über den Garchinger Mühlbach zu den privaten Gärten führt, zufahren können müsse. Diese Zufahrten / Zuwegungen müssten eine Traglast von 30 – 40 Tonnen aufweisen. Auf Nachfrage teilte er mit, dass eine Zufahrt ganz im Norden und eine weitere nördlich des SO 1(2) ausreichend sei. Von dort aus könne eine Umladung auf kleinere / leichtere Fahrzeuge erfolgen.

#### **Stellungnahme:**

In die schalltechnische Untersuchung wurde unter anderem auch das Wassergeräusch im Bereich der Fischtreppe einbezogen. Im Bebauungsplan wurden dazu schützende Festsetzungen (passiver Schallschutz) für die nächstgelegenen Wohngebäude und die von dem Geräusch betroffenen Fassaden getroffen. Erschütterungsschutz hat sich laut schalltechnischer Untersuchung als nicht erforderlich erwiesen. Der Mühlbach ist nicht nur im Planungsbereich, sondern auch südlich davon im Durchfluss reguliert, eine Überflutungsgefahr besteht bei ordnungsgemäßer Bachbewirtschaftung nicht.

Der Anregung, für die Gewässerunterhaltungspflichtigen eine Wegeverbindung zwischen Mühlbach und Freisinger Landstraße im Planungsgebiet vorzusehen, insbesondere im Bereich, für den der Kraftwerksbetreiber die Unterhaltungspflicht hat, wird entsprochen. Es bestehen mehrere Pflegezufahrten im Bereich des Planungsgebietes. Diese

dienen zum einen dem Bachunterhalt, zum anderen der Pflege der öffentlichen Grünflächen sowie der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen. Diese Wegeverbindungen werden als Dienstbarkeiten (Fahrrechte FB1, FB1.1, FB5 und FB5.1, FB3, FB4) für einen beschränkten Personenkreis zum Zweck der Pflege, des Unterhalts und der Bewirtschaftung des Baches festgesetzt und grundbuchrechtlich mit entsprechender Traglast zugunsten der Landeshauptstadt München gesichert. Zu diesem letztgenannten beschränkten Personenkreis gehören also diejenigen, die zur Bachpflege aufgrund des Kraftwerks verpflichtet sind, demzufolge auch der Kraftwerksbetreiber und von ihm mit Bachpflegearbeiten beauftragte Firmen. Straßenverkehrliche Regelungen können nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens getroffen werden, sondern lediglich im Rahmen der Ausführung. Eine Sicherstellung und damit Umsetzung der Wegeverbindungen ist jedoch durch die einzutragenden Dienstbarkeiten gewährleistet.

Die Zufahrt zum Unterhalt des Baches erfolgt von der Freisinger Landstraße im WA 2(1) nördlich der Häuser 8 und J (FB1 und FB1.1), zwischen WA 2(1) und WA 2(2) (FB3) sowie im SO 1(2) über den zentralen Platzbereich (FB5 und FB5.1) mit Wendemöglichkeit sowie entlang der öffentlichen Grünfläche (FB4).

Die Pflegezufahrten sind, wie in den Stellungnahmen für erforderlich erklärt, mit einer Wegbreite von 3 m festgesetzt und berücksichtigen die erforderlichen Kurvenradien und Schleppkurven, Wende- und Rangiermöglichkeiten sind gegeben.

Falls am Bach entlang Absturzsicherungen aufgestellt werden, was die Festsetzungen des Bebauungsplans zu Einfriedungen zulassen, können diese als teilweise demontierbare Absturzsicherungen errichtet werden und für den Bachunterhalt bei Bedarf kurzfristig demontiert werden. Ein entsprechender Hinweis wird an die zuständige Fachdienststelle der Landeshauptstadt München weitergegeben.

Die Fahrrechtsflächen sind teilweise zugleich Gehrechtsflächen für die Allgemeinheit. Von „Doppelwegen“ wurde in Anbetracht des wertvollen Grünbestandes, der gewichtiger zu werten ist, abgesehen. Ohnehin können die Fahrzeuge nur Schrittgeschwindigkeit auf den Wegen fahren, gegenseitige Rücksichtnahme bietet ausreichend Sicherheit. Wenn am Bach Fahrzeuge stehen und Arbeiten stattfinden, können diese betroffenen Bereiche während der Tätigkeiten mit mobilen Gittern vom Gehverkehr abgegrenzt werden.

Die Tragfähigkeit einiger Wege (Dienstbarkeitsfläche FB3 und FB4) bleibt entgegen der zunächst in der Stellungnahme geäußerten Forderung auf 18 t beschränkt. Dies hat sich in vergleichbaren Situationen als ausreichend erwiesen.

Mit der geringeren Tonnage für die Wegebefestigung können die Eingriffe in den Naturraum, insbesondere den wertvollen, großteils biotopgeschützten Baumbestand, angemessen geringgehalten werden – eine übermäßige Bodenverdichtung in den zu schützenden Wurzelbereichen der sehr erhaltenswerten Bestandsbäume ist unbedingt zu vermeiden. Die typischen Pflegefahrzeuge auch der Landeshauptstadt München für den Gewässerunterhalt sind auf 18 t Gesamtgewicht ausgelegt. Der Kraftwerksbetreiber kann daher auf solche Fahrzeuge für die Pflegemaßnahmen im fraglichen Bachbereich zurückzugreifen. Dies ist insbesondere im Zusammenhang mit der Lage in einem ökologisch sehr sensiblen Naturraum erforderlich. Die mit einer höheren Tonnage verbundenen Folgen zusätzlicher Flächenversiegelung und zusätzlich erforderlicher Baumrodungen sowie den nachteiligen Auswirkungen auf die Freifächensituation und den Naturhaushalt werden als zu gravierend eingeschätzt, um ihm entsprechen zu können. Mit dem Kraftwerksbetreiber wurde daher in einem Gesprächstermin am 08.05.2023 geklärt, dass nicht alle Wege mit einer Traglast größer 18 Tonnen auszugestalten sind, sondern lediglich zwei Zufahrten eine höhere Traglast erfordern, auf welchen er nördlich und südlich der Brücke, welche im Nordosten über den Garchinger Mühlbach zu den privaten Gärten führt, zufahren kann.

Eine Befahrbarkeit mit 30 t ist im WA 2(1) im Norden (Dienstbarkeitsfläche FB1 und FB1.1) nördlich der außerhalb des Umgriffs liegenden Fußgängerbrücke und mit 40 t im SO 1(2) bzw. SO 1(1) (Dienstbarkeitsfläche FB5 und FB5.1) möglich und laut Aussage des Kraftwerksbetreibers im Gesprächstermin am 08.05.2023 ausreichend. Von der Zufahrt im SO aus ist über die öffentliche Grünfläche ein Zugang zum Bachbett möglich. Dieser Zugang muss vor allem für Notfälle wie Biberfraß für den Abtransport von größeren Bäumen genutzt werden.

Bei planbaren Bauarbeiten am Flussbett müssen Flussbausteine, die mit Groß-Lkw bis zum Ladebereich im SO angeliefert werden, dort auf kleinere Fahrzeuge umgeladen werden. Für diesen Fall kann auch der vom SO Richtung Norden führende Weg (Dienstbarkeitsfläche FB4) entlang der öffentlichen Grünfläche für den Bachunterhalt befahren werden.

Eine gesonderte ausdrückliche Aufstellfläche für Lastkräne ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Dies ist mangels Absicht, solche dauerhaft aufzustellen, nicht erforderlich. Im Einzelfall kann in dem Bereich, in dem die oben beschriebene Wegefläche an den Bach heranreicht, ein Hebekran gestellt werden, soweit er nicht ohnehin fahrzeugbasiert ist.

Soweit bezüglich der außerhalb des Umgriffs liegenden Brücke zu den privaten Gärten auf der Ostseite des Garchinger Mühlbachs angeführt wurde, dass deren Errichtung rechtlich nicht zugelassen / genehmigt sei und durch die Eigentümerin von FlNr. 548/4 nicht zu dulden sei und sie mangels Freibord eine Gefährdung für die Gewässersicherheit sei, so wird dies zur Kenntnis genommen. Die Brücke wie auch die östlich des Mühlbachs liegenden privaten Gärten liegen nicht im Umgriff des Bebauungsplans, sie sind daher nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan stellt mit seinen Festsetzungen lediglich sicher, dass die Zugänglichkeit zu dieser Brücke aus dem Planungsgebiet / in das Planungsgebiet durch eine Wegeführung weiterhin möglich ist. Da die Brücke sich außerhalb des Umgriffs befindet, ist die Prüfung der Gewässersicherheit dieser Brücke nicht Teil des Bauleitplanverfahrens, sondern Gegenstand von wasserrechtlichen Verfahren unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren. Diese Information wurde an die zuständige Fachdienststelle der Landeshauptstadt München weitergegeben. Zusätzlich ist weiter im Süden des Planungsgebiets ein weiterer Brückensteg festgesetzt, abgesehen von der vorhandenen weiteren Brücke, mit der der Emmerigweg den Bach quert.

## **2.2. Grundwassersituation**

In mehreren Äußerungen wird auf den hohen Grundwasserstand hingewiesen und es werden Bedenken geäußert, dass die großflächig geplanten Tiefgaragen das anfließende Grundwasser aufstauen würden und Auswirkungen auf die Grundwassersituation der Umgebung haben könnten. So sei je nach Tiefe der Keller und Tiefgaragen, die wie eine Sperre für den Grundwasserstrom wirken könnten, mit einem Rückstau und Anstieg des Grundwasserpegels, insbesondere im Bereich Gondershauser Straße, Mattighofer Straße, Ladenburger Straße, Seckenheimer Straße, Josef-Wirth-Weg, Lindenfelser Straße, Kulturheimstraße und Wieslocher Straße u.U. zu rechnen.

Ein Bürger ist in der sogenannten „Reichskleinsiedlung“ westlich der Freisinger Landstraße wohnhaft und wurde 1998 durch einen Wassereinbruch geschädigt, der aufgrund der Verlegung eines Werkskanals auf dem Grundstück der ehemaligen Papierfabrik eintrat. Die vorhandene äußerst sensible Grundwassersituation in diesem

Umgriff würde eine gesamtheitliche Beurteilung der Lage und keine Einzelwürdigung der Bauabschnitte erfordern.

1. Es werde eine gesamtheitliche Beurteilung der Lage des Grundwasseraufstaus gefordert.
2. Auch werde darum gebeten, einen genau definierten Verantwortlichen der öffentlichen Hand (z. B. Wasserwirtschaftsamt, LBK etc.) zu benennen, der Ansprechpartner im Falle von Schäden sei. Im Sinne der evtl. geschädigten Anwohner sollte im Falle eines Schadens eine Beweislastumkehr angewendet werden. Der Bauträger oder die Genehmigungsbehörde mit dem genannten Verantwortlichen sollten in der Beweislast stehen, fehlerfrei gehandelt zu haben.
3. Auf Kosten der Bauträger sollte auf Antrag der betroffenen Hauseigentümer je ein Gutachten über den Gebäudezustand ihrer Häuser vor Beginn der Bautätigkeit erstellt werden, um später auftretende Schäden einer objektiven Schadensregulierung unterziehen zu können.
4. Die Stadtverwaltung sollte beim Wasserwirtschaftsamt erwirken, dass die Grundwassermessstelle KP 640 (Josef-Wirth-Weg) wieder in die regelmäßige Bemessung aufgenommen werde, da diese die einzige aussagekräftige Messstelle für die Reichskleinsiedlung darstelle.

#### **Stellungnahme:**

Zu 1: Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Gutachten zur Grundwasserthematik erstellt, welches in einer gesamtheitlichen Beurteilung die Gegebenheiten des Planungsgebietes und der Umgebung berücksichtigt. Das Gutachten hat zum Ergebnis, dass jeglicher Grundwasseraufstau durch technische Überleitungsbauwerke (z. B. Düker) vermieden werden kann. Im Bebauungsplan wird daher in § 30 Absatz 5 der Satzung die Festsetzung getroffen, dass beim Bau von Tiefgaragen und baulichen Anlagen unter Geländeoberfläche durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden muss, dass kein Grundwasseraufstau, der schädliche Auswirkungen auf die Umgebung hat, zustande kommt und keine wasserrechtlichen Bedenken entgegenstehen. Diese Maßnahmen sind im Bauvollzug seitens des Bauträgers mit den Fachdienststellen der Landeshauptstadt München sowie dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan muss für jedes Bauvorhaben im Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden, in der zusammen mit dem Wasserwirtschaftsamt München die relevanten Nutzungen (Aufstau/Absenkung/Wasser-haltung/Injektionen/Abstand zum Bach) beurteilt werden und entsprechende Auflagen und Bedingungen festgesetzt werden.

Im Gutachten wird empfohlen, mit den Bauanträgen bzw. mit Baubeginn im Freistellungsverfahren jeweils ein hydrogeologisches Planungskonzept zur Grundwasserüberleitung einzureichen bzw. vorzulegen, welches den Nachweis führt, dass kein Grundwasseraufstau durch den Neubau erfolgt. Damit kann sichergestellt werden, dass die Planvorhaben keine negativen Auswirkungen durch Grundwasseraufstau für die Reichskleinsiedlung und die sonstige Nachbarschaft mit sich bringen.

Zu 2: Der Bebauungsplan als kommunale Satzung entfaltet mit Rechtskraft seine Bindung. Die Planungsbegünstigten sind bei der Verwirklichung der Bauvorhaben an diese Festsetzungen gebunden und dafür verantwortlich, dass die Vorgaben eingehalten werden. Dazu gehören auch die Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens, welche die Planbegünstigten bei ihrem vorgenannten Nachweis im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen haben.

Die Landeshauptstadt München hat durch ihre zuständige Fachdienststelle das zum Bebauungsplanverfahren erstellte Gutachten geprüft und für sachgerecht eingeschätzt. Die Pflicht, das hydrogeologische Planungskonzept zur

Grundwasserüberleitung auch zu verwirklichen, obliegt der Planungsbegünstigten bzw. der Antragsteller\*in.

Die Übernahme der Verantwortlichkeit zwecks möglicher Schäden durch die öffentliche Hand ist ausschließlich bei eigenen, durch die öffentliche Hand durchgeführten Baumaßnahmen gegeben.

Bei Baumaßnahmen, die nicht von der öffentlichen Hand vorgenommen werden, trägt ausschließlich die/der jeweilige Eigentümer\*in des Grundstücks bzw. Bauherr die Verantwortung für mögliche Schäden. Dies entspricht den gesetzlichen Regelungen. Hinsichtlich der Beweislast beziehungsweise einer möglichen Umkehr der Beweislast kommt die Landeshauptstadt München den gesetzlichen Regelungen nach, die auch für sie in ihrer Funktion als Verantwortliche einer Baumaßnahme gelten.

Zu 3: Der Bebauungsplan bestimmt lediglich das grundstücksbezogene Baurecht. Die Bestimmungen des Baugesetzbuches lassen es nicht zu, eine Festsetzung zu treffen, wonach ein\*e Grundstückseigentümer\*in bei Verwirklichung von im Bebauungsplan zugelassenen Baurechten Beweissicherungsmaßnahmen auf umliegenden Grundstücken und/oder an umliegenden Gebäuden durchzuführen haben, die im Zusammenhang mit zivilrechtlichen Schadensregulierungen stehen. In Anbetracht der gutachtlichen Untersuchungen und Erkenntnisse sowie der im Bebauungsplan begründeten Pflicht, nur mit einem hydrogeologischen Planungskonzept zur Grundwasserüberleitung zu bauen, ist der erforderliche planungsrechtliche Schutz der Nachbarn vor Beeinträchtigungen durch Grundwasseraufstau gewährleistet.

Zu 4: Die Messstelle KP 640 am Josef-Wirth-Weg wird bereits von der Münchner Stadtentwässerung seit 2008 regelmäßig, d. h. 14-tägig gemessen. Die Messdaten werden in die städtische Datenbank eingetragen und können beim Referat für Klima und Umwelt über die E-Mailadresse: "grundwasser.rku@muenchen.de" kostenpflichtig abgefragt werden.

Um die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt besser beurteilen zu können, wurden

Zudem drei neue Grundwassermessstellen im Oktober 2020 auf dem Baugebiet errichtet. Diese Messstellen werden mittels Datenlogger permanent gemessen und in ein Grundwassermonitoring integriert, das auch als Bewertungsgrundlage für die wasserrechtliche Erlaubnis herangezogen wird.

### **3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 25.06.2018 mit 25.07.2018, ihre Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 01.02.2023 mit 17.03.2023 durchgeführt. Der verlängerte Zeitraum des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB resultiert daraus, dass am 17.02.2024, aufgrund eines formalen Fehlers erneut die Verfahrensbeteiligung gestartet wurde. Im Rahmen dieser Verfahren gingen nachfolgende Stellungnahmen ein.

#### **3.1. Regierung von Oberbayern**

Die Regierung von Oberbayern nahm mit Schreiben vom 10.07.2018 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und mit Schreiben vom 06.03.2023 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB Stellung.

##### Schreiben vom 10.07.2018:

Die Regierung von Oberbayern führt mit Schreiben vom 10.07.2018 aus, dass regionale Grünzüge zur Verbesserung des Bioklimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, zur Gliederung der Siedlungsräume und zur

Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen sollten. Die regionalen Grünzüge sollten über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert oder durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden (RP 14 B II Z 4.2.2). Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen seien im begründeten Einzelfall nur dann möglich, wenn der Nachweis geführt werden könne, dass die für den jeweiligen Grünzug typischen Funktionen nicht entgegenstünden (RP 14 Zu Z 4.2.2). Das Planungsgebiet östlich der Freisinger Landstraße liege gemäß Regionalplan München im regionalen Grünzug Nr. 09 Isartal. Da die regionalen Grünzüge über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert werden sollten, stehe die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand dem regionalplanerischen Ziel B II Z 4.2.2 entgegen. In den regionalen Grünzug Isartal würde zudem an einer Engstelle eingegriffen. Ein Zielverstoß könne daher nur ausgeräumt werden, wenn ein fachkompetenter Nachweis geführt werde, dass die Planung im begründeten Ausnahmefall den Funktionen des regionalen Grünzugs – Luftaustausch, Siedlungsgliederung, Erholungsvorsorge - nicht entgegenstehe.

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehe die Planung dem Regionalplanziel B II Z 4.2.2. entgegen. Nur auf Grundlage eines fachkompetenten Nachweises (z.B. durch ein entsprechendes Fachgutachten) könne festgestellt werden, ob die Planung mit den Funktionen des regionalen Grünzugs Isartal vereinbar sei.

#### Schreiben vom 06.03.2023:

Mit Schreiben vom 06.03.2023 nahm die Regierung von Oberbayern wie folgt Stellung:

Da das Planungsgebiet östlich der Freisinger Landstraße gemäß Regionalplan München im regionalen Grünzug Isartal läge, seien im vorangegangenen Verfahrensschritt Bedenken erhoben worden. Ein Zielverstoß könnte nur ausgeräumt werden, wenn ein fachkompetenter Nachweis geführt werde, dass die Planung im begründeten Ausnahmefall den Funktionen des regionalen Grünzugs – Luftaustausch, Siedlungsgliederung, Erholungsvorsorge – nicht entgegenstehe.

#### Erfordernisse der Raumordnung:

Regionale Grünzüge sollten zur Verbesserung des Bioklimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, zur Gliederung der Siedlungsräume und zur Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen. Die regionalen Grünzüge sollten über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert oder durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden (RP 14 B II Z 4.2.2). Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen seien im begründeten Einzelfall nur dann möglich, wenn der Nachweis geführt werden könne, dass die für den jeweiligen Grünzug typischen Funktionen nicht entgegenstünden (RP 14 Zu 4.2.2).

#### Bewertung:

Der regionale Grünzug Nr. 9 Isartal sei v.a. als überregionale Frischluftachse wirksam und diene der Erholungsvorsorge (Funktionsbeschreibung RP 14 Anhang zu Kap. B II ZuZ 4.6.1).

Laut Gutachten (GEO-Net/Schober) sei die Planung im konkreten Einzelfall mit dem regionalen Grünzug Isartal vereinbar, weil sich durch die strikte Einhaltung der östlichen Baugrenze nur eine unwesentliche Einengung des regionalen Grünzugs ergebe und der regionale Luftaustausch gewährleistet werden könne. Den Funktionen der Erholungsvorsorge und Siedlungsgliederung werde insbesondere durch die

Darstellung von Grünflächen im Rahmen der FNP-Änderung V/56 und mittels der Festsetzungen zur Grünordnung im Bebauungsplan Nr. 2113 Rechnung getragen. Es handele sich bei diesem Eingriff in den regionalen Grünzug um einen Randbereich des im Regionalplan auch zeichnerisch festgelegten Grünzugs. Durch o.g. vertiefte klimaökologische Untersuchung sei im Ergebnis aus Sicht der Landesplanung von einem noch hinnehmbaren und begründeten Grenzfall auszugehen. Perspektivisch sollten regionale Grünzüge als planerisch gesicherte raumordnerische Zielaussagen des Regionalplans grundsätzlich von weiterer Siedlungsentwicklung freigehalten werden.

**Ergebnis:**

Die Regierung von Oberbayern kommt zum Ergebnis, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehe. Ein fachkompetenter Nachweis für den begründeten Einzelfall über die Vereinbarkeit mit den Funktionen des regionalen Grünzugs Isartal sei geführt.

Zum Flächennutzungsplan führt die Regierung von Oberbayern zudem aus, dass in der Flächennutzungsplanänderung im Bereich der übergeordneten Grünbeziehung ein Symbol für eine „Gemeinbedarfsfläche Sport“ in einer allgemeinen Grünfläche dargestellt sei, das den Eindruck vermittele, hier ausschließlich Grünflächen mit Sportnutzung zu entwickeln. Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplans (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB) aus dem Flächennutzungsplan lasse zwar Spielräume zu. Für eine eindeutige Darstellung der Grundzüge der Planung, der geplanten Errichtung einer Dreifachsporthalle, sei hier eine Baufläche darzustellen, die auf mögliche Nutzungskonflikte mit der übergeordneten Grünbeziehung hinweise. In der Begründung der Bauleitpläne sei zu erläutern, wie dem entgegengewirkt werden soll. In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung fehle ein nachvollziehbarer Bedarfsnachweis für die Neuausweisung von Wohnbauflächen. Hierzu werde in der Begründung lediglich der Hinweis gegeben, dass die Planung einen Beitrag zur Verbesserung der Wohnsituation in der Landeshauptstadt München leiste. Als Nachweis für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung werde in Anlehnung an die Auslegungshilfe der Landesplanung vom 07. Januar 2020 „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe“ gebeten, anhand der prognostizierten Bevölkerungszuwächse und vorhandenen Flächenpotentiale im Flächennutzungsplan den Wohnbauflächenbedarf zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen nachvollziehbar zu begründen. Die Nachvollziehbarkeit und Begründung des ermittelten Bedarfs neuer Siedlungsflächen im Stadtgebiet sei als ausreichende Information für eine sachgerechte Abwägung des Stadtrates erforderlich. Andernfalls könne der Vorwurf eines Abwägungsmangels bei Einwänden gegen die Planung greifen.

**Stellungnahme:**

Zum Nachweis, dass die vorliegende Planung mit nunmehr 600 Wohneinheiten die Funktionen des Regionalen Grünzugs nicht beeinträchtigt, wurde ein Fachgutachten (Klimagutachten) erstellt. Folgende Aspekte wurden hierbei untersucht:

- Sicherung eines guten Bioklimas und ausreichenden Luftaustausches;
- Gliederung der Siedlungsräume;
- Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen;

Ergänzend wird auf die Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplans mit Grünordnung unter Punkt 4.1.1 und 4.5 verwiesen.

Auf Grundlage der Ergebnisse des Klimagutachtens wurde im Teilgebiet Nord eine umfassende Umplanung des städtebaulichen Konzeptes vorgenommen. Im Ergebnis gewährleisten nun drei wichtige Kaltluftstromfelder eine ausreichende Durchlüftung des Quartiers und der angrenzenden Stadtgebiete, so dass die Funktionen des

Regionalen Grünzugs nicht mehr relevant beeinträchtigt werden. Auch kann der wertvolle Baumbestand durch die Umplanung noch umfangreicher erhalten werden. Es wurde der Nachweis in Form eines Fachgutachtens geführt, dass die Planung mit den Funktionen des regionalen Grünzugs Isartal vereinbar ist, wie auch von der Regierung von Oberbayern bestätigt wurde.

Das Fachgutachten liegt vor und kommt zu dem Fazit, dass durch die geplante Bebauung keine der drei Funktionen, die mit dem Grünzug Isartal verbunden sind, erheblich beeinflusst wird. Es liegt damit der begründete Ausnahmefall vor, dass die geplante Bebauung den Funktionen des Grünzugs nicht entgegensteht.

Bezüglich der vorgebrachten Äußerung zum Flächennutzungsplan wird ausgeführt, dass im förmlichen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Nachgang zum Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans und eine Ergänzung in dessen Begründung erfolgt ist. Darauffolgend wurden im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erneut Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eingeholt.

### **3.2. Regionaler Planungsverband**

Der Regionale Planungsverband München teilte im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB mit E-Mail vom 27.07.2018 Folgendes mit:

Die Landeshauptstadt München plane, ein Areal von 12 ha zwischen Freisinger Landstraße und dem Garchinger Mühlbach für Wohnen, Sport und Einzelhandelsnutzung auszuweisen. Das Planungsgebiet läge laut Begründung in einem „aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht sensiblen Landschaftsraum der Isarauen“. Vorgesehen sei insbesondere die Errichtung von 640 Wohneinheiten.

Die Planung in der derzeitigen Form widerspreche dem Regionalplan Ziel B II Z 4.2.2. Denn das Planungsgebiet östlich der Freisinger Straße liege im regionalen Grünzug Nr. 09 Isartal. Hier werde in einer engen Stelle in den regionalen Grünzug eingegriffen. Ein Zielverstoß könne nur dann ausgeräumt werden, wenn ein fachkompetenter Nachweis geführt werde, dass die Planung den Funktionen des regionalen Grünzugs (Luftaustausch, Siedlungsgliederung, Erholungsvorsorge) nicht entgegenstehe (siehe Regionalplan München B 11 Z 4.2.2, 2. Absatz). Nur auf Grundlage eines solchen Gutachtens könne festgestellt werden, ob die Planung mit den Funktionen des regionalen Grünzugs Isartal vereinbar sei.

#### **Stellungnahme:**

Die Äußerung des regionalen Planungsverbands erfolgte im Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 1 BauGB und ist zwischenzeitlich überholt. Im Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte keine weitere Äußerung, da die Fachgutachten zwischenzeitlich erstellt wurden und damit der Zielverstoß ausgeräumt werden konnte.

Siehe hierzu auch die Ausführungen unter Punkt I. A) 3.1.

Zu den drei Funktionen des Grünzugs (Luftaustausch, Siedlungsgliederung, Erholungsvorsorge) wird im Detail als gutachterliches Fazit ausgeführt:

Die lokalen Klimafunktionen bleiben erhalten.

Die regionalplanerisch relevante Siedlungsgliederung im Grünzug Isartal wird nicht negativ verändert, eine Verbesserung findet im Bereich der zu beseitigenden Tennishalle statt.

Die Ziele des Regionalplans in Bezug auf die Erholungsvorsorge werden in hohem Maße durch die Schaffung privater Freiflächen und öffentlicher Grünflächen, die Ergänzung des öffentlich nutzbaren Wegenetzes und die verbesserte Erreichbarkeit der Isarauen erfüllt.

### **3.3. Deutsche Telekom Technik GmbH**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilte mit Schreiben vom 17.07.2018 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und mit Schreiben vom 20.02.2023 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB Folgendes mit:

Am Rande und teilweise im Planungsgebiet sei bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen seien zurzeit nicht vorgesehen. Ein Lageplan mit eingezeichneten Telekommunikationsanlagen sei beigefügt. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan seien in der darin eingefügten Legende zu entnehmen.

Die Telekom mache darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreiche, um das Plangebiet zu versorgen. Es seien umfangreiche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich. Die Telekom behalte sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sei es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vorher, schriftlich angezeigt würden. Die Telekom bittet, folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen seien geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und

Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe hier u. a. Abschnitt 6 zu beachten. Die Telekom bittet sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, Unterhalt und Erweiterung der Telekommunikationsrichtlinien nicht behindert würden.

Weitere Einwendungen gegen die FNP-Änderung für den Bereich V/56 und den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113 bestünden seitens der Telekom nicht.

#### **Stellungnahme:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen, sie sind aber nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Die Hinweise werden im Rahmen des Bauvollzugs berücksichtigt. Es erfolgt eine Weiterleitung an die Planungsbegünstigten.

Eine Festsetzung, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind, ist nicht erforderlich. Telekommunikationsleitungen/-anlagen sind grundsätzlich innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig.

### **3.4. Wasserwirtschaftsamt**

Das Wasserwirtschaftsamt München teilte mit Schreiben vom 28.06.2018 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB Folgendes mit:

Das Planungsgebiet werde vom Garchinger Mühlbach durchflossen bzw. begrenzt. Unterhaltsverpflichtet an diesem Gewässer 3. Ordnung sei nach ihren Unterlagen der Betreiber des stromabwärts gelegenen Triebwerks. Das Heranrücken von Gebäuden an die Kanten des Gewässers könne den Unterhalt ggf. erschweren.

Es sollten rechtzeitig ausreichend Flächen für eine oberirdische Versickerung des Regenwassers vorgesehen werden.

Es seien Tiefgaragen vorgesehen. Ein hierdurch ggf. entstehender Grundwasseraufstau sei so gering wie möglich zu halten.

**Stellungnahme:**

Nach Überarbeitung der Masterplanung und Bebauungsplanung gibt es keine Gebäude mehr, die an das Ufer heranrücken. Im Bebauungsplan ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) sowie durch die Festsetzung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens im Südteil entlang der Bachwestseite (Flächen landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen) gesichert, dass kein Heranrücken der Gebäude an die Kanten des Gewässers erfolgt.

Es wurde ein Versickerungskonzept erarbeitet und in der Planzeichnung Flächen für Versickerung (Versickerungsbereich, Versickerungsgraben) festgesetzt und über Satzungsbestimmungen geregelt.

Ein hydrologisches Gutachten liegt vor. Es werden Maßnahmen notwendig, um einem Grundwasseraufstau vorzubeugen. Im Bebauungsplan wird daher in § 30 Absatz 5 der Satzung die Festsetzung getroffen, dass beim Bau von Tiefgaragen und baulichen Anlagen unter Geländeoberfläche durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden muss, dass kein Grundwasseraufstau, der schädliche Auswirkungen auf die Umgebung hat, zustande kommt und keine wasserrechtlichen Bedenken entgegenstehen. Diese Maßnahmen sind im Bauvollzug seitens des Bauträgers mit den Fachdienststellen der Landeshauptstadt München sowie dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Im Rahmen des Bauvollzugs ist regelmäßig ein hydrogeologisches Planungskonzept zur Grundwasserüberleitung einzureichen, welches den Nachweis führt, dass kein Grundwasseraufstau durch den Neubau erfolgt. Damit kann sichergestellt werden, dass die Planvorhaben keine negativen Auswirkungen durch Grundwasseraufstau für die Nachbarschaft mit sich bringen.

**3.5. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien**

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersandte eine Gesamtstellungnahme mit Schreiben vom 24.07.2018 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und mit Schreiben vom 22.03.2023 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Schreiben vom 24.07.2018:

Mit Schreiben vom 24.07.2018 teilte die DB AG, DB Immobilien Folgendes mit:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen habe nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Die geplante Baumaßnahme tangiere eine 110 kV -Bahnstromleitung, die Bahnstromleitungen würden von der DB Energie GmbH betreut.

Die Stellungnahme der DB Energie GmbH in Bezug auf die 110 kV-Bahnstromleitung sei zwingend zu beachten.

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstünden, hafte der Bauherr. Das gelte auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergäben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen seien dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Der Eisenbahnbetrieb dürfe weder behindert noch gefährdet werden.

Schreiben vom 22.02.2023:

Mit Schreiben vom 22.02.2023 teilte die DB AG, DB Immobilien Folgendes mit:

Innerhalb des Verfahrensgebiets verlaufe die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 520, Karlsfeld – München Ost, Mast Nr. 1263 bis 1265 mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30 m bezogen auf die Leitungsachse (Schutzstreifenbreite gesamt: 60m), deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein müsse.

Seitens der DB Energie GmbH bestünden gegen das Verfahren keine Bedenken, wenn die in der Stellungnahme der DB Energie zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan jeweils Az. I.ET-S-S 3 BA (520) vom 20.02.2023, benannten fachtechnischen und sicherheitsrelevanten Bedingungen berücksichtigt und eingehalten würden.

Sollten sich durch das Vorhaben zu einem späteren Zeitpunkt für den Eisenbahnbetrieb sicherheitsrelevante Auswirkungen ergeben bzw. festgestellt werden, behalte sich die DB AG weitere Bedingungen und Auflagen vor.

**Stellungnahme:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Planungsbegünstigten bzw. zuständigen Fachdienststellen der Landeshauptstadt München weitergegeben.

Die Äußerung der DB Energie GmbH sowie die entsprechende Stellungnahme wird aufgrund ihres Umfangs gesondert unter Punkt I. A) 3.6 behandelt.

**3.6. DB Energie GmbH**

Die DB Energie GmbH teilte mit Schreiben vom 20.07.2018 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und mit Schreiben vom 20.02.2023 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zusammengefasst Folgendes mit:

Der Flächennutzungs- und Bebauungsplan sei auf die Belange der DB Energie GmbH - hier: 110 kV -Bahnstromleitungen (Freileitungen) hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Vorschriften geprüft worden.

Innerhalb des Verfahrensgebietes verlaufe die o.g. planfestgestellte 110 kV - Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30 m bezogen auf die Leitungsachse (Schutzstreifenbreite gesamt: 60 m), deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein müsse. Die Leitungstrasse mit Trassenachse und Schutzstreifen sowie Maststandorten sei im Bebauungsplan darzustellen. Maßgebend sei die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

Innerhalb des Schutzstreifens müsse mit Nutzungseinschränkungen von Bauwerken bzw. baulichen Anlagen bzw. Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Verkehrs-, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- Signal-, Werbe- Leitungs-, Photovoltaik- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halden, Tankstellen, Energiegewinnungsanlagen, Gasverteilungsanlagen usw.) gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke bzw. baulichen Anlagen innerhalb des Schutzstreifens müssten der DB Energie GmbH deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.

Für eine Spezifizierung der Einschränkungen seien konkrete Angaben über die geplanten Bauwerke bzw. baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Lage und Höhenentwicklung in Meter ü.NN (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich.

Innerhalb des o.g. Schutzstreifens seien ausschließlich eine Sportfreifläche sowie Einzäunungen geplant. Die Sportfreifläche könne in der geplanten Lage bis zu einer EOK-Höhe von 496,0 m ü.NN errichtet werden. Einzäunungen inkl. aller An- und Aufbauten könnten innerhalb des o.g. Schutzstreifens bis zu einer Höhe von 502,0 m ü.NN errichtet werden.

Da keine Angaben über Höhe und Standort geplanter festinstallierter Sport- bzw. Spieleinrichtungen sowie Beleuchtungsanlagen und ggf. noch notwendige Lärmschutzanlagen (jeweils inkl. aller An- und Aufbauten) vorlägen, sei diesbezüglich nur eine pauschale Aussage möglich:

Festinstallierte Sport- bzw. Spieleinrichtungen inkl. aller An- und Aufbauten dürften innerhalb des im Geltungsbereich des B-Plans gültigen Gefährdungsbereichs von 2x 16,5m (bezogen auf die Leitungsachse) eine Höhe von 502,0 m ü.NN nicht überschreiten.

Beleuchtungsanlagen inkl. aller An- und Aufbauten dürften innerhalb des im Geltungsbereich des B-Plans gültigen Gefährdungsbereichs von 2x 16,5m (bezogen auf die Leitungsachse) eine Höhe von 503,0 m ü.NN nicht überschreiten.

Lärmschutzanlagen inkl. aller An- und Aufbauten dürften innerhalb des im Geltungsbereich des B-Plans gültigen Gefährdungsbereichs von 2x 16,5m (bezogen auf die Leitungsachse) eine Höhe von 502,0 m ü.NN nicht überschreiten.

Bei Sportarten mit Wurf- oder Schießgeräten müsse vom Betreiber der Sportanlage sichergestellt werden, dass eine Annäherung an die Leiterseile der 110-kV-Bahnstromleitung auf weniger als 3 m verhindert werde.

Für Bauwerke bzw. bauliche Anlagen innerhalb des o.g. Schutzstreifens sei die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß aktueller DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude müsse in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

Die Standsicherheit des Mastes Nr. 1264 müsse gewahrt bleiben. Innerhalb eines Radius von 9 m um die Mastmitte dürften sich die Verhältnisse vor Ort nicht ändern (d.h. z.B. keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Bohrungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen usw.).

Das sich daran anschließende Gelände dürfe höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.

Die Zufahrt zum Mast Nr. 1264 der o.g. 110-kV-Bahnstromleitung müsse jederzeit für Lkw uneingeschränkt gewährleistet sein (ggf. notwendige Schleppkurven müssten für langsam fahrende 3-Achser-Lkw ausreichend dimensioniert sein). Die Lkw-Zufahrt sei im Bebauungsplan darzustellen.

Änderungen des Geländeniveaus – auch temporär – (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Stapelungen, Haufwerke usw.) dürften innerhalb des o.g. Schutzstreifens nicht ohne weiteres durchgeführt werden.

Unter den Leiterseilen müsse unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden würden nicht übernommen werden.

Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern könne innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Anpflanzungen dürften innerhalb des o.g. Schutzstreifens eine Endwuchshöhe von 503,5 m ü.NN nicht überschreiten.

Im Übrigen gälten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.

Die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder- 26. BImSchV) genannten Grenzwerte

für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte würden für den Bereich, für den die DB Energie GmbH die Zustimmung zur Bebauung gäbe, von den 110 kV - Bahnstromleitungen eingehalten.

Es werde jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen sei.

Es werde empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. 110-kV-Bahnstromleitung innerhalb des o.g. Schutzstreifens ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie GmbH durchzuführen.

Die endgültigen Baupläne seien der DB Energie GmbH anschließend vor Erstellung eines Bauwerkes bzw. einer baulichen Anlage zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.

Die Bauvoranfrage/der Bauantrag müsse einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabsgerechte Angaben über die Lage und die ü.NN-Höhen des geplanten Bauwerks bzw. der baulichen Anlage einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, Lichtkuppen, Dachgauben, Absturzsicherungen, Lüftungsanlagen, usw.) beinhalten. Auf dieser Grundlage würden dann im Rahmen der Bauvoranfrage/des Bauantrags die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.

#### **Stellungnahme:**

Es wird eine Baubeschränkungs- und Schutzzone in einer Breite von insgesamt 60 m unter der Bahnstromleitung sowie innerhalb der Baubeschränkungszone ein Gefährdungsbereich mit einer Breite von insgesamt 33 m in der Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen.

Die Leitungstrasse mit Trassenachse, die Baubeschränkungszone (Schutzstreifen, im Bebauungsplan als Schutzzone dargestellt) sowie der Maststandort werden im Bebauungsplan dargestellt. Es erfolgte eine Vermessung der vorhandenen Leitungstrasse, die in die Planzeichnung eingepflegt wurde.

Bauliche Anlagen sind in der Baubeschränkungszone (Schutzzone), bis auf die Sportfreifläche mit Einfriedung und Ballfangzaun sowie funktionsbezogene Anlagen und Beleuchtungen sowie bachbegleitende Einfriedungen und Einfriedungen der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen, nicht geplant bzw. zulässig. Dacheindeckungen sind daher nicht vorgesehen.

Im Bereich der Baubeschränkungszone ist lediglich eine Sportfreifläche angeordnet. Der Höhenbezugspunkt für das SO 1(2) und damit für die Sportfreifläche liegt bei 494,00 m ü.NHN. Da in diesem Bereich gemäß Satzung keine Aufschüttungen zulässig sind, kommt die Sportfreifläche bei 494,00 m ü.NHN zum Liegen und liegt damit tiefer als die seitens der DB Energie GmbH mitgeteilte maximal mögliche Höhe der Erdoberkante (EOK) von 496,0 m ü. NN.

Die Einfriedung der Sportfreifläche ist entsprechend der Festsetzungen in § 22 Absatz 8 bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Ein horizontaler Ballfangzaun ist entsprechend der Festsetzungen in § 22 Absatz 8 bis zu einer Höhe von 6,0 m zulässig, soweit die Vereinbarkeit mit bahnbetriebsnotwendigen Versorgungsanlagen (110-kV-Bahnstromleitung) gegeben ist. Um diese Vereinbarkeit zu gewährleisten, ist eine Abstimmung mit der Deutschen Bahn notwendig. Einfriedungen zur Umgrenzung der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

Die Einhaltung der geforderten und einzuhaltenden maximalen Höhe von 502,0 m ü.NN für Einzäunungen, Anlagen und Einrichtungen wird dadurch gewährleistet.

Zudem wurde in § 31 der Satzung festgesetzt, dass die Baubeschränkungszone von oberirdischen Anlagen freizuhalten ist. Davon ausgenommen sind bestimmte Anlagen (funktionsbezogene Anlagen für die Sportfreifläche, Fahrradabstellplätze, Einfriedungen), soweit die Vereinbarkeit mit bahnbetriebsnotwendigen Versorgungsanlagen (110-kV-Bahnstromleitung) gegeben ist. Weiter ist festgesetzt, dass im Gefährdungsbereich funktionsbezogene Anlagen eine Höhe von 500,0 m ü. NHN und Beleuchtungen eine Höhe von 503,0 m ü. NHN nicht überschreiten dürfen. Die Höhenvorgaben der DB Energie GmbH werden somit eingehalten. Lärmschutzanlagen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen, so dass hierzu keine Regelung für den Gefährdungsbereich getroffen wurden.

Für den Mast wird eine Fläche als Bahnanlage gekennzeichnet, es führt eine Dienstbarkeitsfläche (FB11) zur Sicherung der Zufahrt (Befahrbarkeit mit Lkw unter Berücksichtigung notwendiger Schleppkurven eines 3-Achser-Lkw) zum Mast. Diese wird auch im Bebauungsplan dargestellt.

Der bestehende Mast wird berücksichtigt, die Vorgaben zur Gewährleistung der Standsicherheit und zur Neigung des Geländes sind in die Begründung und in § 21 Absatz 3 der Satzung des Bebauungsplans mit Grünordnung aufgenommen worden. Durch § 21 der Satzung sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländemodellierung in der Schutzzone der Bahnstromleitung, mit einzelnen unten ausgeführten Abweichungen, grundsätzlich ausgeschlossen.

Über entsprechende Satzungsbestimmungen ist in § 21 Absatz 2 Nr. 6 weiterhin gesichert, dass Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Geländemodellierungen zur Gestaltung der Grün- und Ausgleichsflächen innerhalb der Schutzzone der Bahnstromleitung nur zulässig sind, sofern die Vereinbarkeit mit bahnbetriebsnotwendigen Versorgungsanlagen (110-kV-Bahnstromleitung) gegeben ist. Um diese Vereinbarkeit zu gewährleisten, ist eine Abstimmung mit der Deutschen Bahn notwendig.

Entsprechende Aussagen wurden in den Umweltbericht, die Begründung und Satzung, sowie das Pflege- und Entwicklungskonzept für die Ausgleichsfläche aufgenommen und

an die Planungsbegünstigten und die zuständigen Fachdienststellen der Landeshauptstadt München weitergegeben.

Die einzuhaltende Endwuchshöhe von 503,5 m ü. NHN wurde über § 24 Absatz 6 der Satzung festgesetzt. Innerhalb der Schutzzone entspricht das einer Höhe der möglichen Bepflanzung von ca. 9,5 m.

Der Gehölzbestand überschreitet teilweise diese Höhe. Aufgrund der hohen natur- und artenschutzfachlichen Wertigkeit ist der Gehölzbestand möglichst umfangreich zu erhalten. Eine Höhenbegrenzung in Form einer Kappung bzw. eines fachgerechten Rückschnitts bis auf die Maximalhöhe wird grundsätzlich einer Fällung vorgezogen. Entsprechende Regelungen zur Bepflanzung und zum Baumerhalt innerhalb der Schutzzone wurden daher in § 24 Absatz 6 der Satzung getroffen und sind im Pflege- und Entwicklungskonzept für die Ausgleichsfläche berücksichtigt.

Die gegebenen Hinweise werden an die Planungsbegünstigten und an die zuständigen Fachdienststellen der Landeshauptstadt München weitergegeben.

### **3.7. Eisenbahn-Bundesamt (EBA)**

Mit Schreiben vom 01.03.2023 teilte das Eisenbahn-Bundesamt im Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB Folgendes mit:

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes würden von der Planung grundsätzlich nicht berührt bzw. würden in der Planung ausreichend berücksichtigt. Insofern bestünden keine Bedenken.

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes verliefen die 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 428, Augsburg – Neu-Ulm sowie die Bahnstromleitung Nr. 520, Karlsfeld – München-Ost der DB Energie GmbH. Aufgrund der innerhalb des Flächennutzungsplans verlaufenden Bahnstromleitungen würden nachfolgende Hinweise gegeben:

Generell dürfe bei Baumaßnahmen die Standsicherheit der Bahnstromleistungsmasten durch evtl. durchzuführende Ausgrabungen/Bodenabtragungen in keinem Fall gefährdet werden. Im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung sollte darauf hingewiesen werden, dass im Nahbereich von 110-kV-Bahnstromleitungen Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Beeinflussung auftreten könnten. Störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.ä.) könnten im Bereich von beabsichtigten Unterbauungen des Schutzstreifens einer Leitung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen, die innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitungen durchgeführt würden, seien mit dem Leitungsbetreiber, der DB Energie GmbH, zuvor abzustimmen.

Anpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung seien nur eingeschränkt möglich und bedürften der Zustimmung des Betreibers der 110-kV-Bahnstromleitung. Die Schutzabstände zur spannungsführenden Leitung gemäß den anerkannten Regeln der Technik und den feuerpolizeilichen Vorschriften seien – auch während der Baudurchführung – einzuhalten. Der Bestand und Betrieb der 110-kV Bahnstromleitung zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung müsse auf Dauer gewährleistet sein. Innerhalb des Schutzstreifens müsse mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (z.B. Gebäuden, Wegen, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen usw.) gerechnet werden.

Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssten der DB Energie GmbH zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.

Für Bauwerke innerhalb der Gefährdungsbereiche sei die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde erforderlich.

Änderungen am Geländeniveau (z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien) dürften im Schutzstreifen nicht ohne weiteres durchgeführt werden.

Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern könne innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden.

Unter den Leiterseilen müsse mit Eisabwurf gerechnet werden.

#### **Stellungnahme:**

Gemäß § 21 Absatz 1 der Satzung sind in den Baugebieten und in den Schutzzonen der Bahnstromleitung Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländemodellierungen in der Regel nicht zulässig. Einzelne abschließende Abweichungen hiervon wurden in § 21 Abs. 2 der Satzung formuliert. Entsprechend der oben genannten Vorgaben sind weiterhin gemäß § 21 Absatz 3 der Satzung innerhalb eines Radius von 9 m um die Mastmitte Abgrabungen, Aufschüttungen und Bohrungen nicht zulässig.

Innerhalb der Schutzzone ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. Die Planungsbegünstigten werden darauf hingewiesen, dass die Schutzabstände auch während der Bauphase einzuhalten sind.

Zu pflanzende Gehölze sind gemäß den Vorgaben vorgesehen und in den Festsetzungen entsprechend berücksichtigt. Über § 27 der Satzung sind innerhalb des Radius von 9 m um die Mitte des bestehenden Mastes Bepflanzungen ausgeschlossen. Im Übrigen ist in § 27 der Satzung geregelt, dass in der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen bestehende Gebäude und Festflächen mit Ausnahme der Festfläche um den Mastbereich der Bahnstromleitung abzubrechen und nach Bodenabtrag Magerrasen u.a. herzustellen sind. Durch diese Festsetzung ist auch eine Lagerung von Materialien nicht zulässig.

Innerhalb des Gefährdungsbereichs sind Ballfangzäune, funktionsbezogene Anlagen für die Sportfreifläche und eine überdachte Fahrradabstellanlage vorgesehen. Soweit eine Abstimmung mit der DB Energie GmbH gefordert wurde, wurde in der Satzung die Zulässigkeit dieser Anlagen unter den Vorbehalt gestellt, dass für diese Anlagen eine Vereinbarkeit mit bahnbetriebsnotwendigen Versorgungsanlagen (110-kV-Bahnstromleitung) gegeben sein muss. Um diese Vereinbarkeit zu gewährleisten, ist eine Abstimmung mit der DB Energie GmbH notwendig.

Innerhalb der Schutzzone sind nur Strauch-/Heckenpflanzungen (gemäß Pflege- und Entwicklungskonzept (PEK) für Ausgleichsfläche) vorgesehen.

Die genannten Hinweise werden an die Planungsbegünstigten und die zuständige Fachdienststelle der Landeshauptstadt München zur Kenntnisnahme weitergegeben.

### **3.8. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (IHK)**

Die IHK nahm mit Schreiben vom 18.07.2018 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und mit Schreiben vom 15.02.2023 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB Stellung.

#### Schreiben vom 18.07.2018:

Mit Nachricht vom 18.07.2018 teilte die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern Folgendes mit:

Ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO sowie eines Sondergebiets „Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO und Flächen für Sport und Vereinsnutzungen sprächen, seien nicht zu erkennen.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung der Maßnahmen ortsansässige Unternehmen bei der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht beeinträchtigt werden dürften. Dies betreffe besonders den Bereich im Norden, dessen Belieferung ebenso wie die An- und Abfahrt auch künftig uneingeschränkt möglich sein müssten.

#### Schreiben vom 15.02.2023:

Mit Nachricht vom 15.02.2023 stellte die IHK für München und Oberbayern Folgendes fest:

Es bestehe mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2113 nach wie vor Einverständnis. Die dargelegten Änderungen erforderten keine veränderte Bewertung. Weiter sei es zu begrüßen, dass dem wachsenden Bedarf an Mobilität mit einem eigenen Konzept Rechnung getragen werde. Rein vorsorglich weist man aber weiterhin darauf hin, dass bei der Umsetzung der Planung ortsansässige Unternehmen bei der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht beeinträchtigt werden dürften.

#### **Stellungnahme:**

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen aus der Umgebung untersucht, immissionsschutzrechtliche Konflikte bzgl. umgebender gewerblicher Nutzungen wurden durch geeignete planungsrechtliche Maßnahmen

innerhalb des Planungsumgriffs bewältigt. Ortsansässige Unternehmen werden durch die künftige Planung bei der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht beeinträchtigt.

### **3.9. Handwerkskammer für München und Oberbayern**

Mit Schreiben vom 19.07.2018 teilte die Handwerkskammer für München und Oberbayern im Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 1 BauGB Folgendes mit:

Im Rahmen des oben genannten Vorhabens solle das Areal an der Floriansmühlstraße und Freisinger Landstraße als zeitgemäßer neuer Wohnstandort mit ergänzenden Nutzungen wie einer Lebensmitteleinzelhandelsfläche, zwei Kindertagesstätten, Sportinfrastruktur und Grünflächen in den landschaftlich sensiblen Bereichen entlang des Garchinger Mühlbachs entwickelt werden. Laut den mitgesendeten Planunterlagen und den vorliegenden Informationen sei das Gebiet bisher teilweise auch gewerblich genutzt worden.

Wie in vorausgegangenen Stellungnahmen zu anderen Planvorhaben der Stadt München sei die von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern grundsätzlich sehr kritisch beurteilte Praxis der Umwidmung von zuvor gewerblichen zu Wohnbauflächen vor dem Hintergrund der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und einem knappen Angebot an ebendiesen Flächen in München zu bewerten. Trotz alledem müsse sich die hinzukommende Bebauung in das durch unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen vorgeprägte Umfeld einfügen.

Es sei auch bei diesem Planvorhaben darauf zu achten, dass durch das Heranrücken der neu hinzukommenden (Wohn-)bebauung auch zukünftig keine Nutzungskonflikte zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstünden.

Maßnahmen, die zur immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der vorgesehenen Bebauung erforderlich seien, dürften ausschließlich zu Lasten der neu hinzukommenden Nutzungen gehen.

Im Sinne einer gesunden Nutzungsmischung und nachhaltigen und lebendigen Quartiersentwicklung würde es wünschenswert sein, in den kleineren Gewerbeeinheiten Möglichkeiten zur (Wieder-)Ansiedlung klein- und mittelständischer, nicht störender Handwerksbetriebe zu schaffen und zu fördern, die dem jetzigen Umbau weichen müssten.

Dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen sei der Bedarf an Gewerbeflächen für klassische Gewerbenutzungen und mittelständische Betriebe des Handwerks grundsätzlich gegenüber zu stellen. Man würde es vor diesem Hintergrund, wie schon in vorausgegangenen Stellungnahmen immer wieder betont, sehr begrüßen, wenn für wegfallende gewerblich genutzte Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet adäquater Ersatz geschaffen werden könnte. Man bitte, durch vorausschauende Planung einem Verdrängungseffekt dieser Nutzungen entgegenzuwirken.

#### **Stellungnahme:**

Im Planungsgebiet wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen, darunter auch ein Anteil an geförderten Wohnungen nach den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung. In der Abwägung wird der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum der Vorrang gegeben vor dem Erhalt bzw. der Weiterentwicklung von wenigen, bisher dort vorhandenen bzw. bereits aufgelassenen gewerblichen Flächen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen aus der Umgebung untersucht, immissionsschutzrechtliche Konflikte bzgl. umgebender gewerblicher Nutzungen wurden durch geeignete planungsrechtliche Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets bewältigt.

Ortsansässige Unternehmen werden durch die künftige Planung bei der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht beeinträchtigt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete können kleinere Gewerbeeinheiten gemäß § 4 BauNVO angesiedelt werden. Ausgeschlossen sind lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Der Bebauungsplan lässt im SO 1(1) erst ab dem ersten Obergeschoss Wohnen zu, im Erdgeschoss und im Untergeschoss können daher nur gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden. Im zentralen Platzbereich sind demzufolge die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben für nahversorgungsrelevante Sortimente, auch ein großflächiger Einzelhandel, das Wohnen nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe (z. B. kleinere Ladenflächen für z. B. Bäckerei, Metzgerei, Blumenladen, Zeitschriften) sowie Schank- und Speisewirtschaften vorgesehen bzw. zulässig. Ebenso erlauben die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Ansiedlung von Ärzten und Dienstleistungen.

Im Norden des Planungsgebietes bestand eine gewerbliche Nutzung in Form einer Gaststätte. Diese wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Im zentralen Platzbereich soll die im Norden entfallene Gastronomienutzung inmitten des neuen Quartiers angesiedelt werden. In der Planung wird südlich des Hauses G im SO 1(1) eine Schank- und Speisewirtschaft mit Freischankfläche ermöglicht.

### **3.10. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege äußerte sich im Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.07.2018 sowie mit Schreiben vom 25.08.2023 auf Nachfrage der Planungsbegünstigten.

#### Schreiben vom 03.07.2018:

Mit Schreiben vom 03.07.2018 teilte das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege Folgendes mit:

Im Planungsgebiet lägen folgende Bodendenkmäler:

D-I-7735-0315: Kanal der frühen Neuzeit, Teilabschnitt des Schleißheimer Kanalsystems ("Dirnismaninger Kanal")

Das Plangebiet überlagere im Westen Teilbereiche des Schleißheimer Kanalsystems. Es werde um angemessene Beachtung in Begründung, Umweltbericht und zugehörigem Planwerk, gemäß BauGB § 5.4-5 (Flächennutzungsplanänderung) und gemäß § 9.6 BauGB (Bebauungsplan) gebeten. Der Kanal und sein Nähebereich seien von jeder Überbauung freizuhalten. Der von Bäumen begleitete Kanalverlauf solle nach Ansicht des Landesamtes für Denkmalpflege als Grünfläche festgesetzt werden. Bodeneingriffe im Bereich des Kanals würden in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG bedürfen, worauf gebeten werde hinzuweisen. Bodendenkmäler seien gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besäße aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfehle eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern.

Dies würde z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen können. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berate das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne. Es sei erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90). Die aktuellen Denkmalflächen könnten durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Für Teilflächen könne eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berate das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall.

Bestünde nach Abwägung aller Belange im Fall der Planung keine Möglichkeit, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. sei eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, sei als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Es werde gebeten, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sei eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen sei. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege werde in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Es werde gebeten, folgende Hinweise zu beachten:

Archäologische Ausgrabungen könnten abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssten frühzeitig geplant werden. Hierbei seien Vor- und Nachbereitungen der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthoropologie).

Sei eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, solle bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGh, Urteil v. 4. Juni 2003, Az. 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68ff (mit Anm W.K. Göhner); BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az. M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Es werde darum gebeten, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stehe für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern solle der Homepage entnommen werden.

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) werde dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z.B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 (Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“)) vorzunehmen.

Schreiben vom 25.08.2023:

Mit einem weiteren Schreiben vom 25.08.2023 teilte das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf Nachfrage der Planungsbegünstigten noch Folgendes mit:

Für das ehemalige Ausschankgebäude auf dem Anwesen Freisinger Landstraße 60 liege dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege inzwischen eine dendrochronologische Baualtersbestimmung vor. Es erfolgte neben der Durchsicht der Unterlagen eine Recherche, welche vergleichbaren Objekte derzeit als Denkmäler erfasst seien und wie deren Überlieferungszustand im Verhältnis zum Ausschankgebäude vorliegend einzuschätzen sei.

Der Ausschankschuppen stelle einen anschaulich überlieferten Vertreter eines auf häufigen Auf- und Abbau hin konzipierten Ausschankschuppens des späten 19. Jh. dar, der wohl mit dem Oktoberfest in Verbindung zu bringen sei. Ihm komme damit eine hohe Bedeutung für die Vermittlung der Bayerischen Bier- und Festkultur zu. Er lege darüber hinaus Zeugnis von der Kunstfertigkeit des Zimmererhandwerks im ausgehenden 19. Jahrhundert und vom Stilempfinden dieser Zeit ab.

Dem Objekt komme damit geschichtliche, künstlerische und volkskundliche Bedeutung zu. Es erfülle die Voraussetzungen des Artikels 1 Absatz 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG); somit handele es sich um ein Baudenkmal.

Es sei entsprechend Artikel 2 BayDSchG mit sofortiger Wirkung und mit folgendem Text in die Bayerische Denkmalliste nachgetragen worden:

D-1-62-000-11118 Ehem. Ausschankschuppen, wohl vom Oktoberfest, eingeschossiger auf wiederholten Auf- und Abbau hin konzipierter Holzbau mit weitem Dachüberstand, Ausschankluken auf drei Seiten und ornamentaler Gliederung durch farbig abgesetzte Konstruktionshölzer und Zierbundwerk, 1892/93 (dendro.-dat.).

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege teile vorsorglich mit, dass aufgrund des Umstandes, dass das Baudenkmal auf wiederholten Auf- und Abbau hin konzipiert war und damit nicht ortsgebunden sei, bei fach- und sachgerechtem Ab- und Wiederaufbau durch eine mit derartigen Maßnahmen vertraute Zimmerei (idealerweise mit Restaurator im Holzhandwerk) an einem geeigneten Standort vom Grundsatz her keine denkmalpflegerischen Belange gegen einen Abbau und eine Verbringung an einen anderen Ort sprechen würden.

**Stellungnahme:**

Die Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege werden zur Kenntnis genommen.

Im Denkmalatlas ist das Bodendenkmal „D-I-7735-0315: Kanal der frühen Neuzeit“ außerhalb des Umgriffs des vorliegenden Bebauungsplans mit Grünordnung dargestellt. Ein sichtbarer Abschnitt des Kanalsystems befindet sich etwas südlich (außerhalb) des Planungsgebiets auf Höhe der Libellenstraße.

Eine theoretische, also gedachte Verbindung zwischen dieser nördlichen und südlichen Darstellung des Kanals im Denkmatalas liegt innerhalb des Planungsumgriffs im Bereich der bestehenden Freisinger Landstraße. Hierbei handelt es sich jedoch um den bereits verfüllten Kanal.

Umplanungen aufgrund dieses Bodendenkmals waren demzufolge nicht erforderlich bzw. Festsetzungen für dieses Bodendenkmal konnten nicht getroffen werden, da Festsetzungen nur innerhalb des Bebauungsplanumgriffs getroffen werden können. Das Thema wurde in Begründung und Umweltbericht behandelt.

Bezüglich des Denkmals „D-1-62-000-11118 Ehem. Ausschankschuppen“ wird Folgendes ausgeführt:

Aufgrund des Hinweises des Landesamtes für Denkmalpflege, dass aufgrund des Umstandes, dass das Baudenkmal auf wiederholten Auf- und Abbau hin konzipiert war und damit nicht ortsgebunden sei, und dass dieses bei fach- und sachgerechtem Ab- und Wiederaufbau an einem geeigneten Standort abgebaut und an einen anderen Ort verbracht werden könne, wurde der denkmalgeschützte Ausschankschuppen zwischenzeitlich fachgerecht abgebaut und nach Freiham verbracht. Er kann anschließend möglichst originalgetreu an anderer Stelle (zum Beispiel im Freilichtmuseum) wieder aufgebaut werden.

### **3.11. Kreisjugendring München Stadt**

Mit Schreiben vom 13.03.2023 teilte der Kreisjugendring München Stadt (KJR) im Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB Folgendes mit:

Der KJR München Stadt befürworte das Planungsziel und die Schaffung eines vielseitigen Wohnquartiers mit ca. 600 Wohneinheiten für unterschiedliche Einkommensgruppen. Es werde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum an unterschiedlichen Bedürfnissen entsprechend der Pluralität von Lebensformen orientieren solle. Konkreter sollten Bedürfnisse junger Menschen, Ein-Elternfamilien, Großfamilien und Menschen mit Behinderung miteinbezogen werden. Insbesondere suchten viele junge Menschen händeringend Wohnraum und seien gleichzeitig im Wettbewerb stark benachteiligt. Im Sinne der Umweltgerechtigkeit, also der Vermeidung bzw. dem Abbau sozialraumbezogener gesundheitsrelevanter Umweltbeeinträchtigungen und Herstellung bestmöglicher Gesundheitschancen, sehe der KJR ein gut durchdachtes Konzept, weise allerdings gleichzeitig darauf hin, dass eine gute Steuerung der Verteilungsgüter, wie z.B. Straßenlärm, in Betracht zu ziehen sei, um innerhalb des Quartiers keine sozio-ökonomische Hierarchisierung zu erzeugen.

Die Planungen zur Zugänglichkeit von Grün-, Erholungs-, und Sportflächen würden unterstützt. Ergänzend gebe der KJR weitere Empfehlungen aus unterschiedlichen Perspektiven:

#### Jugendliche und junge Erwachsene

Leider fehle ein Fokus auf die Zielgruppen Jugendliche und junge Erwachsene. Laut der Münchner Jugendbefragung 2020 wünschten sich diese Frei- und Kreativräume im öffentlichen Raum und gleichzeitig nutzten sie diesen primär, um ihre Freunde zu treffen und als eine Art erweitertes Wohnzimmer. Dem öffentlichen Raum komme so eine hohe soziale Bedeutung zu und gleichzeitig würden insbesondere Jugendliche als störend empfunden. Jugendliche seien eher in Gruppen anzutreffen und wünschten sich Orte, wo sie sie selbst sein könnten. Hier würden beispielsweise geeignete Sitzgelegenheiten für konsumfreies Beisammensein empfohlen, ohne dass sie als Störfaktor wahrgenommen würden. Der KJR befürworte die Errichtung einer Calisthenics-Anlage und weise gleichzeitig darauf hin, dass spezielle Angebote wie

Skate- und Basketballplätze für Jugendliche attraktive Anziehungspunkte seien und es wünschenswert sei genderspezifische Komponenten in der Planung einzubeziehen und Angebote für Mädchen\* und junge Frauen\* zu installieren.

#### Familien

Laut der Studie von Gehl - Nutzungsmuster öffentlich zugänglicher Freiräume in München (2022) würden die lokalen Freiräume im Quartier für Familien an Bedeutung zunehmen. Der KJR begrüße sehr die Planungen für eine Stärkung der Grünvernetzung und der Ermöglichung des Garchinger Mühlbachs in Form von Wasserspielplätzen. Hier werde empfohlen, die Ergebnisse der Studie miteinzubeziehen und bei den Planungen öffentliche Toiletten mitzudenken und den Zugang zielgruppengerecht - u.a. Erreichbarkeit per Kinderwagen/Lastenrad - zu berücksichtigen.

#### **Stellungnahme:**

Die Stadtpolitik sieht sich in der Verantwortung, im Stadtgebiet Baurecht für dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Durch das vorliegende Konzept kann ein hoher Anteil (bis zu 40 %) geförderter / preisgedämpfter und somit bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Eine familienfreundliche Wohnbebauung wird durch ausreichende Angebote an vielfältigen Spiel- und Aufenthaltsbereichen geschaffen. Unterschiedliche Freiflächen zum Erleben und zur Begegnung von ruhiger Wohnnachbarschaft bis zu urbanen, öffentlich nutzbaren Räumen, in Form von wohnungsnahen privaten und gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen und öffentlichen Grünflächen schaffen ein vielfältiges Angebot für unterschiedliche Nutzergruppen.

Zur sozialen Durchmischung werden unterschiedliche Angebote für unterschiedliche Zielgruppen im Rahmen der Umsetzung ermöglicht. So sind insbesondere verschiedene Modelle des geförderten Wohnens vorgesehen.

Durch die Neuausweisung von großen öffentlichen Grünflächen werden für alle Bürger\*innen attraktive Naherholungsangebote geschaffen, die als multifunktionale Erholungsflächen für alle Einwohner\*innen aller Altersstufen zur Verfügung stehen werden. In der großen öffentlichen Grünfläche südlich des Emmerigweges sind vielfältige Spiel- und Sportangebote sowie Erholungsbereiche möglich.

Räumlichkeiten für Veranstaltungen sind in Form von Bewohnertreffs und Angeboten für Jugendliche denkbar und möglich.

Die zukünftigen konkreten Nutzungen sind jedoch ein Thema für die Umsetzung der einzelnen Bauquartiere und können nicht im Rahmen des Bebauungsplanes konkret festgelegt werden.

#### **4. Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann hat sich in seiner Sitzung vom 28.03.2023 mit der Planung befasst und am 31.03.2023 die anliegende Stellungnahme abgegeben (s. Anlage 4).

Der B-Plan Entwurf werde vom BA grundsätzlich begrüßt – es entstehe an der Freisinger Landstraße ein interessantes Wohnquartier mit hoher Qualität und attraktiven Freiflächen. Besonders erfreulich sei der weitgehende Erhalt des wertvollen Baumbestandes von über 500 Bäumen.

Auch die geplante Gastronomie mit Biergarten im Zentrum des Quartiers als Ersatz für die entfallene Gaststätte sei sehr zu begrüßen und sollte unbedingt realisiert werden. Folgende Anregungen und Wünsche seien jedoch noch wichtig:

1. Neben des vorgesehenen Regenwassermanagements über Mulden und Rigolen sollten auch Zisternen zur Sammlung von Regenwasser als Gießwasser für Neupflanzungen vorgesehen werden.

2. Es werde gebeten zu prüfen, ob der Stellplatzschlüssel von 0,8 auf 0,6 verringert werden könne – z.B. durch eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung → Taktverdichtung der Buslinien.

3. Großen Wert lege der BA auf die offene Gestaltung und Zugänglichkeit des östlichen Bachufers vom Garchinger Mühlbach: für diesen Bereich sei ein entsprechender landschaftsplanerischer Wettbewerb unter Einbeziehung des BA durchzuführen. Auf den Antrag des BA 12 vom 27.09.2022 (BA Vorgang 20-26 / T 036015), der hiermit Teil dieser Stellungnahme werde, werde verwiesen (s. Anlage 5).

4. Der Schutz der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen auf dem Gelände des ehemaligen Tennisparks sei ohne Einzäunung zu bewerkstelligen. Sollte eine Zaunanlage unvermeidbar sein, sei diese durch eine üppige „Grünkulisse“ aus Bäumen und Sträuchern abzupflanzen, um sie gegenüber den öffentlich zugänglichen Grünflächen optisch zu kaschieren.

Der BA-Vorgang Nr. 20-26 / T 036015, auf welchen der BA in seiner Stellungnahme verwiesen hat, wurde bei der Landeshauptstadt München als BA-Antrag Nr. 20-26 / B 04545 behandelt (siehe Anlage 4). Er wurde bereits mit Schreiben des Baureferates vom 31.01.2023 an den BA 12 beantwortet.

Der BA 12 beantragte darin, auf dem Gelände des ehemaligen Floriansmühlbades das Ufer des Garchinger Mühlbach von den Wiesen aus zugänglich zu halten, also keine Zäune aufzustellen und keine Bäume oder Büsche oder Hecken zu pflanzen. Es seien verschiedene Uferzonen mit Flachuferbereichen und steileren Ufer und in der Mitte des Baches auch tiefere Stellen zu schaffen. Auch sei zu prüfen, ob durch das geringfügige Verbreitern des Bachquerschnitts die Fließgeschwindigkeit zu reduzieren sei. Vorbild für die Gestaltung des Grundstückes sollten die Wiesen und der Eisbach im Englischen Garten vor dem Tivoli-Kraftwerk sein.

#### **Stellungnahme:**

Zisternen sind im Versickerungsgutachten bereits berücksichtigt und können auch umgesetzt werden. Im Gutachten wird unter Punkt 4. Schwammstadt folgende Aussage getroffen: „Bei Bedarf können Füllkörperrigolen als Zisternensysteme ausgebildet werden.“ Die Anregung wird an die Planungsbegünstigten weitergegeben.

Aufgrund der vorhandenen ÖPNV-Anbindung und des Mobilitätskonzepts ist eine Reduktion der Kfz-Stellplätze je Baugrundstück auf 80 % möglich. Eine über diese vorgesehene Reduktion hinausgehende Minderung ist aufgrund der Lage im Stadtgebiet und noch zu großen Entfernung zur U-Bahn auf Bebauungsplanebene nicht vorgesehen. Im Vollzug ist bei Vorlage weitergehender Mobilitätskonzepte die Möglichkeit von weiteren Reduzierungen gegeben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer naturnahen Umgestaltung des Garchinger Mühlbachs nicht entgegen.

Die Landeshauptstadt München plant die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche inkl. des östlichen Bachufers.

Die Landeshauptstadt München prüft in Vorbereitung hierzu im Rahmen einer Machbarkeitsstudie, wie eine naturnahe Umgestaltung des Ostufers des Garchinger Mühlbachs im Bereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2113 / ehemaliges Floriansmühlbad umgesetzt werden kann. Es werden verschiedene Gestaltungsvarianten sowie deren technische und verkehrssichere Umsetzbarkeit

untersucht. Wenn das Ergebnis vorliegt, wird überprüft, ob und wie die technisch machbare Lösung der Gewässergestaltung in die Planung der Grünanlage integriert werden kann. Die Ergebnisse werden dem Stadtrat vorgestellt werden.

Zum Schutz von Flora und Fauna soll die Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen (Ausgleichsfläche) nicht durch die Allgemeinheit betreten werden. Gemäß Pflege- und Entwicklungskonzept sind zur Abschirmung und Herstellung von Saumstrukturen Hecken mit heimischen Gehölzen zu pflanzen. Entlang der Randbereiche werden zudem bestehende Gehölze möglichst erhalten. Eine Eingrünung des optisch zurückhaltenden, niedrigen Zauns ist im Bebauungsplan und gemäß Pflege- und Entwicklungskonzept durch den vorhandenen Baumbestand und ergänzende Heckenstrukturen vorgesehen.

## **B) Antrag und Empfehlungen**

### **1. Mühlbach wieder für alle freigeben!**

**Bach im neuen Park an der Floriansmühlstrasse renaturieren**

**Antrag Nr. 20-26 / A 02860 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 28.06.2022, eingegangen am 28.06.2022**

Mit dem o.g. Antrag (s. Anlage 6) wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zusammen mit dem Baureferat gebeten, den Garchingener Mühlbach im Bereich des ehemaligen Floriansmühlbades teilweise zu renaturieren.

Die neue Parkanlage solle so geplant werden, dass auf beiden Seiten des Baches oder zumindest auf der Ostseite des Baches zwischen Floriansmühlstrasse und Emmerigweg die Ufersicherungen durch flache, überwachsene Kiesufer ersetzt werden.

Ähnlich dem Schwabinger Teil des Mühlbachs im südlich gelegenen Englischen Garten solle der Bach wieder natürlich fließen.

Eine Abzäunung des südlichen Teils des Bachs solle unter allen Umständen vermieden werden.

Für die Vermeidung von Gefahren im Zusammenhang mit dem kleinen Wasserkraftwerk am Emmerigweg solle eine angepasste und attraktivere Lösung gefunden werden.

#### **Stellungnahme:**

Das Baureferat prüft im Rahmen einer Machbarkeitsstudie, wie eine naturnahe Umgestaltung des Ostufers des Garchingener Mühlbachs im Bereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2113 / ehemaliges Floriansmühlbad umgesetzt werden kann. Es werden verschiedene Gestaltungsvarianten sowie deren technische und verkehrssichere Umsetzbarkeit untersucht. Wenn das Ergebnis vorliegt, wird überprüft, ob und wie die technisch machbare Lösung der Gewässergestaltung in die Planung der Grünanlage integriert werden kann.

Die Ergebnisse werden dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Die Umsetzung ist unabhängig vom Bebauungsplanverfahren möglich, die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen dies zu.

Der Antrag Nr. 20-26 / A 02860 vom 28.06.2022 wird im Rahmen einer Machbarkeitsstudie überprüft und deren Ergebnisse dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Dem Antrag wird unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen entsprochen.

## 2. Bürgerversammlungsempfehlungen

### 2.1. Zum Gelände der TS Jahn, Erhalt des Grundstücks

#### **Fl.Nr. 548/3 als öffentlich zugängliche Fläche und Sicherung des bestehenden Baurechts für die Gaststätte**

Empfehlung Nr. 14-20 / E 02035 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 12.06.2018

Unter dem Betreff „Antrag zum Gelände der TS Jahn: Erhalt des Grundstücks Fl.Nr. 548/3 als öffentlich zugänglich“ wurde folgende Bürgerversammlungsempfehlung, zu der am 11.10.2018 eine Zwischennachricht mit dem Hinweis auf eine Behandlung im Rahmen des Billigungsbeschlusses versandt wurde, (s. Anlage 7) abgegeben:

„Die LH München möge im Zuge der Überplanung des Geländes der TS Jahn an der Freisinger Landstraße zum Zweck des Wohnungsbaus die entsprechende Genehmigung auf die derzeit als Golfanlage genutzte Freifläche von über 28.000 m<sup>2</sup> (Fl.Nr. 548/9) beschränken. Entgegen den Plänen des Vereins und des Käufers ist das mit alten Laubbäumen bestandene Grundstück mit dem beliebten Wirtshaus, Biergarten und Kinderspielplatz (Fl.Nr. 548/3) von einer Wohnbebauung freizuhalten, damit dieses Idyll mit seiner Erholungsmöglichkeit am Mühlbach in seiner natürlichen Umgebung für die Öffentlichkeit und die Vereinsmitglieder in seiner bisherigen Struktur unangetastet erhalten bleibt.

Bei dieser Lösung ist unter den Bäumen und zum Bach hin viel Spielraum z. B. auch für Boule. Nach dem Willen der Bürger Freimanns sollte die LH München auf dem weiträumigen Gelände des Sportvereins ein Baurecht für den Wohnungsbau gewähren, damit sich der Verein durch Teilverkauf seiner Grundstücke hier den Bau einer Mehrfachsporthalle leisten kann. Für die sportliche Aktivität aller Altersgruppen der Bevölkerung erweist sich deren Bau als vordringlich. Damals war von dem freien Golfgelände die Rede, nie von einem Eingriff in dieses Idyll. Doch nach dem bereits abgeschlossenen Kaufvertrag soll dieses sensible Gelände mit Wohngebäuden durchzogen werden, was wir ablehnen. Das derzeit bestehende Baurecht für die Gaststätte soll dort gesichert bleiben.“

#### **Stellungnahme:**

Ein Fortbestand der Gaststätte war aus vielfältigen Gründen nicht umsetzbar. Zum einen konnte der bauliche Bestand aufgrund der umfassenden Mängel nicht erhalten werden, zum anderen ist aus naturschutzfachlichen Gründen hier eine großzügige Grünzäsur vorgesehen, die von Nutzungen (KFZ-Erschließung, Anlieferung, Gastronomie) ungestört ist. Der Bereich ist auch von Wohnbebauung freigehalten, der wertvolle Baumbestand im Bereich des ehemaligen Biergartens und des Parkplatzes im Westen kann fast vollständig erhalten werden. Somit wird ein Hauptbestandteil des „Idylls“ fortbestehen. Der Grünraum mit dem wertvollen Baumbestand schließt als öffentlich zugängliche Freifläche an die öffentliche Grünfläche an, die sich entlang des Garchingener Mühlbaches erstreckt und steht über die mit Dienstbarkeiten gesicherten Wegebeziehungen damit allen Bürger\*innen und Vereinsmitgliedern zur Erholung weiterhin offen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist viel Gestaltungsspielraum, z.B. auch für Boulespiel. Es soll am zentralen Platzbereich eine Gastronomie mit Freischankfläche entstehen, die in ähnlicher Weise vom Landschaftsraum am Garchingener Mühlbach mit dem alten Baumbestand profitiert. Auf die Ausführungen unter I. A) 1.1.2 wird verwiesen.

Es wird Baurecht im Teilgebiet Nord südlich und nördlich dieser Grünzäsur gewährt und mithin ein Sondergebiet Dreifachsporthalle mit Fitnessbereich festgesetzt, die für sportliche Aktivitäten aller Altersgruppen den Vereinsmitgliedern zur Verfügung stehen wird. Nördlich der Grünzäsur besteht ohnehin auch ohne die vorliegende

Bauleitplanung ein umfangreiches Baurecht gemäß § 34 BauGB, die südliche Bebauung liegt im Bereich der bestehenden Golfanlage.

Aus den vorgenannten Gründen kann der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02035 vom 12.06.2018 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirks Schwabing-Freimann nicht entsprochen werden.

## **2.2. Dreifach-Sporthalle, Bebauung des Geländes der Turnerschaft Jahn**

Empfehlung Nr. 14-20 / E 02037 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 12.06.2018

Unter dem Betreff „3-fach Sporthalle, Geländebebauung, TS Jahn, Freisinger Landstraße“ wurde folgende Bürgerversammlungsempfehlung, zu der am 17.07.2018 und am 11.10.2018 Zwischennachrichten mit dem Hinweis auf eine Behandlung im Billigungsbeschluss versandt wurden, (s. Anlage 8) abgegeben:

„Zur Aufteilung der Flächen der TS Jahn wird für das Genehmigungsverfahren dringend angeregt, dass die neu zu errichtende Mehrfachsporthalle mit Räumen für Fitness, Sauna, Yoga, Verwaltung etc. nördlich neben diesem für Freizeit und Erholung zu bewahrendem Grundstück und dem Aldiparkplatz platziert wird (FINr. 548/11, heute Wiese, Ruinengebäude und Tennisplätze)  
- genau so, wie das auch in zwei der drei Alternativen des Planungsausschusses der LH München vorgesehen ist.

Der bereits kurz vor der ordentlichen Mitgliederversammlung im Verein diskussionslos abgeschlossene notarielle Kaufvertrag mit xxxxxxxx [Anmerkung: Im Original war diese Stelle unkenntlich gemacht] er dann in einer außerordentlichen Versammlung während der Pfingstferien lediglich bestätigt wurde, sieht jedoch derzeit eine Stückelung des Geländes derart vor, dass xxxxxxxx [Anmerkung: Im Original war diese Stelle unkenntlich gemacht] vom Aldi bis in den Süden des Geländes durchgängig baut und die Sporthalle an die Südspitze des jetzigen Golfgeländes rückt.

- Damit bliebe das etwa 5000 m<sup>2</sup> große Heimgartengrundstück des Vereins - auf Höhe der Tennisplätze östlich des Mühlbachs -völlig abgeschnitten.
- xxxxxxxx [Anmerkung: Im Original war diese Stelle unkenntlich gemacht] müsste Baurecht auf empfindlichstem Naturgebiet (FINr. 548/3) betreiben.
- Die Idylle von Natur, Wirtshaus mit Biergarten und Erholungsflächen würde zerstört. Bei Annahme dieses Antrags würde jedoch
- das an Mitglieder verpachtete Heimgartengrundstück des Vereins im Nordosten jenseits des Mühlbachs sinnvoll mit dem Jahngelände verbunden bleiben.
- Für den erwerbenden Investor bietet eine Umsetzung dieses Antrags die Chance einer geschlossenen Planung ohne den Zugriff auf das sensible Stück Natur.
- Der Sportverein hätte Wirtschaft, Biergarten Kinderspiel- und Bouleplatz neben seiner Halle. Solches Ambiente gehört heute wie auch früher zu jedem attraktiven Sportplatz. Das würde auch die Attraktivität einer geselligen Vereinsbindung erhöhen und für Freimänner/innen sowie für Besucher/innen bliebe eine einmalige schützenswerte Örtlichkeit erhalten.

### **Stellungnahme:**

Im Teilbereich Nord wird ein Freiraum in Form einer Grünzäsur entstehen, der von baulichen Nutzungen weitestgehend freigehalten wird und eine öffentliche Durchwegung hat. Der wertvolle Grünraum und Baumbestand wird weitestmöglich berücksichtigt, das „Idyll“ somit zu großen Teilen erhalten.

Die Lage der Sporthalle im Süden des neuen zentralen Platzbereiches ist so gewählt, dass keine Konflikte zwischen Wohn- und Sportnutzung zu erwarten sind, die zentrale Platzfläche durch die hoch frequentierte Sport- und Fitnessnutzung belebt wird und die Präsenz und Wahrnehmbarkeit der Vereinsnutzung in Freimann durch die Lage am zentralen Bereich gestärkt wird. Auch ist die verkehrliche Erreichbarkeit der Sportnutzung hier wesentlich besser als im nördlichen Grundstücksteil.

Der sensible Naturraum um die ehemalige Gaststätte soll erhalten und von Bebauung freigehalten werden, die ehemalige Gaststätte soll deshalb an bisheriger Stelle nicht erhalten bzw. neu errichtet werden.

Im Sondergebiet SO 1(2) ist auch ein Vereinsbistro zulässig, das als neuer Treffpunkt für die Vereinsmitglieder dienen kann. Zudem ist am zentralen Platzbereich in unmittelbarer Nähe der neuen Sporthalle mit Fitnessbereich eine Gastronomie mit Freischankfläche möglich, die sich sehr gut auch für eine Nutzung durch Vereinsmitglieder eignen kann. Die Gestaltung der Freischankfläche ist biergartenähnlich denkbar, durch die unmittelbare Nähe zur öffentlichen Grünfläche und dem Garchingener Mühlbach besteht ein Zugang zu Aufenthaltsmöglichkeiten und Raum für Boulespiel.

Weitere Ausführungen zur Gaststätte finden sich in der Stellungnahme unter I. A) 1.1.2.

Das außerhalb des Planungsumgriffs liegende Teilgrundstück östlich des Garchingener Mühlbachs wird als parzellierte Gartenanlage genutzt, die nicht als Kleingartenanlage genehmigt ist. Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet. Im Planungsgebiet führt ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zur bestehenden Brücke und schafft damit weiterhin einen Weg zum Gartengrundstück bzw. zu den privaten Gärten.

Aus den vorgenannten Gründen kann der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02037 vom 12.06.2018 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirks Schwabing-Freimann nur hinsichtlich des Baus einer Dreifach-Sporthalle und dem Erhalt von wertvollem Grünraum und Baumbestands nach Maßgabe des Vortrags der Referentin entsprochen werden.

### **2.3. Zeitnahe Umsetzung der Dreifach-Sporthalle auf dem Gelände der Turnerschaft Jahn**

Empfehlung Nr. 14-20 / E 02038 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 12.06.2018

Unter dem Betreff „Zeitnahe Umsetzung Dreifach Sporthalle Freisinger Land Str.“ wurde folgende Bürgerversammlungsempfehlung, zu der am 19.07.2018 und am 11.10.2018 Zwischennachrichten mit dem Hinweis auf eine Behandlung im Billigungsbeschluss versandt wurden, (s. Anlage 9) abgegeben:

„Verpflichtung der Turnerschaft Jahn zur Beibehaltung der Hallenneubaupläne

Die LH München möge im Zuge der Überplanung und Baurechtsvergabe auf den bislang von der Turnerschaft Jahn genutzten Flächen sicherstellen, dass zu einem zeitnahen Termin, z.B bei Baubeginn oder Fertigstellung der Wohnungen, der Baubeginn oder die Fertigstellung der versprochenen Dreifachhalle zu erfolgen hat.

Begründung:

Die Freimanner haben dem Antrag der TS Jahn, in der Bürgerversammlung vom 28.06.2016, Umwandlung von Landschaftsschutzgebiet in Bauland unter dem Versprechen zugestimmt, dass im Anschluss Wohnungen und eine Dreifach-Sporthalle gebaut werden.

- In der Zwischenzeit hatte der Verein am 27.11.2017 den Neubau einer 3-fach Sporthalle an der Weltenburger Str. beschlossen.

Bei einer ausschließlichen Verwendung des Erlöses am Stammsitz in Bogenhausen ist der Hallenneubau wohl in absehbarer Zeit kaum realisierbar.

Die Freimanner wären um ihr Votum geprellt, wenn es nicht zu einer zeitnahen Umsetzung des Baues der Dreifachhalle an der Freisinger Landstraße kommt und dem Verein freigestellt wäre, wann oder ob er überhaupt mit einem Hallenneubau in Freimann beginnt.

Eine sozialgerechte Bodennutzung, wie es Ziel der Stadt München sein sollte und wünschenswert im Sinne der Freimanner Bürger wäre, fände dann nicht statt.

Die Turnerschaft Jahn könnte das verlorengegangene Vertrauen der Freimanner Bürger durch die Abgabe einer verbindlichen Selbstverpflichtungserklärung zurückgewinnen und das Gesamtvorhaben Wohnungs- und Hallenneubau fördern.“

#### **Stellungnahme:**

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags hat sich der TS Jahn verpflichtet, die in seinem Eigentum stehenden Grundstücke binnen neun Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans nach den Zielen und gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans bezugsfertig zu bebauen.

Der Bau wird bedarfsgerecht in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München erfolgen.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02038 vom 12.06.2018 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirks Schwabing-Freimann wird entsprochen.

#### **2.4. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes für das ehemalige Jahn-Gelände an der Freisinger Landstraße**

Empfehlung Nr. 14-20 / E 02772 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 18.07.2019

Unter dem Betreff: „Änderung des FLNP und Bebauungsplan für das ehemalige Jahn-Gelände an der Freisinger Landstraße.“ wurde folgende Bürgerversammlungsempfehlung (s. Anlage 10), zu der mit Schreiben vom 29.08.2019 eine Zwischennachricht mit dem Hinweis auf eine Behandlung im Rahmen des Billigungsbeschlusses versandt wurde, abgegeben:

Im Eckdatenbeschluss zur FLNP-Änderung sind in der Planungsvariante B2 für eine Dreifach-Sporthalle mit Gastronomie zwei alternative Standorte enthalten.

Ich stelle den Antrag an die Bürgerversammlung, dafür zu stimmen, dass in den zukünftigen FLNP und den Bebauungsplan lediglich der Standort Nord B2 (nördl. Grundstückseite anschließend an die Fa. Aldi, siehe Anlage) aus dem Eckdatenbeschluss für eine Dreifach- Sporthalle mit Gastronomiebereich übernommen wird.

Das hat folgende Vorteile:

1. Die Halle wird nicht zwischen zwei Wohnkomplexen situiert, sondern an den nördlichen Rand mit anschließender Gewerbefläche der Firma Aldi. Das Konfliktpotential von Wohnen und Sporthallenbetrieb mit Freiflächen wird so minimiert.

2. Zur versprochenen Halle mit Gastronomiebereich ließe sich auch die Traditionsgaststätte „Sakrisch Guat“ anbinden und erhalten.
3. Der TS Jahn hätte dann nach einem entsprechenden Grundstückstausch (Süd mit Nord) nicht mehr zwei getrennte, sondern ein zusammenhängendes Grundstück, das östlich und westlich des Garchinger Mühlbaches gelegen wäre.

Anstatt der Halle im Süden können dort lt. Eckdatenbeschluss auf 8000 qm 55 Wohneinheiten entstehen.

Wenn der Wille von Seiten der Eigentümer TS Jahn und Bayrischen Hausbau besteht, tatsächlich die für Freimann versprochene Dreifachhalle mit angrenzender Gastronomie zu bauen, ist ein dazu erforderlicher Grundstückstausch kein Hindernis.“

#### **Stellungnahme:**

Zu den Themen „Erhalt der Gastronomienutzung“, „Lage der Sportnutzung“ und „Trennung des Gartengrundstücks östlich des Garchinger Mühlbachs“ wird auf die o.g. Ausführungen unter I. A) 1. verwiesen.

Die Lage der Sporthalle im Süden des neuen zentralen Platzbereiches ist so gewählt, dass keine Konflikte zwischen Wohn- und Sportnutzung zu erwarten sind. Im Gegenteil wird die hoch frequentierte Sport- und Fitnessnutzung positiv dazu beitragen, dass die zentrale Platzfläche belebt wird. Im Gegenzug werden die Präsenz und Wahrnehmbarkeit der Vereinsnutzung in Freimann durch die Lage am zentralen Bereich gestärkt. Auch ist die verkehrliche Erreichbarkeit der Sportnutzung hier wesentlich besser als im nördlichen Grundstücksteil.

Der für die Sportnutzung vorgesehene Grundstücksteil liegt im Bereich der Bahnstromleitung. Aufgrund der Höhenbeschränkungen der Deutschen Bahn wäre dieser Grundstücksteil für Wohnbebauung nur sehr eingeschränkt nutzbar. Die Wohnbebauung wurde daher im Norden (WA 2(1) mit einer Geschossfläche von 8200 m<sup>2</sup> bzw. ca. 75 Wohneinheiten) angesiedelt.

Aufgrund dieses Planungskonzepts wird der Standort an der o. g. Position im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als Gemeinbedarfsfläche Sport SP dargestellt.

Aus den vorgenannten Gründen kann der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02772 vom 18.07.2019 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirks Schwabing-Freimann nur hinsichtlich des Baus einer Dreifach-Sporthalle, nicht aber hinsichtlich der gewünschten nördlichen Lage nach Maßgabe des Vortrags der Referentin entsprochen werden.

#### **2.5. Verlängerung der Betriebserlaubnis für eine Gaststätte an der Freisinger Landstraße und Ablehnung einer Überbauungsplanung**

Empfehlung Nr. 14-20 / E 02773 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 18.07.2019

Unter dem Betreff „Verlängerung Betriebserlaubnis“ wurde folgende Bürgerversammlungsempfehlung (s. Anlage 11) abgegeben:

„Die LH München wird aufgefordert, den seit 112 Jahren bayerisch geführten Betrieb unserer Traditionsgaststätte an der Freisinger Landstr. auf FINr. 548/3, eine der letzten

in der Umgebung, über den 31.12.2019 hinaus zu genehmigen, nachdem dort sämtliche geforderten Brandschutzauflagen erfüllt wurden. Damit verbunden ist die Ablehnung einer Überbauung dieser Flurnummer zum Schutze des alten, vorhandenen Baumbestandes und Erhalt dieser naturnahen einmaligen mit Historie behafteten Örtlichkeit. Bisher haben spontan mehrere Tausend Menschen eine entsprechende Petition unterzeichnet, die dem Oberbürgermeister für den Stadtrat übergeben wird.

#### Begründung

Es würde eine weit über Freimann hinaus bekannte und gern besuchte landschaftlich einmalige Örtlichkeit zerstört und vernichtet.

Bei Münchnern und gerade Freimanner Bewohnern ist sie ein beliebter, traditioneller Ausflugsort und ein gesellschaftlicher Treffpunkt, auf den wir nicht verzichten können. Auch die bei Touristen äußerst beliebte dortige bayerische Gastronomie, die bayerische Tradition und Heimatgefühl mit bayerischer Lebensart vermittelt, gilt es zu erhalten. (ca. 36-50 tausend Besucher im Jahr).

Bayerische Tradition, bayerische Werte, bayerisches Lebensgefühl, - alles Begriffe, die uns von Politikern ständig nahegebracht werden und die es zu bewahren gilt. Hier kann jeder Politiker beweisen, dass es sich dabei nicht nur um leere Worthülsen handelt.

Wo gibt es sonst noch ein Wirtshaus, in dem Tischlergesellen auf Wanderschaft ein kostenloses Mittagessen bekommen. So etwas ist gelebte Tradition.

München wird an Anziehungskraft und Attraktivität verlieren, wenn dem Sterben bayerischer Wirtshäuser und Gaststätten mit Biergarten, wie der vorhandenen, nicht Einhalt geboten wird. (Schließung Kreuzhof, Weyprechthof, Bock etc. und jetzt „Sakrisch Guad“).

Den unverwechselbaren Charme, den München ohne Zweifel ausstrahlt und für den sie weltweit bekannt ist, wird sie verlieren. Die Einmaligkeit würde durch eine Beliebigkeit und Austauschbarkeit ersetzt werden.

Ferner ist eine Überbauung des gesamten Areals unweigerlich eine negative Auswirkung auf das Mikroklima unseres Stadtteiles und würde die bisherigen Lebensgrundlagen verändern. Durch den Bau einer über das ganze Gelände geplanten Tiefgarage sind Veränderungen in der äußerst sensiblen Grundwassersituation zu befürchten, die dann auf die gesamte Umgebung ihre Auswirkungen haben werden.

Eine Planung mit Fingerspitzengefühl für Mensch, Flora und Fauna, eine Symbiose von Neuem und Alten ist die Anforderung, um die Heimat vieler Menschen lebenswert zu erhalten.“

#### **Stellungnahme:**

Zu den Themen „Erhalt der Gaststätte „Sakrisch Guat““ und „Sterben bayerischer Wirtshäuser und Gaststätten mit Biergarten“ wird auf die Stellungnahme unter I. A) 1.1.2. verwiesen.

Zum Thema „Auswirkung auf das Mikroklima wird auf die Stellungnahme unter I. A) 1.2.5 verwiesen.

Zum Thema „Auswirkung der Tiefgarage auf die Grundwassersituation der Umgebung wird auf die Stellungnahme unter I. A) 2.2 verwiesen.

Die Ausweisung von Wohnraum liegt im Interesse einer langfristigen und tragfähigen Stadtpolitik. Vordringliches Ziel des Stadtrates ist es für alle Bürger\*innen Münchens eine lebenswerte Heimat zu schaffen und zu erhalten. Eine Symbiose von Neuem und Alten ist hierbei Chance und Herausforderung. Mit dem vorliegenden Konzept wurden

sämtliche Aspekte der Planung berücksichtigt und sorgfältig gegeneinander abgewogen. Dies betrifft selbstverständlich auch alle Belange hinsichtlich Mensch, Flora und Fauna.

Aus den vorgenannten Gründen kann der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02773 vom 18.07.2019 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirks Schwabing-Freimann nach Maßgabe des Vortrags der Referentin nicht entsprochen werden.

## **2.6. Planungen an der Freisinger Landstraße 60**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00003 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 16.06.2021

Unter dem Betreff „Planungen an der Freisinger Landstr. 60“ wurde folgende Bürgerversammlungsempfehlung), zu der mit Schreiben vom 02.08.2021 eine Zwischennachricht mit dem Hinweis auf eine Behandlung im Rahmen des Billigungsbeschlusses versandt wurde, (s. Anlage 12) abgegeben:

### **„Planungen an der Freisinger Landstraße 60**

Vor 5 Jahren hat die Bürgerversammlung dem Antrag zugestimmt, das Freimanner Sportgelände der Turnerschaft Jahn aus dem Landschaftsschutz herauszunehmen, damit dort Wohnungen gebaut und mit dem Erlös eine moderne Sporthalle errichtet werden könne.

Konkrete Planungen, die dann 2018 (im B-Plan mit Grünordnung Nr. 2113) vorgestellt wurden, zeigten, dass damit auch die beliebte Gaststätte "Sakrisch Guat" im nördlichen Teil des Geländes - die ehemalige Vereinsgaststätte inmitten hoher Bäume - wegfallen würde.

Dagegen wurde mehrfach Einspruch erhoben. Eine Initiative zum Erhalt der Gaststätte in der dort für die Besucher erlebbaren Baumlandschaft, der ich mich auch im Namen des Freimanner Stadtteilarchivs angeschlossen habe, konnte mehr als 6.000 Unterschriften sammeln und der Stadtbaurätin im Planungsreferat übergeben.

Es ist heute hier mein Anliegen noch einmal zu bekräftigen, wie wichtig es für unseren wachsenden Stadtteil ist, dass nicht weitere Gaststätten verloren gehen, zumal nicht diese gut geführte mit einer über 100-jährigen Geschichte.

Gerade in einer Zeit, in der überall versucht wird, im Freien neue Bewirtungsmöglichkeiten zu schaffen, sollten wir einen solchen Ort für geselliges Beisammensein in gewachsener Natur nicht ohne weiteres aufgeben.

Deshalb bitte ich um Zustimmung zu folgendem Antrag:

Die Stadt München möge alle Möglichkeiten ausschöpfen, dass der Geländestreifen Flur Nr. 548/3 zwischen Freisinger Landstraße und Mühlbach von Wohnbebauung frei und der Gastwirtschaftsbetrieb dort erhalten bleibt.“

### **Stellungnahme:**

Zu den Themen „Erhalt der Gaststätte „Sakrisch Guat““ und „Freihaltung des Bereichs von Wohnbebauung“ wird auf die Stellungnahmen unter I. A) 1.1.2. verwiesen.

Aus den vorgenannten Gründen kann der Empfehlung Nr. 14-20 / E 00003 vom 16.06.2021 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirks Schwabing-Freimann nur hinsichtlich der Freihaltung des Bereichs und Erhalt des Baumbestandes, aber nicht bzgl. des Erhalts der Gaststätte nach Maßgabe des Vortrags der Referentin entsprochen werden.

## **2.7. Bürger\*innenbeteiligung bei der Beplanung des Baugebiets Freisinger Landstraße 60**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00742 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 05.07.2022

Unter dem Betreff „Beteiligung der Menschen in Freimann bei Bauplanung“ wurde folgende Bürgerversammlungsempfehlung), zu der mit Schreiben vom 13.09.2022 eine Zwischennachricht mit dem Hinweis auf eine Behandlung im Rahmen des Billigungsbeschlusses versandt wurde, (s. Anlage 13) abgegeben:

„Ich beantrage die Beteiligung der Menschen in Freimann bei der Beplanung im Baugebiet Freisinger Landstr. 60.“

### **Stellungnahme:**

Gemäß §§ 3 Abs. 1 und 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Beteiligung der Öffentlichkeit vorzusehen. Dies wird auch bei der vorliegenden Bauleitplanung umgesetzt. Die Bürger\*innen haben Gelegenheit sich über die Planung zu informieren und Anregungen und Einwände zu formulieren.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.07.2018 mit 02.08.2018 durchgeführt. In diesem Rahmen wurde am 10.07.2018 auch eine Öffentlichkeitsinformation zur Quartiers- und Grünflächenentwicklung angeboten. Darüber hinaus wurden weitere Äußerungen aus der Bürgerschaft berücksichtigt, die seither bei der Landeshauptstadt München eingingen und auch als Äußerung nach § 3 Abs. 1 BauGB gewertet wurden. Die Stellungnahmen zu den eingereichten Äußerungen sind der Zusammenfassung unter I. A) 1. Und I. A) 2. zu entnehmen.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach dem Billigungsbeschluss und wird vorher ortsüblich bekannt gemacht. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung öffentlich ausgelegt und es können Stellungnahmen der Öffentlichkeit dazu abgegeben werden.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 00742 vom 05.07.2022 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirks Schwabing-Freimann kann nach Maßgabe des Vortrags der Referentin entsprochen werden.

## **C) Petitionen**

Bei der Landeshauptstadt München bzw. beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurden 2019 zwei Petitionen eingereicht, die bereits mit Stadtratsbeschlüssen vom 04.03.2020, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17215, und vom 01.07.2020, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00404, geschäftsordnungsmäßig behandelt wurden. Der Vollständigkeit halber werden sie im Rahmen dieses Billigungsbeschlusses mit ihrem Beschlussergebnis nachrichtlich dargestellt.

### **1. „Der Bau der uns versprochenen Sporthalle muss gesichert werden!“**

Petition der „Bürger von Freimann und Aktionsgemeinschaft Rettet den Münchner Norden e.V.“

Die Initiativen „Bürger von Freimann und Aktionsgemeinschaft Rettet den Münchner

Norden e.V.“ haben die Petition „Der Bau der uns versprochenen Sporthalle muss gesichert werden!“ vom Frühjahr 2019 (s. Anlage 14) am 16.09.2019 bei der Referatsleitung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München eingereicht.

Bei Redaktionsschluss lagen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ca. 170 Unterschriften vor.

Der Text der Petition lautete:

„Bürger von Freimann und Aktionsgemeinschaft Rettet den Münchner Norden e.V.

An die Stadträtinnen und Stadträte der LH München  
Rathaus Marienplatz  
München-Freimann, im Frühjahr 2019

Zur Bebauung des Jahngeländes an der Freisinger Landstraße:  
Petition: Der Bau der uns versprochenen Sporthalle muss gesichert werden!

Für die Einhaltung und Umsetzung des Bürgervotums!

Sichert jetzt den durch die Turnerschaft Jahn versprochenen Bau der 3-fach Sporthalle an der Freisinger Landstraße, genau so wie in der Bürgerversammlung 2016 beschlossen!

Sehr geehrte Mitglieder des Münchner Stadtrats!

Wir Bürger des vielfach belasteten Stadtteils Freimann, bitten Sie, jede(n) Einzelne(n) von Ihnen, der Verantwortung für Freimann gerecht zu werden.

Vorgeschichte:

Der Sportverein TS Jahn hat durch sein Präsidium am 26. Juni 2016 in der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 12 Schwabing-Freimann den Antrag gestellt, einer Her-ausnahme des dortigen weitläufigen Jahngeländes an der Freisinger Landstraße aus dem Landschaftsschutz zuzustimmen, damit der Verein eine dort dringend benötigte moderne Dreifachsporthalle mit Fitnessräumen errichten kann. Wörtlich: Es sei „ein für den Stadtteil überaus wichtiges Projekt, an der Freisinger Landstraße 60 ein Sportzentrum zu bauen“. Zur Finanzierung bedürfe es einer Wohnbebauung.

Der BA-Vorsitzende stellte sich im Interesse des rapide wachsenden Stadtteils hinter den Antrag mit der Bitte, einer Errichtung der „Dreifachsporthalle mit angeschlossenem Gaststättenbetrieb“ wie auch einer „naturnahen Wohnbebauung“ zuzustimmen. Daraufhin stimmten die Bürger dem Antrag zu, dem später das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Sitzungsvorlage-Nr. 14-20/E 01018 bzw. 14-20/V 10971) folgte.

Sachstand:

Nach den Informationen aus dem Sportverein wird das Geld aus dem Verkauf des Geländes an die Bayerische Hausbau nicht wie vor der Abstimmung versprochen in Freimann, sondern nun vorrangig in Bogenhausen für einen dortigen Umbau und eine weitere Dreifach-Halle eingesetzt! Nach derzeitiger Planung bleibt kein Geld für die zugesagten Anlagen hier in Freimann für die vielen Interessenten aller Generationen, obwohl die TS Jahn im Breiten- wie Leistungssport (Hanns Braun 400 m-Weltrekord) hier in Leichtathletik, Handball und Hockey starke Wurzeln hatte.

Der Bau der uns Freimannerinnen und Freimannern versprochenen Drei-fachsporthalle mit Anschluss an eine Gaststätte im Gegenzug für unser Bürger-votum der

Herausnahme des Geländes aus dem Landschaftsschutz droht wegen der in Bogenhausen verplanten Finanzmittel und dem plötzlichen Verweis auf Schulturnhallen - auch durch einzelne Stadträte - nicht eingehalten zu werden. Diese Befreiung für eine Bebauung hätten wir keinesfalls befürwortet, wir hätten uns gegen die weitere Belastung gewehrt.

Dieser Vorgang ist keine vereinsinterne Angelegenheit! So kann weder rechtlich noch kommunalpolitisch mit Bürgervoten umgegangen werden und Glaubwürdigkeit bliebe auf der Strecke.

Mit dem plötzlichen Verweis auf Schulturnhallen durch die SPD-Stadtratsfraktion widerspricht sie dem 2018 selbst mit beschlossenem Eckdatenbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Und wer sollte denn in Schulhallen die Übungsstunden mit Seniorensport am Vormittag und Breiten- wie Leistungssport bis in die späten Abendstunden im Stadtteil mit den rasant wachsenden Einwohnerzahlen organisieren und die ausgebildeten Übungsleiter bezahlen? Dafür braucht es die von der TS Jahn versprochene wettkampftaugliche Halle, natürlich mit Raum für die soziale Begegnung (Gaststätte, die ja schon da ist, evtl. auch in der Hand des Bauträgers) und auch die erforderliche Verwaltung und Logistik für den Sport.

Die Preisgabe von Landschaftsschutz ausschließlich für Wohnbebauung und Gewerbeflächen ohne Bau einer Mehrfachsporthalle hätten wir keinesfalls befürwortet, wir hätten uns gegen die weitere Belastung und den Verlust von wichtigen Grünflächen gewehrt.

Bitte erwirken Sie, verehrte Stadträtinnen und Stadträte, dass dieses an das Bürger-votum gebundene Versprechen eines Sporthallenneubaus auf diesem Freimanner Gelände zeitnah, neben dem Bau von „Wohnungen und großflächigem Gewerbe“, umgesetzt wird, indem eine entsprechende Auflage in den Bebauungsplan bzw. die Baugenehmigungen aufgenommen wird.

Das entspricht auch den Informationen des Planungsreferats. Danach soll auch der biologisch hochwertige Geländestreifen mit der Wirtschaft der Überbauung geopfert werden, der jetzt der Begegnung und Erholung der Öffentlichkeit dient, siehe die entsprechende Petition.“

Die Petition wurde bereits mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.03.2020, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17215 behandelt. Es wurde Folgendes beschlossen:

„Der Petition „Der Bau der uns versprochenen Sporthalle muss gesichert werden!“ wird insoweit entsprochen, als im Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2113 eine Festsetzung für den Bau einer Dreifachsporthalle mit Fitnessbereich aufgenommen wird.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Dreifachsporthalle mit Fitnessbereich im Bebauungsplanentwurf Nr. 2113 festzusetzen und deren Bau durch eine im städtebaulichen Vertrag festzulegende Bauverpflichtung zu sichern.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Initiatoren der Petition das Ergebnis der Stadtratsbefassung mitzuteilen.

Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.“

### **Stellungnahme:**

Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113 wird ein Sondergebiet „Dreifachsporthalle mit Fitnessbereich“ festgesetzt. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags hat sich der TS Jahn verpflichtet, die in seinem Eigentum stehenden

Grundstücke binnen neun Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans nach den Zielen und gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans bezugsfertig zu bebauen.

## **2. „Wir lassen uns im vielfach benachteiligten Stadtteil eine der letzten Idyllen nicht nehmen!“**

Petition der „Initiative zum Erhalt der Traditionsgaststätte und unserer alten Baumlandschaft an der Freisinger Landstraße in Freimann“

Die „Initiative zum Erhalt der Traditionsgaststätte und unserer alten Baumlandschaft an der Freisinger Landstrasse in Freimann“ hat die Petition „Wir lassen uns im vielfach benachteiligten Stadtteil eine der letzten Idyllen nicht nehmen!“ vom Frühjahr 2019 (s. Anlage 15) am 16.09.2019 bei der Landeshauptstadt München eingereicht. Bei Redaktionsschluss lagen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ca. 6.100 Unterschriften vor.

Der Text der Petition lautete:

„An die Stadträtinnen und Stadträte der LH München RATHAUS Marienplatz  
München-Freimann, im Frühjahr 2019  
Zur Bebauung des Jahngeländes an der Freisinger Landstraße  
(Bebauungsplanentwurf Nr. 2113)  
„Wir lassen uns im vielfach benachteiligten Stadtteil eine der letzten Idyllen nicht nehmen!“

Sehr geehrte Mitglieder des Münchner Stadtrats!

Wir im vielfach belasteten Stadtteil Freimann bitten Sie, jede(n) Einzelne(n) von Ihnen, sich für unser Anliegen einzusetzen.

Vorgeschichte:

Der Sportverein TS Jahn hat durch sein Präsidium am 26. Juni 2016 in der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 12 Schwabing-Freimann den Antrag gestellt, einer Herausnahme des dortigen weitläufigen Jahngeländes an der Freisinger Landstraße aus dem Landschaftsschutz zuzustimmen, damit der Verein eine dort dringend benötigte moderne Dreifachsporthalle mit Fitnessräumen errichten kann. Wörtlich: Es sei „ein für den Stadtteil überaus wichtiges Projekt, an der Freisinger Landstraße 60 ein Sportzentrum zu bauen“. Zur Finanzierung bedürfe es einer Wohnbebauung.

Der BA-Vorsitzende stellte sich im Interesse des rapide wachsenden Stadtteils hinter den Antrag mit der Bitte, einer Errichtung der „Dreifachsporthalle mit angeschlossenem Gaststättenbetrieb“ wie auch einer „naturnahen Wohnbebauung“ zuzustimmen. Daraufhin stimmten die Bürger dem Antrag zu (Empfehlung Nr. 14-20/E 01018), dem später das Referat für Stadtplanung und Bauordnung folgte (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V10971).

Sachstand:

Nach den Informationen aus dem Sportverein wird der Erlös aus dem Verkauf des Geländes an die Bayerische Hausbau nun vorrangig in Bogenhausen für den dortigen Umbau und eine neue Dreifach-Halle eingesetzt.

Nach den Informationen des Planungsreferats soll auch der biologisch hochwertige Geländestreifen überbaut werden, der jetzt der Öffentlichkeit dient.

Der gesamte Bereich zwischen Freisinger Landstraße und Garchinger Mühlbach (ehemals Jahn- und Bergmanngrundstücke) einschließlich des sensiblen Grundstückstreifens mit dem schönen alten Baumbestand und der Traditionsgaststätte ist zur Überbauung mit Sporthalle, „großflächigem Einzelhandel“ und etwa 640

Wohnungen vorgesehen, die bei der Preisgestaltung der Bayerischen Hausbau für Einheimische und Familien kaum erschwinglich sein werden, eher für Kapitalanleger.

Die versprochene, wohlklingende „naturnahe Wohnbebauung“ scheint eine bis ans Äußerste ausgereizte Bebauung in der Natur zu bedeuten.

Die alte Vereinsgaststätte in ihrer Naturumgebung ist für Freimanner Bürger seit mehr als einem Jahrhundert ein wichtiger und beliebter Versammlungs- und Begegnungs-ort und zudem eine der letzten bayerischen Wirtschaften im weiten Umkreis. Sie zeigt eine gelungene Landhaus-Silhouette von Süden und ist mit der schönen Terrasse und dem Biergarten unter alten Bäumen von hoher sozialer Bedeutung für unseren Stadtteil, nicht zuletzt wegen günstiger Preise.

Diese Idylle lassen wir uns nicht nehmen!

Dieser Streifen (Flurnummer 548/3) mit den Kastanien und Vögeln und Fledermäusen darin und dem freien Zugang bis zum Mühlbach und den uralten hölzernen Schankstadeln am Bach stellt eine Idylle und eine natürliche und wichtige Schneise durch die kilometerlange Bebauung entlang der Freisinger Landstraße dar.

Diese Idylle muss erhalten bleiben!

Bitte wirken Sie entsprechend auf die Planung und Genehmigungen ein!

Die Flurnummer 548/3, der Geländestreifen zwischen Freisinger Landstraße und dem Mühlbach mit den vielen alten Bäumen und seiner Traditionsgaststätte bleibe von Investorenüberbauung frei und uns naturnah erhalten!“

Die Petition wurde bereits mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.07.2020, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00404 behandelt. Es wurde Folgendes beschlossen:

„Über das Ergebnis der Prüfung, mit welchen Inhalten die Planung im Bereich Freisinger Landstraße östlich und damit auch für das Flurstück Nr. 548/3 fortgeführt wird, kann dem Stadtrat erst zu gegebener Zeit, spätestens jedoch im Rahmen des Billigungsbeschlusses, berichtet werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Vorschlag der Petition zu prüfen und dem Stadtrat zu gegebener Zeit über das Ergebnis der Prüfung zu berichten.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Initiatoren der Petition das Ergebnis der Stadtratsbefassung mitzuteilen.

Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.“

#### **Stellungnahme:**

Der TS Jahn will sich nach eigener Aussage dafür einsetzen, wieder mit einem breiten Sportangebot im Stadtteil Freimann präsent zu sein. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags hat sich der TS Jahn verpflichtet, die in seinem Eigentum stehenden Grundstücke binnen neun Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans nach den Zielen und gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans bezugsfertig zu bebauen. Der Verein beabsichtigt mit dem Vorhaben ein Sportzentrum mit Angeboten für Vereinsmitglieder jeden Alters anzubieten.

Der Verlust an Flächen des Landschaftsschutzgebietes im Teilgebiet Nord wird im Teilgebiet Süd des Planungsgebietes relativiert, indem umfangreiche Flächen mit bestehendem Baurecht zukünftig dem Landschaftsschutzgebiet zugeschlagen werden.

Das städtebauliche Konzept nimmt möglichst große Rücksicht auf die bestehende naturräumliche Situation. Die Bebauung ist entlang der Freisinger Landstraße nicht geschlossen, sondern stark aufgegliedert und durchlässig, die Großbaumkulisse entlang der Freisinger Landstraße wird erhalten und ergänzt. Im Teilgebiet Süd wird eine neue Brücke eine zusätzliche Querungsmöglichkeit durch das neue Quartier über den Garchinger Mühlbach bieten. Durch eine geschickte Anordnung der vorgesehenen

Bebauung ist trotzdem eine gute Ausnutzung gewährleistet und es können neben der Sportnutzung und dem geplanten Einzelhandel ca. 600 Wohneinheiten umgesetzt werden. Die Wohnungen werden gemäß den Vorgaben der „Münchener Mischung“ erstellt, so werden ca. 40 % der Wohnungen als bezahlbarer Wohnraum im geförderten bzw. preisgedämpften Wohnungsbau realisiert.

Im Teilgebiet Nord werden annähernd alle als Biotop kartierten Gehölzbestände erhalten. Im Teilgebiet Süd liegt die geplante Bebauung ausschließlich westlich des Garchinger Mühlbaches in einem Bereich, der auch im Bestand schon baulich genutzt war. Die Fläche des ehemaligen Floriansmühlbades mit dem wertvollen Baumbestand wird von Bebauung freigehalten und vollständig an die Landeshauptstadt München als öffentliche Grünfläche übergeben. Entlang des Garchinger Mühlbaches entsteht eine weitere öffentliche Grünfläche mit Wegebeziehung und freiem Zugang zum Bach. Durch dieses stimmige Gesamtkonzept wird der Grünraum für alle Bürger\*innen erlebbar und nutzbar und der weitestgehend erhaltene Baum- und Gehölzbestand bietet auch weiterhin einen Lebensraum u.a. für Vögel und Fledermäuse.

Zum Thema Erhalt der Gaststätte „Sakrisch Guat“ wird auf die Stellungnahme unter I. A) 1.1.2. verwiesen.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann wurde gemäß § 13 Abs. 3 der Bezirksausschuss-Satzung zur Behandlung der folgenden Empfehlungen aus der Bürgerversammlung:

- Nr. 14-20 / E 02035 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 12.06.2018
- Nr. 14-20 / E 02037 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 12.06.2018
- Nr. 14-20 / E 02038 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 12.06.2018
- Nr. 14-20 / E 02772 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 18.07.2019
- Nr. 14-20 / E 02773 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 18.07.2019
- Nr. 20-26 / E 00003 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 16.06.2021
- Nr. 20-26 / E 00742 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 05.07.2022

mit Schreiben vom 18.04.2024 (mit diesem Beschlussentwurf) angehört. Er hat sich in seiner Sitzung vom 14.05.2024 mit den o.g. Empfehlungen befasst und folgende Stellungnahme hierzu abgegeben (s. Anlage 16):

Der Bezirksausschuss hat einstimmig folgender Stellungnahme zugestimmt:

Die Vorstellung ergab keinen Anlass einer erneuten Stellungnahme / Abstimmung des BA. Der aktuelle Planungsstand wurde durch Vertreterinnen des Baureferats im Unterausschuss vorgestellt. Die durch die Anträge des BA 12 und Anträge in den Bürgerversammlungen durchgeführten Anpassungen am Bebauungsplan wurden positiv bewertet. Der BA 12 sieht die im Bebauungsplan vorgesehene mögliche Einzäunung des Uferbereichs sehr kritisch und verweist auf die vielen Bäche im Englischen Garten, die alle nicht eingezäunt sind.

### **Stellungnahme:**

Hinsichtlich der Umgestaltung des Ufers und damit auch der Frage der Einzäunung wird auf die o.g. Ausführungen unter Buchstabe B Punkt 1 verwiesen.

Der Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Burger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe A Punkt 1 des Vortrages entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen außerhalb des formalen Verfahrensschrittes nach § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe A Punkt 2 des Vortrages entsprochen werden.
3. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe A Punkt 3 des Vortrages entsprochen werden.
4. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses 12 kann nur nach Maßgabe des Vortrages unter Buchstabe A Punkt 4 des Vortrages entsprochen werden.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2113 für den Bereich Freisinger Landstraße (östlich), Sondermeierstraße (westlich), zwischen Floriansmühlstraße und Flurstück Nr. 548/8, Gemarkung Freimann - Plan vom 04.04.2024 und Text - und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2113 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erst öffentlich auszulegen, wenn alle notwendigen Verträge, insbesondere der städtebauliche Vertrag (Grundvereinbarung), rechtswirksam abgeschlossen sind, die (vertraglich) vereinbarten Sicherheiten gestellt wurden, die Auflassungsvormerkungen, die dinglichen Rechte sowie die Grundschuld jeweils an ihrer endgültigen Rangstelle im Grundbuch eingetragen sind oder eine Bestätigung der Notarin/des Notars vorliegt, dass die Anträge beim Grundbuchamt gestellt sind und dem Notar/der Notarin aufgrund Einsicht in das Grundbuch und in das elektronische Antragsverzeichnis (Markentabelle) keine Umstände bekannt wurden, die der rangrichtigen Eintragung entgegenstehen.
7. Der gestaffelten Fälligkeit der Zahlung der Ablöse der Herstellungskosten der ursächlichen sozialen Infrastruktur durch anteiligen Finanzierungsbeitrag nach Maßgabe der Ausführungen in der Begründung unter Kapitel 7.5.2. wird zugestimmt.
8. Der Antrag Nr. 20-26 / A 02860 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 28.06.2022 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

9. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02035 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 12.06.2018 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 5 Gemeindeordnung behandelt.
10. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02037 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 12.06.2018 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 5 Gemeindeordnung behandelt.
11. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02038 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 12.06.2018 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 5 Gemeindeordnung behandelt.
12. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02772 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 18.07.2019 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 5 Gemeindeordnung behandelt.
13. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02773 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 18.07.2019 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 5 Gemeindeordnung behandelt.
14. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00003 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 16.06.2021 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 5 Gemeindeordnung behandelt.
15. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00742 der Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann am 05.07.2022 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 5 Gemeindeordnung behandelt.
16. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **Entwurf Satzungstext**

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113  
der Landeshauptstadt München

Freisinger Landstraße (östlich),  
Sondermeierstraße (westlich),  
zwischen Floriansmühlstraße und Flurstück Nr. 548/8,  
Gemarkung Freimann  
(Teilverdrängung der Bebauungspläne Nr. 282 und Nr. 1794)

vom ...

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

### **§ 1**

#### **Bebauungsplan mit Grünordnung**

- (1) Für den Bereich Freisinger Landstraße (östlich), Sondermeierstraße (westlich), zwischen Floriansmühlstraße und Flurstück Nr. 548/8, Gemarkung Freimann, wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 04.04.2024, angefertigt vom Kommunalreferat - GeodatenService München am xx.xx.xxxx und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan betroffenen Bereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 282 (MüABl. Nr. 13/1966) sowie Nr. 1794 (MüABl. Nr. 27/1998, Seite 334) werden durch diesen Bebauungsplan verdrängt.

### **§ 2**

#### **Art der baulichen Nutzung - Allgemeine Wohngebiete**

- (1) Festgesetzt werden zwei Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2.  
Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 besteht aus den Teilbaugebieten WA 2(1) und WA 2(2).
- (2) Ausgeschlossen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 die nach § 4 Absatz 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

### **§ 3**

#### **Art der baulichen Nutzung – Sondergebiete Einzelhandel, Wohnen und Gewerbe sowie Dreifachsporthalle mit Fitnessbereich**

- (1) Festgesetzt wird ein Sondergebiet SO 1.

Das Sondergebiet SO 1 besteht aus dem Teilbaugebiet SO 1(1) Einzelhandel, Wohnen und Gewerbe und dem Teilbaugebiet SO 1(2) Dreifachsporthalle mit Fitnessbereich.

(2) Im Teilbaugebiet SO 1(1) gilt:

1. Das Teilbaugebiet SO 1(1) Einzelhandel, Wohnen und Gewerbe dient der Unterbringung von Einzelhandel, insbesondere großflächigem Einzelhandel, dem Wohnen sowie dem das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbe und Handwerk sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen.
2. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
  - a) Einzelhandelsbetriebe für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Münchner Sortimentenliste (Anlage zu § 3 Absatz 2 als Bestandteil dieser Satzung) mit zugehöriger Anlieferungszone, darunter ein großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.300 m<sup>2</sup>,
  - b) Wohnungen,
  - c) das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe,
  - d) Schank- und Speisewirtschaften mit zugehörigen Freischankflächen,
  - e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - f) Büro- und Verwaltungsnutzung sowie
  - g) freie Berufe gemäß § 13 BauNVO.
3. Verkaufsflächen von Einzelhandelsflächen sowie das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sind nur innerhalb der Bauräume im Erdgeschoss und ersten Untergeschoss sowie in den im Plan festgesetzten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
4. Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Erdgeschoss von Haus G zulässig. Die zugehörige Freischankfläche (FS) darf dabei eine Größe von 650 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschreiten.
5. Wohnungen sind ab dem ersten Obergeschoss zulässig.

(3) Im Teilbaugebiet SO 1(2) gilt:

1. Das Teilbaugebiet SO 1(2) Dreifachsporthalle mit Fitnessbereich dient der Unterbringung von Gebäuden, Einrichtungen und Freiflächen für den Vereinssport.
2. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
  - a) Dreifachsporthalle mit Fitness-/Gymnastikräumen und Sportfreifläche mit funktionsbezogenen Anlagen (z.B. Tore, Beleuchtungsmasten, Ballfangnetze),
  - b) zugehörige Nebenanlagen, Sozialräume, Büro- und Verwaltungsnutzung und Vereinsbistro,
  - c) eine Wohnung für Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonen.

**§ 4****Art der baulichen Nutzung – baulich integrierte Kindertageseinrichtungen**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind baulich integrierte Kindertageseinrichtungen einschließlich ihrer Nebenanlagen und Freiflächen unterzubringen:

Im WA 1 ist im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss auf einer Geschossfläche von 1.180 m<sup>2</sup> ausschließlich eine Kindertageseinrichtung mit drei Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen als Gemeinbedarfseinrichtung mit einer dazugehörigen Außenspielfläche zulässig. Die Außenspielfläche ist mit einer Mindestgröße von 1.110 m<sup>2</sup> im im Plan hinweislich gekennzeichneten Bereich, im unmittelbaren Anschluss an die Kindertageseinrichtung anzuordnen.

Im WA 2(1) ist im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss auf einer Geschossfläche von 860 m<sup>2</sup> ausschließlich eine Kindertageseinrichtung mit zwei Kinderkrippen- und zwei Kindergartengruppen als Gemeinbedarfseinrichtung mit einer dazugehörigen Außenspielfläche 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 anzuordnen.

**§ 5****Art der baulichen Nutzung – Fläche für Versorgung Wasserkraft**

Festgesetzt wird eine Fläche für Versorgung Wasserkraft.

Die Fläche für Versorgung Wasserkraft dient der Errichtung und dem Betrieb einer Wasserkraftanlage. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

1. Gebäude für die Wasserkraftanlage,
2. erforderliche technische Einrichtungen und Anlagen, insbesondere die nach § 14 Absatz 2 zulässigen baulichen Maßnahmen zum Schallschutz,
3. erforderliche Stellplätze,
4. die Anlage einer Fischtreppe.

**§ 6****Maß der baulichen Nutzung – Grundflächen (GR) und Geschossflächen (GF)**

- (1) Die jeweils gemäß Plan zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 Nrn. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen wie folgt überschritten werden:

im WA 1	um 8.750 m <sup>2</sup> ,
im WA 2(1)	um 2.963 m <sup>2</sup> ,
im WA 2(2)	um 3.400 m <sup>2</sup> ,
im SO 1(1) Einzelhandel, Wohnen und Gewerbe	um 4.510 m <sup>2</sup> ,
im SO 1(2) Dreifachsporthalle mit Fitnessbereich	um 1.700 m <sup>2</sup> ,
in der Fläche für Versorgung Wasserkraft	um 510 m <sup>2</sup> .

- (2) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- (3) Zusätzlich zu § 6 Absatz 1 darf in den hinweislich im Plan dargestellten Außenspielflächen für Kindertageseinrichtungen die für das jeweilige Bau- bzw. Teilbaugebiet zulässige Grundfläche durch Terrassen je hinweislich dargestellter Außenspielfläche um bis zu 110 m<sup>2</sup> und durch Nebenanlagen um bis zu 50 m<sup>2</sup>

überschritten werden.

- (4) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Teilbaugebiet WA 2(1) darf die jeweils gemäß Plan zulässige Geschossfläche durch die Flächen von gebäudeintegrierten Tiefgaragenzu- und -ausfahrten überschritten werden.
- (5) In den Allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet SO 1(1) darf die jeweils gemäß Plan zulässige Geschossfläche für Wohnen je Baugebiet bzw. Teilbaugebiet um bis zu 5 % für die Nutzung von:
1. Gemeinschaftsräumen,
  2. ebenerdigen Abstellräumen für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwagen,
  3. ebenerdigen Räumen zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe,

überschritten werden.

- (6) In den Bau- bzw. Teilbaugebieten darf die jeweils gemäß Plan zulässige Geschossfläche für die Realisierung eines zweiten baulichen Rettungswegs oder von Sicherheitstreppenräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände wie folgt überschritten werden:

Haus B:	um bis zu 126 m <sup>2</sup> ,
Haus C:	um bis zu 108 m <sup>2</sup> ,
Haus D:	um bis zu 126 m <sup>2</sup> ,
Haus E:	um bis zu 108 m <sup>2</sup> ,
Haus F:	um bis zu 126 m <sup>2</sup> ,
Haus G:	um bis zu 126 m <sup>2</sup> ,
Haus H:	um bis zu 108 m <sup>2</sup> , im VI-geschossigen Gebäudeteil,
Haus I:	um bis zu 126 m <sup>2</sup> ,
Haus J:	um bis zu 126 m <sup>2</sup> .

- (7) Bei Wohnungen in den Allgemeinen Wohngebieten sowie im Teilbaugebiet SO 1(1), deren Fassaden im Bereich der gekennzeichneten Baulinien und -grenzen gemäß Abbildung (Abb.) 1 zur Satzung liegen, darf die gemäß Plan zulässige Geschossfläche je Bau- bzw. Teilbaugebiet um bis zu 3 % für Maßnahmen nach § 13 Absatz 1 und 2 sowie § 14 Absatz 1 und 4 überschritten werden.

## § 7

### Maß der baulichen Nutzung - Höhenentwicklung

- (1) Die im Plan als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhen (WH) beziehen sich auf die nachfolgenden Höhenbezugspunkte in Metern über Normalhöhennull (ü. NHN 2016):

Im WA 2(1):	493,40 m ü. NHN 2016,
Im WA 2(2) und SO 1(1):	493,50 m ü. NHN 2016,
Im SO 1(2):	494,00 m ü. NHN 2016,

Im WA 1	
Haus F:	494,30 m ü. NHN 2016,
Haus 5 und Haus E:	494,50 m ü. NHN 2016,
Haus 4 und Haus D:	494,85 m ü. NHN 2016,
Haus 1 – 3 und Haus A - C:	495,30 m ü. NHN 2016,
In der Fläche für Versorgung Wasserkraft:	495,70 m ü. NHN 2016.

- (2) Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf maximal bei bzw. im

Haus A:	496,25 m ü. NHN 2016,
Haus B, Haus C und Haus D:	495,75 m ü. NHN 2016,
Haus E:	494,50 m ü. NHN 2016,
Haus F:	494,30 m ü. NHN 2016,
Haus 1, Haus 2 und Haus 3:	495,30 m ü. NHN 2016,
Haus 4:	494,85 m ü. NHN 2016,
Haus 5:	494,50 m ü. NHN 2016,
SO und WA 2:	494,00 m ü. NHN 2016

betragen.

## § 8

### Abstandsflächen

- (1) Die Tiefe der Abstandsflächen auf der Nordseite von Haus 8 und Haus J sowie auf der Südseite von Haus 1 und auf der Westseite von Haus A muss zur Grenze des räumlichen Geltungsbereichs mindestens 1 H, jedoch mindestens 3 m betragen.
- (2) Vor jedem notwendigen Fenster eines jeden schützenswerten Aufenthaltsraumes ist ein Lichteinfallswinkel von maximal 45 Grad zur Waagrechten, bezogen auf eine Fensterbrüstung von 1 m Höhe (über Oberkante Fertigfußboden) des jeweiligen Geschosses einzuhalten. Soweit dazu der konkrete Fassadenverlauf des gegenüberliegenden Gebäudes nicht bekannt ist, ist die Baukante entlang des maßgeblichen Bauraums anzunehmen.
- (3) Im Übrigen gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.

## § 9

### Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen, Bauweise

- (1) Die Bebauung entlang der Freisinger Landstraße (Haus 1 bis 5, Haus 6 und 7, Haus 8 und J) ist jeweils innerhalb der Bauräume in geschlossener Bauweise und durchgehend ohne Zwischenräume zu errichten.
- (2) Die im Plan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen dürfen durch:
1. untergeordnete Vorbauten (Gesimse, Balkone und eingeschossige Erker),
  2. Dachüberstände bis zu einer Tiefe von 0,5 m,
  3. den Wohnungen im Erdgeschoss zugeordnete Terrassen in den im Plan vorgeschlagenen Flächen für Wohnungsgärten bis zu einer Tiefe von 2,5 m auf insgesamt maximal ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite,
  4. Überdachungen von Hauseingängen auf einer Länge von bis zu 3 m und bis zu einer Tiefe von 1,5 m,
  5. die nach § 6 Absatz 3 zulässigen Terrassen der integrierten Kindertageseinrichtungen bis zu einer Tiefe von 5 m

überschritten werden, soweit dies mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

- (3) Die im Plan festgesetzten Baulinien, Baugrenzen, Umgrenzungen von Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen durch

1. notwendige ebenerdige untergeordnete Licht- und Lüftungsschächte bis zu einer Tiefe von 1,5 m,
2. Einbringöffnungen von in die Untergeschosse integrierten Trafostandorten (gemäß § 15 Absatz 2) bis zu einer Tiefe von 2,0 m

überschritten werden, soweit dies mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Sie dürfen nicht in den im Plan hinweislich dargestellten Außenspielflächen für Kindertageseinrichtungen liegen.

- (4) Abweichend von Absatz 2 und 3 sind Überschreitungen der Baugrenzen
1. im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 unmittelbar entlang der im Plan festgesetzten 5 m breiten, landschaftsgerecht zu gestaltenden und zu begrünenden bachbegleitenden Flächen (Gewässerrandstreifen),
  2. in die Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern hinein

nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachüberstände gemäß Absatz 2 Nr. 2.

## **§ 10**

### **Dachform, Dachbegrünung, Photovoltaik, Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach, nutzbare Freibereiche auf den Dächern**

- (1) In allen Baugebieten sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15 Grad zulässig.
- (2) Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten. Bei extensiv zu begrünenden Dachflächen beträgt die durchwurzelbare Mindestsubstratschichtdicke mindestens 20 cm ohne Dränschicht. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen auf dem Dach.
- (3) Technische Anlagen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sind in Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung, die durchlaufend unter der jeweiligen Anlage vorzusehen ist, auf mindestens 40 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses anzuordnen und dürfen eine maximale Höhe von 1,4 m über der festgesetzten Mindestsubstratschichtdicke der extensiven Dachbegrünung nicht überschreiten. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken.
- (4) Technische Anlagen auf dem Dach und Dachaufbauten sind nur zulässig, sofern sie der Nutzung des jeweiligen Gebäudes dienen (z. B. Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) oder ihrer Art und ihrem Zweck nach mit der Nutzung der darunter liegenden Geschosse im Zusammenhang stehen. Technische Anlagen auf dem Dach mit Ausnahme von Mobilfunkantennen und Dachaufbauten sind nur bis zu einer Höhe von 3,5 m ab der Dachoberkante des darunter liegenden Geschosses und bis zu einer Grundfläche des darunter liegenden Geschosses von maximal 15 % bzw. von maximal 25 % inklusive der Anlagen der kontrollierten Be- und Entlüftung zulässig. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken. Die technischen Anlagen auf dem Dach und Dachaufbauten sind kompakt und in ihrer Gestaltung einheitlich zu

errichten. Sie sind baulich in Einheiten zusammengefasst anzuordnen und vollständig seitlich einzuhausen.

Die Sätze 1 bis 5 gelten nicht für technische Anlagen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.

- (5) Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig. Die Satellitenempfangsanlagen müssen den Nutzungen des darunter liegenden Gebäudes dienen.

Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken und baulich in Einheiten zusammenzufassen.

- (6) Abweichend von Absatz 2 und 3 ist im WA 2(2) im eingeschossigen Gebäudeteil des Hauses H und im SO 1(2) im südlichen Gebäudeteil (mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 11,0 m) jeweils auf höchstens 40 % der Dachfläche anstelle der Begrünung eine Belagsfläche zulässig, wenn mindestens 60 % der jeweiligen Dachfläche intensiv begrünt und bepflanzt (Sträucher, Stauden, Nutzpflanzen) wird und mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschichtdicke von 45 cm im Mittel ohne Dränschicht versehen wird.

Im SO 1(2) sind im nördlichen Gebäudeteil (mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 16,5 m) auf mindestens 60 % der Dachfläche des darunter liegenden Geschosses technischen Anlagen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung anzuordnen. Absatz 3 gilt entsprechend.

- (7) Geländer und Absturzsicherungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m über der festgesetzten Mindestsubstratschichtdicke zulässig. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken.

## **§ 11 Werbeanlagen**

- (1) In allen Baugebieten gilt:

1. Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, Größe, Umfang, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen.
2. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der jeweiligen Architektur unterordnen.
3. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen sowie sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
4. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
5. Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden zulässig.
6. Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen ist nicht zulässig.
7. Werbeanlagen orientiert zu den Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, zu den öffentlichen Grünflächen, zu kartierten Biotopflächen sowie zu Ausgleichsflächen sind nicht zulässig.
8. In der Fläche für Versorgung Wasserkraft sind Werbeanlagen nicht zulässig.

- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 gilt zusätzlich zu Absatz 1:
1. Werbeanlagen an Gebäuden sind über den Erdgeschoss nur in Form von Firmenlogos oder Firmennamen in Einzelbuchstaben mit einer Höhe von maximal 0,6 m zulässig.
  2. Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 1 m<sup>2</sup> pro Werbeanlage nicht überschreiten, die Gesamtfläche der Werbeanlagen wird auf maximal 5 % der Fassadenfläche der jeweiligen Hausseite beschränkt.
  3. Die Errichtung von Werbeanlagen oberhalb der Oberkante der Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses ist nicht zulässig.
- (3) Im Sondergebiet SO 1 gilt zusätzlich zu Absatz 1:
1. Werbeanlagen an Gebäuden sind über den Erdgeschoss nur in Form von Firmenlogos oder Firmennamen in Einzelbuchstaben mit einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.
  2. Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 6 m<sup>2</sup> pro Werbeanlage nicht überschreiten und die Gesamtfläche der Werbeanlagen wird auf maximal 10 % der Fassadenfläche der jeweiligen Hausseite beschränkt.
- (4) Abweichend von Absatz 1 ist im Sondergebiet SO 1 im Bereich der Zufahrt an der Freisinger Landstraße zum zentralen Platzbereich unter Berücksichtigung des Baumbestands nur eine freistehende Werbetafel außerhalb der Bauräume bis zu einer Höhe von 5,0 m und einer Größe von insgesamt 6 m<sup>2</sup> zulässig.

## **§ 12**

### **Schallschutzmaßnahmen allgemein**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Kapitel 7 der DIN 4109-1, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, vorzusehen.

## **§ 13**

### **Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärm**

- (1) In den in Abb. 1 entsprechend dargestellten Bereichen mit Verkehrslärm-Beurteilungspegeln von mehr als 65/60 dB(A) Tag/Nacht ist die Anordnung von offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nicht zulässig.

Abweichend von Satz 1 ist die Anordnung von offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zulässig, wenn diese über ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite (Verkehrslärm-Beurteilungspegel  $\leq 59/49$  dB(A) Tag/Nacht) belüftet werden können.

Abweichend von Satz 1 ist bei Wohnungen, bei denen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite (Verkehrslärm-Beurteilungspegel  $\leq 59/49$  dB(A) Tag/Nacht) belüftet werden kann, die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen (offenbaren) Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z. B. Laubengang, vorgehängte oder mehrschalige Fassade, Schallschutzloggia) nachgewiesen werden kann, dass vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern

dieser Aufenthaltsräume ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird.

Bei offenbaren Vorbauten darf die Schalldämmung des Vorbaus bei der Ermittlung des Schalldämm-Maßes der inneren Begrenzungsbauteile nicht berücksichtigt werden.

Abweichend von Satz 3 sind in den betroffenen Bereichen gemäß Abb. 1 auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zulässig (Kastenfenster, Kaltloggien o. Ä.), die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel ( $L_{A,m}$ ) von nicht mehr als 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen.

In begründeten Einzelfällen (insbesondere in Eckbereichen) dürfen die in Satz 3 und 5 genannten Schutzmaßnahmen auch ausnahmsweise bei Wohnungen zugelassen werden, bei denen weniger als die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite (Verkehrslärm-Beurteilungspegel  $\leq 59/49$  dB(A) Tag/Nacht) belüftet werden können. In den westlichen Bauräumen sowie im Haus 8 des WA 2(1) sind Wohnungen, deren Aufenthaltsräume ausschließlich über offenbare Fenster an der der Freisinger Landstraße zugewandten Gebäudeseite (Westseite) verfügen, nicht zulässig.

- (2) Im Planungsgebiet sind schutzbedürftige Büroräume o. Ä. an den Gebäudeseiten mit Verkehrslärm-Beurteilungspegeln von mehr als 65 dB(A) tags in den in der Abb. 1 entsprechend dargestellten Bereichen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten, sofern diese nicht über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite (Verkehrslärm-Beurteilungspegel  $\leq 65$  dB(A) tagsüber) belüftet werden können.
- (3) Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags oder 49 dB(A) nachts überschritten wird, sowie bei schutzbedürftigen Räumen von Kindertageseinrichtungen im Sinne der DIN 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59/49 dB(A)tags/nachts bei Wohnungen und 59 dB(A) tags bei Kindertageseinrichtungen nicht überschritten wird, belüftet werden kann.
- (4) Zum Schutz der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung im Teilbaugebiet WA 2(1) ist die gemäß Plan festgesetzte Lärmschutzwand durchgehend, ohne Zwischenräume, geschlossen und ohne Bodenfreiheit, von Westen beginnend mit einer Höhe von  $h = 3$  m über Gelände über eine Länge von  $l = 38$  m und mit einer Höhe von  $h = 2,5$  m über Gelände über eine Länge von  $l = 25$  m zu errichten. Die Schalldämmung muss mindestens  $R_w = 24$  dB betragen.  
Zum Schutz des ebenerdigen Freibereiches im Baugebiet WA 1 ist die gemäß Plan festgesetzte Lärmschutzwand durchgehend, ohne Zwischenräume, geschlossen und ohne Bodenfreiheit mit einer Höhe von  $h = 3$  m über Gelände über eine Länge von  $l = 18$  m zu errichten. Die Schalldämmung muss mindestens  $R_w = 24$  dB

betragen.

In den Lärmschutzwänden gemäß Satz 1 und Satz 3 ist die Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Kriechtiere durch Aussparungen im Sockelbereich, mit einer Bodenfreiheit von maximal 8 cm, in Abständen von 5 m zu sichern, sofern die festgesetzte Schalldämmung von  $R_w = 24$  dB beachtet wird. Sie sind beidseitig mit hochwüchsigen, dauerhaften Kletterpflanzen einzugrünen. Im WA 2(1) ist innenseitig eine Integration ins Spielkonzept (z.B. Nutzung als Kletterwand) zulässig. Zur Minimierung der Kollisionsgefahr für Vögel gelten für die Ausführung der Lärmschutzwände die Festsetzungen gemäß § 29 Absatz 2.

Von der Lage und der Höhe der Lärmschutzwände gemäß Satz 1 und 3 kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, gestalterische Gründe oder Gründe des Baumschutzes dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind sowie ein ausreichender Schallschutz (Verkehrslärm-Beurteilungspegel  $\leq 59$  dB(A) tagsüber auf den dahinterliegenden Freiflächen und der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung) gewährleistet ist.

Abweichend von Satz 1 kann im Teilbaugebiet WA 2(1) von der festgesetzten Höhe der Lärmschutzwand ausnahmsweise abgewichen werden, sofern die Einhaltung eines Verkehrslärm-Beurteilungspegels von bis zu 57 dB(A) tagsüber auf zweidrittel der Außenspielfläche sichergestellt ist.

- (5) Die Nutzungsaufnahme innerhalb der Bebauungen in den östlichen Bauräumen, im WA 1 die Häuser 1 bis 5, im WA 2(2) und SO 1(1) die Häuser 6 und 7 ist nur zulässig, sofern die abschirmende Wirkung der Bebauung entlang der Freisinger Landstraße in den westlichen Bauräumen, im WA 2(1) das Haus 8 oder eine technisch gleichwertige aktive Schallschutzmaßnahme vollständig vorhanden ist.
- (6) Die Anordnung von schützenswerten Außenwohn- und sonstigen Freibereichen (Balkonen, Loggien, Terrassen, Dachterrassen, Gärten o. Ä.) ist nur zulässig, wenn gewährleistet wird, dass auf diesen ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von maximal 59 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Boden in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs bzw. Freibereichs) eingehalten oder durch Schallschutzkonstruktionen (z. B. Wände, Verglasungen, Gebäudeeigenabschirmungen) nicht überschritten wird.

## § 14

### Schallschutzmaßnahmen Anlagenlärm

- (1) Zum Schutz vor Gewerbelärm sind an den in der Abb. 1 entsprechend dargestellten Bereichen im Teilbaugebiet WA 2(1) schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen nur zulässig, wenn mittels baulich-technischer Maßnahmen (wie verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge, Laubengänge oder Ähnliches) nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor deren offenbaren Fenstern die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm (vom 26. August 1998, zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017) für Allgemeine Wohngebiete nicht überschreiten.  
Abweichend hiervon sind offenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zulässig, wenn im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung der Nachweis erbracht wird, dass 0,5 m vor dem

jeweiligen öffenbaren Fenster die Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

- (2) Im Bereich der Fläche für Versorgung Wasserkraft werden folgende bauliche Maßnahmen innerhalb des Bauraums zur Sicherung des Schallschutzes festgesetzt:
1. Sämtliche Außenflächen (z. B. Außenwände, Dach, Fenster, Türen) des Gebäudes der Wasserkraftanlage sind auf ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von mindestens 40 dB, einschließlich Fenstern, Türen und technischer Belüftungseinrichtung zu erstarken.
  2. Der dem Gebäude der Wasserkraftanlage vorgelagerte Rechenbereich ist mit einer Höhe von 4,5 m und einer Länge von 8 m mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß von mindestens 35 dB, in geschlossener Ausführung von Dach und Westseite, einzuhausen.
  3. Eine Schallschutzwand ist ohne Bodenfreiheit in Verlängerung des Gebäudes der Wasserkraftanlage Richtung Norden mit einer Höhe von 3 m und einer Länge von mindestens 5 m und einer Schalldämmung von mindestens 20 dB zu errichten.

Abweichungen von Ziffer 1 bis 3 sind zulässig, sofern der erforderliche Schallschutz gemäß TA Lärm im Rahmen des Bauvollzugs anderweitig nachgewiesen werden kann.

- (3) Die Nutzungsaufnahme der Wohnungen in Haus D und Haus E im WA 1 ist nur zulässig, sofern die in Absatz 2 festgesetzten Baumaßnahmen durchgeführt sind.
- (4) An den Fassaden und Dachflächen von Haus C und Haus D in den in der Abb. 1 entsprechend dargestellten Bereichen, hinter beziehungsweise unter denen sich schutzbedürftige Aufenthaltsräume befinden, sind bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die erhöhten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109 (Lärmpegelbereich IV gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1, Januar 2018) aufgrund der Fischtreppengeräusche eingehalten werden. Abweichungen sind zulässig, sofern der erforderliche Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109-1, Januar 2018 nachgewiesen werden kann. Zur erforderlichen Belüftung sind in dem betroffenen Bereich gemäß Abb. 1 bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen.



Abb. 1: Schallschutzmaßnahmen – ohne Maßstab, Quelle: © bgsm Architekten Stadtplaner

## § 15 Nebenanlagen

- (1) In den Baugebieten sind oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in die Gebäude zu integrieren.
- (2) Abweichend von Absatz 1 dürfen die folgenden Anlagen

1. Nebenanlagen von integrierten Kindertageseinrichtungen,
  2. Kinderspielplätze nach Art. 7 Absatz 3 Satz 1 BayBO,
  3. Funktionsbezogene Anlagen (z.B. Tore, Beleuchtungsmasten, Ballfangnetze) für die Sportfreifläche,
  4. Fahrradabstellplätze gemäß § 16,
  5. die Werbeanlage gemäß § 11 Absatz 4,
  6. Aufstellflächen für Müllbehälter nur am Tag der Abholung unter Berücksichtigung des Baumschutzes auch außerhalb der Bauräume und von Gebäuden angeordnet werden.
- (3) Trafostationen sind in die Gebäude und/oder in die bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche und/oder in die Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen zu integrieren.
- (4) Der planlich festgesetzte Bereich „FS“ dient zur Nutzung der der Schank- und Speisewirtschaften zugehörigen Freischankfläche.
- (5) Die planlich festgesetzten Bereiche „St“ dienen der Unterbringung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.
- (6) Die planlich festgesetzten Bereiche „FSt“ dienen der Unterbringung von Fahrradabstellplätzen.
- (7) Von der im Plan festgesetzten Lage der in den Absätzen 4 bis 6 bezeichneten Bereiche 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.

## **§ 16**

### **Fahrradabstellplätze**

- (1) In den Baugebieten ist in Abweichung von den Regelungen der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München (FabS) in der seit dem 01.10.2020 geltenden Fassung für Wohnnutzungen je Baugrundstück ein Fahrradabstellplatz je 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche herzustellen. Im Übrigen bleiben die Regelungen der FabS unberührt.
- (2) Die Gesamtzahl aller je Baugrundstück gemäß Absatz 1 notwendigen Fahrradabstellplätze ist im Erdgeschoss innerhalb der Gebäude oder im ersten Untergeschoss nachzuweisen. Dabei sind maximal 55 % im ersten Untergeschoss zulässig.

Abweichend davon dürfen:

1. soweit die Rampen zu Fahrradabstellplätzen in das erste Untergeschoss als befahrbare Rampen mit einer maximalen Neigung von 6 % hergestellt werden, bis zu 75 % der Gesamtzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze im ersten Untergeschoss nachgewiesen werden,
2. die notwendigen Fahrradabstellplätze für Wohnnutzungen im Gebäude der jeweiligen integrierten Kindertageseinrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und Teilbaugebiet WA 2(1), die aufgrund der Nutzung durch die Kindertageseinrichtung nicht im Gebäude oder im ersten Untergeschoss nachgewiesen werden können, auch außerhalb der

Gebäude ausschließlich in den im Plan festgesetzten Bereichen (FSt) als überdachte Fahrradabstellanlagen nachgewiesen werden,

- (3) Über Absatz 1 hinausgehende weitere Fahrradabstellplätze außerhalb von Gebäuden sind nur als offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen im direkten räumlichen Zusammenhang mit den Hauseingängen auf wasserdurchlässigen Flächen in untergeordneter Anzahl zulässig, sofern die Gestaltung der Vorgärten bzw. angrenzenden zu begrünenden Freiflächen nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- (4) Eine Unterbringung von Fahrradabstellplätzen im zweiten Untergeschoss oder tiefer ist nicht zulässig.
- (5) Die für die Kindertageseinrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Teilbaugebiet WA 2(1) notwendigen Fahrradabstellplätze dürfen vollumfänglich eingangsnah und ebenerdig, aber nur auf den unterbauten Flächen angeordnet werden.
- (6) Im Teilbaugebiet SO 1(1) dürfen abweichend von Absatz 2 maximal 70 und im Teilbaugebiet SO 1(2) maximal 35 offene, nicht überdachte Fahrradabstellplätze in den im Plan festgesetzten Bereichen (FSt) ebenerdig angeordnet werden.

## **§ 17**

### **Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Gemeinschaftstiefgaragen, Zu- und Ausfahrten, Anlieferung der Einzelhandelsnutzung**

- (1) Im Planungsgebiet ist maximal die Errichtung der sich aus Absatz 2 je Baugrundstück ergebenden Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge zulässig. Soweit diese Satzung keine abweichenden Festsetzungen trifft, bleiben die Regelungen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StPIS), in der seit 03.01.2008 geltenden Fassung und deren Anlage 1 im Übrigen unberührt.
- (2) In Abweichung von der Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StPIS) in der seit 03.01.2008 geltenden Fassung und deren Anlage 1 müssen von den für Wohnen notwendigen Stellplätzen je Baugrundstück jeweils 80 % real hergestellt werden. Abweichungen im Sinne des § 2 Absatz 2 der StPIS, insbesondere in Zusammenhang mit Mobilitätskonzepten, bleiben davon unberührt. Für Nichtwohnnutzungen bleiben die Regelungen der Stellplatzsatzung unberührt.
- (3) Abweichend von den Regelungen der Absätze 1 und 2 sind Stellplätze für Menschen mit Behinderung zulässig, wenn sich hierfür ein abweichender Bedarf ergibt.
- (4) Die erforderlichen Stellplätze sind in Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) unterzubringen.
- (5) Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind in den Baugebieten nur innerhalb der Bauräume und der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

- (6) Innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) sind auch Wohnungskellerräume, Abstellräume für Müllbehälter, Fahrradabstellplätze sowie Technikräume zulässig.
- (7) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Zu- und Ausfahrten bzw. Rampen sowie die Zu- und Ausgänge von Gemeinschaftstiefgaragen in die Gebäude zu integrieren. Außerhalb von Gebäuden sind Tiefgaragennotausgänge nur bodengleich, ohne Einhausungen zulässig.
- (8) Im Teilbaugebiet SO 1(1) ist im Bereich der überdachten Rampe eine Zu- und Ausfahrt der Gemeinschaftstiefgarage sowie eine Anlieferzone für den Einzelhandel zulässig.  
Die Zu- und Ausfahrt bzw. Rampen sowie die Anlieferzone sind durch eine Einhausung zusammenzufassen, deren Dachfläche mit einer Mindestsubstratschichtdicke von 20 cm ohne Dränschicht extensiv zu begrünen ist. Die Größe und Höhe der Einhausung ist auf das technisch und funktional notwendige Maß zu beschränken, die Einhausung darf eine Wandhöhe von maximal 5 m nicht überschreiten. Notausgänge für die Tiefgarage und für die im ersten Untergeschoss zulässigen Verkaufsflächen von Einzelhandelsflächen sowie für die das Wohnen nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sind innerhalb der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
- (9) Von der Lage der festgesetzten Ein- und/oder Ausfahrtbereiche darf geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (10) Die Decken von Tiefgaragen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind außerhalb von Gebäuden um mindestens 1,0 m von der geplanten Geländeoberfläche abzusenken und in entsprechender Höhe mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken.
- (11) Bei der Pflanzung von mittelgroßen und großen Bäumen über Tiefgaragen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind diese im Bereich der Pflanzung pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> bei mittelgroßen Bäumen um mindestens 1,20 m, bei großen Bäumen um mindestens 1,50 m mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Darüber hinaus gelten §§ 24 und 25.

## § 18

### Immissionsschutz bei Gemeinschaftstiefgaragen

- (1) Die Innenwände und Decken der Tiefgaragenrampen sind schallabsorbierend zu verkleiden und haben einen Absorptionskoeffizienten von  $\alpha_{500} > 0,7$  bei 500 Hz aufzuweisen. Die Einhausung der Rampen hat ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens  $R'_{w,R} = 25$  dB aufzuweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.
- (2) Öffnungen für die Entlüftungs- und Entrauchungsanlagen der Gemeinschaftstiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren und über Dach in die freie Windströmung mit einem Mindestabstand von 4,5 m zu sensiblen Nutzungen wie z.B. nutzbaren Freibereichen auf den Dächern zu führen.
- (3) Zuluftöffnungen der Gemeinschaftstiefgaragen sind mit einem Mindestabstand von

4,5 m zu sensiblen Nutzungen wie z. B. Terrassen, Kinderspielplätzen sowie Außenspielflächen von Kindertageseinrichtungen, Wohnungsgärten und offenbaren Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen anzuordnen. Freistehende Lüftungsschächte und ebenerdige Lüftungsgitter mit einer Fläche von mehr als jeweils 3 m<sup>2</sup> sind nicht zulässig.

## **§ 19**

### **Immissionsschutz für den Einzelhandel**

- (1) Im Teilbaugebiet SO 1(1) sind Zuluftöffnungen und Öffnungen für die Entlüftungs- und Entrauchungsanlagen der Einzelhandelsnutzung im Untergeschoss in die oberirdischen Gebäude zu integrieren und über Dach in die freie Windströmung zu führen.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind aus technischen Gründen Zuluftöffnungen und Öffnungen von Entlüftungsanlagen im zentralen Platzbereich zulässig. Diese sind ebenerdig und mit einem Mindestabstand von 4,50 m zu sensiblen Nutzungen wie Freischankfläche und offenbaren Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen anzuordnen.

## **§ 20**

### **Dienstbarkeitsflächen**

- (1) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichnete Fläche F wird ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- (2) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen G wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.  
Auf der im Plan festgesetzten Überbauung des Garchinger Mühlbachs zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und der öffentlichen Grünfläche wird für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichnete Fläche G ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- (3) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen R wird ein Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- (4) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen L wird ein Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt München festgesetzt.
- (5) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen GB1 und GB2 im WA 1 wird ein Gehrecht für einen beschränkten Personenkreis zum Zweck der Pflege, des Unterhalts und der Bewirtschaftung des Baches festgesetzt.
- (6) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichnete Fläche FB1 im WA 2(1) wird ein beschränktes Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München zum Zweck des Bring- und Holverkehrs der Kindertageseinrichtung, der Ver- und Entsorgung der Kindertageseinrichtung und der Pflege und des Unterhalts der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung festgesetzt sowie ein Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis zum Zweck der Pflege, des Unterhalts und der Bewirtschaftung des Baches sowie zum Zweck der Zu- und Abfahrt zu Besucher\*innenstellplätzen (St) festgesetzt.
- (7) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen FB1.1 im WA 2(1),

FB6.1 im WA 1 und FB 6.2 im WA 1 wird ein Fahrrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises zum Zweck der Pflege, des Unterhalts und der Bewirtschaftung des Baches festgesetzt. Eine Befestigung der Dienstbarkeitsfläche im WA 2(1) von FB1.1, im WA 1 von FB 6.1 und im WA 1 von FB 6.2 ist nur als wassergebundene Decke in Form von Fahrspuren zulässig.

- (8) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen FB2 im WA 2(1) und FB9 im WA 1 wird ein beschränktes Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München zum Zweck der Pflege und des Unterhalts der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung festgesetzt.
- (9) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichnete Fläche FB3 im WA 2(2) wird ein beschränktes Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München zum Zweck der Pflege und des Unterhalts der öffentlichen Grünflächen, der Pflege und des Unterhalts der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung sowie ein Fahrrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises zum Zweck der Pflege, des Unterhalts und der Bewirtschaftung des Baches festgesetzt.
- (10) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen FB4 im WA 2(2) und SO 1(1), FB5.1 im WA SO 1(2) und FB6 im WA SO 1(2) wird ein beschränktes Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München zum Zweck der Pflege und des Unterhalts der öffentlichen Grünflächen sowie ein Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis zum Zweck der Pflege, des Unterhalts und der Bewirtschaftung des Baches festgesetzt.
- (11) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichnete Fläche FB5 im SO 1(1) und SO 1(2) wird ein beschränktes Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München zum Zweck der Pflege und des Unterhalts der öffentlichen Grünflächen und zum Zweck der Zu- und Abfahrt von Müllfahrzeugen festgesetzt sowie ein Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis zum Zweck der Anlieferung des Einzelhandels und der Gastronomie im SO 1(1) sowie der Anlieferung im SO 1(2) sowie zum Zweck der Pflege, des Unterhalts und der Bewirtschaftung des Baches festgesetzt.
- (12) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichnete Fläche FB7 im WA 1 wird ein beschränktes Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München zum Zweck der Ver- und Entsorgung der Kindertageseinrichtung sowie der Pflege und des Unterhalts der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung festgesetzt.
- (13) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichnete Fläche FB8 im WA 1 wird ein beschränktes Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München zum Zweck des Bring- und Holverkehrs der Kindertageseinrichtung und der Pflege und des Unterhalts der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung festgesetzt.
- (14) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichnete Fläche FB10 im WA 1 wird ein Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis zum Zweck der Zu- und Abfahrt zu Besucher\*innenstellplätzen (St) festgesetzt.
- (15) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichnete Fläche FB11 in der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen wird ein Fahrrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises zum Zweck der Zu- und Ausfahrt zur Bedienung, Instandhaltung und Erneuerung des Mastes Nr. 1264 festgesetzt. Die Zufahrt zum Mast ist mit wassergebundener Decke herzustellen.
- (16) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichnete Fläche FB12 in der Fläche für Versorgung Wasserkraft wird ein beschränktes Fahrrecht zugunsten der

Landeshauptstadt München zum Zweck der Pflege und des Unterhalts der öffentlichen Grünflächen und der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt.

- (17) Von der festgesetzten Lage und Größe der Dienstbarkeitsflächen kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## **§ 21**

### **Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländemodellierung**

- (1) In den Baugebieten und in der Schutzzone der Bahnstromleitung sind Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Geländemodellierungen nicht zulässig.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Geländemodellierungen unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumbestands, d. h. außerhalb des Baumschutzbereichs (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m), zulässig:
1. zur Gestaltung der Geländeübergänge, der Übergänge zur Ufereinfassung des Garchinger Mühlbachs sowie zu baulichen Anlagen im Gelände (Treppen, Rampen, Brückenbauwerke oder Stützmauern in den Außenanlagen),
  2. zur Gestaltung der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen,
  3. zur Gestaltung von Spielplätzen im funktionell notwendigen Umfang,
  4. für Versickerungsbereiche,
  5. für einen höhengleichen Anschluss der nicht überbauten Grundstücksflächen an das Niveau der ausgebauten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und hergestellten öffentlichen Grünflächen,
  6. zur Gestaltung der Grün- und Ausgleichsflächen innerhalb der Schutzzone der Bahnstromleitung, sofern die Vereinbarkeit mit bahnbetriebsnotwendigen Versorgungsanlagen (110-kV-Bahnstromleitung) gegeben ist,
  7. im Bereich von Bäumen über Tiefgaragen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 0,5 m.
- (3) In der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen sind innerhalb eines Radius von 9 m um die Mitte des bestehenden Mastes Abgrabungen, Aufschüttungen und Bohrungen nicht zulässig. Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung 1:1,5 abgetragen werden.

## **§ 22**

### **Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen im Planungsgebiet sind ausgeschlossen.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind Einfriedungen nur zulässig entlang der Grenzen:
1. von Außenspielflächen der integrierten Kindertageseinrichtungen,
  2. von gemeinschaftlichen Kinderspielplätzen,
  3. von Wohnungsgärten,
  4. des Garchinger Mühlbachs bachbegleitend,

5. des Betriebsgeländes (ohne Zufahrt FB 12) der Fläche für Versorgung Wasserkraft,
  6. der Sportfreifläche im Teilbaugebiet SO 1(2),
  7. der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen.
- (3) Einfriedungen sind nur offen, ohne durchgehenden Sockel, mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig.
  - (4) Einfriedungen für die Außenspielflächen von Kindertageseinrichtungen und von gemeinschaftlichen Kinderspielplätzen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,4 m zulässig. Abweichend von Absatz 3 sind sie mit einer Bodenfreiheit von maximal 8 cm zulässig.
  - (5) Einfriedungen von Wohnungsgärten sind nur in Form von Hecken aus Laubgehölzen, Gehölzgruppen oder Staudenpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig und einheitlich je Bauraum zu gestalten. Zusätzlich können zur Innenseite der Wohnungsgärten bis zu 1,0 m hohe sockellose offene Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindesten 10 cm angeordnet werden.
  - (6) Seitliche Sichtschutzwände an den Terrassen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m und bis zu einer Tiefe von maximal 1,8 m von der Fassade zulässig. Sie sind in ihrer Materialität und Gestaltung einheitlich und in Abstimmung mit der Architektur des Gebäudes zu errichten.
  - (7) Einfriedungen bachbegleitend entlang des Garchinger Mühlbachs sowie Einfriedungen des Betriebsgeländes (ohne Zufahrt FB 12) der Fläche für Versorgung Wasserkraft sind in Form von Zäunen und Geländern bis zu einer sicherheitstechnisch erforderlichen Höhe mit ergänzendem Überkletterungsschutz und mit einer Bodenfreiheit von maximal 8 cm zulässig.
  - (8) Einfriedungen der Sportfreifläche im Teilbaugebiet SO 1(2) sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Ein horizontaler Ballfangzaun ist bis zu einer Höhe von 6,0 m zulässig, soweit die Vereinbarkeit mit bahnbetriebsnotwendigen Versorgungsanlagen (110-kV-Bahnstromleitung) gegeben ist.
  - (9) Einfriedungen zur Umgrenzung der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen sind in Form von Zäunen herzustellen oder zu erhalten und bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

## § 23

### Ufereinfassungen

- (1) Von der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bis zur Wasserkraftanlage in der Fläche für Versorgung Wasserkraft ist eine bauliche Ufereinfassung zur Herstellung eines Freibordes auf der Westseite des Garchinger Mühlbachs mit einer Mindesthöhe von 496,36 m ü. NHN mit Erhalt der bestehenden Böschung zu den Freiflächen des allgemeinen Wohngebiets WA 1 herzustellen.
- (2) Die Ausführung einer Ufereinfassung auf der Ostseite des Garchinger Mühlbachs ist im technisch und funktional notwendigen Maß zulässig. Der Freibord kann auch innerhalb der öffentlichen Grünfläche angeordnet werden.

**§ 24****Grünordnung - allgemeine Regelungen**

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebiets ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten bzw. herzustellen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sowie Fahrradabstellplätze und Aufstellflächen für Müllbehälter sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
  1. für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 20 – 25 cm Stammumfang,
  2. für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) an der Freisinger Landstraße und am zentralen Platzbereich 25 – 30 cm Stammumfang,
  3. für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 – 20 m) 20 – 25 cm Stammumfang,
  4. für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 18 – 20 cm Stammumfang.
- (3) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine offene, durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> und ein durchwurzelbarer Mindestraum von 36 m<sup>3</sup> vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen Bäumen eine offene, durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 12 m<sup>2</sup> und ein durchwurzelbarer Mindestraum von 14,4 m<sup>3</sup> und bei kleinen Bäumen eine offene, durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 12 m<sup>2</sup> und ein durchwurzelbarer Mindestraum von 9,6 m<sup>3</sup>. Abweichend hiervon sind befestigte und überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (4) Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung erforderlich sind. Belagsflächen sind wasserdurchlässig (z. B. Pflaster und Rasenfuge) bzw. mit wassergebundener Decke auszuführen, soweit dies funktional möglich ist.
- (5) Von den grünordnerischen Festsetzungen der §§ 24-26 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 der nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (6) In der Baubeschränkungszone der Bahnstromleitung sind die hinweislich dargestellten Bestandsbäume aus artenschutzfachlichen Gründen möglichst zu erhalten. Dies gilt insbesondere für die im Plan dargestellten Höhlenbäume. Eine Höhenbegrenzung in Form einer Kappung bzw. eines fachgerechten Rückschnitts bis auf die Maximalhöhe 503,5 m ü. NHN (30m beidseits der Bahnstromleitung) ist einer vollständigen Fällung vorzuziehen. Sofern diese Bäume aus sicherheitstechnischen Gründen entfernt werden müssen, sind artenschutzfachliche Belange zu berücksichtigen. Bei unvermeidbaren Fällungen sind die Bäume durch standortgerechte Gehölzpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen, die eine Endwuchshöhe bis auf 503,5 m ü. NHN nicht überschreiten, soweit die Vereinbarkeit mit bahnbetriebsnotwendigen Versorgungsanlagen (110-kV-Bahnstromleitung) gegeben ist. Diese Endwuchshöhe darf auch durch die im Plan festgesetzten zu pflanzenden Gehölze nicht überschritten werden.

## § 25

### Grünordnung in Baugebieten

- (1) Die im Plan als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Bereiche sind als gemeinschaftlich nutzbare private Freiflächen herzustellen. Sie sind mit standortgerechten Bäumen, Stauden, Rasen, Wiesenflächen und Sträuchern zu bepflanzen.
- (2) Die Baumpflanzungen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Von der Pflanzqualität kann abgewichen werden, sofern mindestens 50 % große Bäume und höchstens 25 % kleine Bäume, bezogen auf alle zu pflanzenden Bäumen, vorgesehen werden. Von der jeweils eingezeichneten Lage der Bäume kann bis zu 10 m abgewichen werden, falls technische Gründe dies erforderlich machen und nachbarliche Belange nicht entgegenstehen. Der Abstand der Stämme der großen Bäume zur nächsten realisierten Gebäudefassade darf dabei 5 m nicht unterschreiten. Der Stamm muss einen Abstand von mindestens 1,5 m zur Kante der nächsten Unterbauung einhalten.
- (3) Private Wohnungsgärten sind nur im unmittelbaren Anschluss an Gebäude in den im Plan hinweislich dargestellten Bereichen mit einer maximalen Tiefe von 5 m zulässig.
- (4) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die im Plan festgesetzten 5 m breiten landschaftsgerecht zu gestaltenden und zu begrünenden bachbegleitenden Flächen (Gewässerrandstreifen) ohne querende Einfriedungen, Wohnungsgärten, Terrassen, Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung, Balkone oder sonstige bauliche Anlagen zugänglich als Wiesenflächen herzustellen.
- (5) Im Teilbaugebiet SO 1(2) sind die im Plan festgesetzten landschaftsgerecht zu gestaltenden und zu begrünenden Flächen unter der Bahnstromleitung ohne bauliche Anlagen und unter Beachtung des gemäß § 24 Absatz 6 festgesetzten Baumerhalts als Extensivwiese zu gestalten und zu erhalten.
- (6) Im Teilbaugebiet SO 1(2) ist die im Plan hinweislich dargestellte Sportfreifläche auf mindestens 60 % zu begrünen und im Übrigen mit versickerungsfähigem Bodenaufbau zu gestalten.
- (7) Im Teilbaugebiet SO 1(1) ist die Herstellung einer begehbaren Oberfläche mit Kiesbelag in der im Plan festgesetzten Freischankfläche zulässig.
- (8) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

## § 26

### Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen

Die im Plan als parkartig zu gestaltenden und zu begrünenden festgesetzten Flächen der öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten, stadtklimaverträglichen Baumarten und Sträuchern zu bepflanzen und mit Rasen bzw. Wiesenflächen zu gestalten und zu begrünen. Für alle Altersgruppen sind Kinderspielplätze zu integrieren. Zulässig ist die naturnahe Umgestaltung des Garchingener Mühlbachs und in untergeordnetem Maß die Anlage besonderer Gestaltungselemente wie z. B. Kunstobjekte, Schmuckpflanzungen, Wasserflächen, Wasserspiel, Brunnen, Duschen, Spieleinrichtungen, erforderliche Belagsflächen und Sportangebote, wie z. B.

Fitnessparcours. Bezüglich der beiden Ausgleichsflächen und der Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gilt § 28 Absatz 2.

## **§ 27**

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

In der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen sind bestehende Gebäude und Festflächen mit Ausnahme der Festfläche um den Mastbereich der Bahnstromleitung abzubrechen und nach Bodenabtrag Magerrasen, artenreiche Wiesen, Gehölzpflanzungen, Kleinstrukturen und Säumen herzustellen und zu pflegen. Erhaltenswerte Baum- und Gehölzgruppen, insbesondere die im Plan hinweislich dargestellten Höhlenbäume, sind dabei zu berücksichtigen. Innerhalb eines Radius von 9m um die Mitte des bestehenden Mastes sind Bepflanzungen ausgeschlossen. Sollte aufgrund erforderlicher Leitungsarbeiten im Bereich der Leitungsschutzzone Gehölzbestand entfernt werden müssen, ist an gleicher Stelle eine Ersatzpflanzung in Form einer Strauchpflanzung durchzuführen.

## **§ 28**

### **Grünordnung auf Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

- (1) In der Straßenverkehrsfläche Freisinger Landstraße sowie im östlichen Anschluss an die Straßenverkehrsfläche sind die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern zu erhalten und zu pflegen.
- (2) In den öffentlichen Grünflächen südlich des Emmerigwegs sind die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern vor intensiver Erholungsnutzung und Wegeführungen (z. B. durch randliche Abpflanzung mit Dornsträuchern) zu schützen und als Fledermausschutzbereiche auszugestalten. Habitatbäume sind gegebenenfalls mit erhöhten Baumsicherungsmaßnahmen zu erhalten.
- (3) In den auf Baugrundstücken und der Fläche für Versorgung Wasserkraft festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind Eingriffe in die Baumschutzbereiche (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) der als zu erhalten festgesetzten Bestandsbäume nicht zulässig.
- (4) Abweichend von den Absätzen 1 bis 3 kann von der im Plan festgesetzten Lage dieser Flächen abgewichen werden, soweit dies mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## **§ 29**

### **Spezielle Artenschutzbestimmungen**

- (1) Es sind ausschließlich Leuchtmittel ohne UV-Strahlung (z. B. LED-Leuchten, Amber-

LEDs oder Natriumdampflampen) mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700 Kelvin zu verwenden. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z. B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen.

- (2) Zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente ab einer Größe von 6 m<sup>2</sup>, transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände (z. B. Lärmschutzwände), transparente Durchgänge, Übereckverglasungen und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Reflexionsgrad) sind mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag gemäß dem Leitfaden von Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012) - Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte Sempach, zu versehen.

### **§ 30**

#### **Versickerung des Niederschlagswassers/ Hydrogeologie**

- (1) In den Baugebieten ist Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Baugrundstücken oberflächlich und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens und in den im Plan festgesetzten Versickerungsbereichen und Versickerungsgräben zu versickern. Dabei dürfen keinerlei Eingriffe in zu erhaltenden Baumbestand erfolgen.
- (2) Im Sondergebiet SO 1 und dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind oberirdische Versickerungsanlagen (Mulden) in den im Plan festgesetzten Versickerungsbereichen unterzubringen.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind oberirdische Versickerungsanlagen (Mulden) in den im Plan festgesetzten Versickerungsgräben unterzubringen. Abweichend von Satz 1 ist die Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte zulässig, sofern eine Versickerung über oberirdische Versickerungsgräben ausgeschöpft wurde und eine weitere oberirdische Versickerung (über Mulden) technisch und räumlich nicht möglich ist.
- (4) Abweichend von Absatz 2 und 3 kann von der Lage der festgesetzten oberirdischen Versickerungsbereiche bzw. -gräben geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere des Baumschutzes, vereinbar ist.
- (5) Beim Bau von Tiefgaragen und baulichen Anlagen unter Geländeoberfläche muss durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass kein Grundwasseraufstau, der schädliche Auswirkungen auf die Umgebung hat, zustande kommt und keine wasserrechtlichen Bedenken entgegenstehen.

### **§ 31 Baubeschränkungszone**

Die im Plan festgesetzte Baubeschränkungszone ist von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten. Davon ausgenommen sind die nach § 15 Absatz 2 Nr. 3 zulässigen funktionsbezogenen Anlagen und die nach § 16 Absatz 2 Nr. 2 und § 22 Absatz 7, 8 und 9 zulässigen Anlagen, soweit die Vereinbarkeit mit bahnbetriebsnotwendigen Versorgungsanlagen (110-kV-Bahnstromleitung) gegeben ist. Im Gefährdungsbereich (beidseits 16,5 m der Bahnstromleitung) dürfen funktionsbezogene Anlagen eine Höhe

von 500,0 m ü. NHN, Beleuchtungen eine Höhe von 503,0 m ü. NHN nicht überschreiten.  
Auf § 24 Absatz 8 und § 27 wird verwiesen.

**§ 32**  
**In-Kraft-Treten**

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

Anhang zur Satzung des  
Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2113  
der Landeshauptstadt München

Freisinger Landstraße (östlich),  
Sondermeierstraße (westlich),  
zwischen Floriansmühlstraße und Flurstück Nr. 548/8,  
Gemarkung Freimann  
(Teilverdrängung der Bebauungspläne Nr. 282 und Nr. 1794)

### **Anlage zu § 3 Absatz 2:**

#### **Zentrenrelevante Sortimente:**

Antiquitäten, Kunstgegenstände  
Baby- und Kinderartikel  
Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse  
Bücher  
Büromaschinen, EDV, Telekommunikation  
Elektrogeräte („weise Ware“), Leuchten  
Fahrräder  
Foto, Fotozubehör  
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren  
Lederwaren  
Musikinstrumente, Musikalien  
Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung  
Haus- und Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf  
Schuhe  
Spielwaren  
Sport- und Campingartikel  
Uhren, Schmuck  
Unterhaltungselektronik („braune Ware“)  
Zooartikel, Tiere, Tiernahrung und -pflege

#### **Nahversorgungsrelevante Sortimente:**

Arzneimittel  
Blumen (Schnittblumen)  
Drogeriewaren, Parfum, Kosmetika  
Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost  
Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf  
Wasch- und Putzmittel  
Zeitungen, Zeitschriften

#### **Nicht zentrenrelevante Sortimente:**

Autozubehör, -teile, -reifen (incl. Motorradbekleidung)  
Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse  
Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren  
Boote und Zubehör  
Brennstoffe, Holz und Holzmaterialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse  
Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge  
Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen  
Möbel, Küchen

**Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Planungsanlass und Verfahren</b>	<b>91</b>
1.1. Bisheriges Verfahren zum Planungsgebiet	91
1.2. Beschluss Naturfreibad im Bereich des ehemaligen Floriansmühlbads	98
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>98</b>
2.1. Lage im Stadtgebiet, Eigentumsverhältnisse und Größe des Planungsgebiets	98
2.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse	98
2.3. Planerische und rechtliche Ausgangslage	108
<b>3. Planungsziele</b>	<b>111</b>
3.1. Städtebau und Nutzungen	111
3.2. Grünplanung	112
3.3. Verkehr und Erschließung	113
3.4. Energiebedarf und -versorgung	114
<b>4. Planungskonzept</b>	<b>114</b>
4.1. Städtebauliche und grünplanerische Grundidee	114
4.2. Mobilität	117
4.3. Soziale Infrastruktur	118
4.4. Integriertes Energiekonzept für das Planungsgebiet	118
4.5. Klimaökologie	119
4.6. Regenwassermanagement und Schwammstadt-Prinzip	120
4.7. Entsorgung von Siedlungsabfällen und Textilien	121
<b>5. Bebauungsplan mit Grünordnung</b>	<b>122</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung	122
5.2. Maß der baulichen Nutzung	124
5.3. Höhenentwicklung	130
5.4. Abstandsflächen	131
5.5. Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenze, Bauweise	136
5.6. Dachform, Dachbegrünung, Photovoltaik, Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach, nutzbare Freiflächen auf den Dächern	137
5.7. Werbeanlagen	139
5.8. Schallschutzmaßnahmen allgemein	140
5.9. Erschütterungen	153
5.10. Lufthygiene	153
5.11. Elektromagnetische Felder	154
5.12. Nebenanlagen	155
5.13. Verkehr und Erschließung	156
5.14. Dienstbarkeitsflächen	164
5.15. Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländemodellierung	166
5.16. Einfriedungen	167
5.17. Ufereinfassungen	169
5.18. Grünordnung - allgemeine Regelungen	169
5.19. Grünordnung in Baugebieten	171
5.20. Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen	173
5.21. Grünordnung auf der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen, Ausgleichsfläche	174

5.22.	Grünordnung auf Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	175
5.23.	Grünordnung - Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen / Baumbilanz / Landschaftsschutzgebiet	176
5.24.	Spezielle Artenschutzbestimmungen	178
5.25.	Versickerung des Niederschlagswassers	179
5.26.	Hydrogeologie	181
5.27.	Baubeschränkungszone	182
5.28.	Rettungswege für die Feuerwehr	182
5.29.	Inklusion, Barrierefreiheit	185
5.30.	Gender Mainstreaming	185
5.31.	Nachhaltigkeit	186
6.	Wesentliche Auswirkungen	187
6.1.	Städtebau und Freiraum	187
6.2.	Umwelt, Fauna, Flora	188
6.3.	Verkehr	188
7.	Maßnahmen	188
7.1.	Bestellung von Dienstbarkeiten	189
7.2.	Altlastensanierung und Kampfmittelräumung	189
7.3.	Herstellung von Wegeflächen und Umbau bestehender Straßen	189
7.4.	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	190
7.5.	Sozialgerechte Bodennutzung / Städtebaulicher Vertrag / Kostenübernahme Erschließungsvertrag / Abweichung von der Sozialgerechten Bodennutzung	190
7.6.	Qualitätssicherung durch Gestaltungsleitfaden	192
8.	Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)	193
8.1.	Einleitung	193
8.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	198
8.3.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	244
8.4.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, europäischer Artenschutz	246
8.5.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	246
8.6.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	247
8.7.	Zusätzliche Angaben	247
8.8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	248
9.	Daten zum Bebauungsplan	252
10.	Liste der vorliegenden Gutachten und Unterlagen zum jeweiligen Stand	254

## **1. Planungsanlass und Verfahren**

Im nördlichen Stadtgebiet östlich der Freisinger Landstraße im Stadtbezirk 12 – Schwabing - Freimann soll für zuletzt gewerblich genutzte Grundstücke sowie Sport-, Vereinssport- und Freizeitflächen am Garchinger Mühlbach eine umfassende städtebauliche Entwicklung eingeleitet werden.

Die Bebauung für dringend benötigte Wohnnutzung mit zugehörigen Infrastruktureinrichtungen, Sport- und Vereinsnutzungen sowie für großflächigen Einzelhandel soll sich auf den Bereich zwischen der Freisinger Landstraße und dem Garchinger Mühlbach beschränken. Die südlich des Emmerigwegs und östlich des Garchinger Mühlbachs gelegenen Flächen wurden durch den Tennispark St. Florian genutzt. Die südlich davon gelegenen, für eine Erholungsnutzung attraktiven, parkartigen Freiflächen des ehemaligen Floriansmühlbads sind derzeit für die Öffentlichkeit weder einsehbar noch zugänglich. Hier sollen die notwendigen öffentlichen Grünflächen und Ausgleichsflächen angelegt werden. Das Planungsgebiet eignet sich aufgrund seiner Lage und der bereits bestehenden Erschließung für die dringende Deckung des Wohnraumbedarfs in München.

### **1.1. Bisheriges Verfahren zum Planungsgebiet**

Am 20.07.2016 hat die Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München mit der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06106 einen Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113 (siehe Abb. 1 „Planungsgebiet Wettbewerb“) gefasst. Hiermit wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München auch beauftragt, parallel zum Wettbewerb, die planerischen Rahmenbedingungen für ein größeres, über den Umgriff des förmlichen Aufstellungsbeschlusses hinausgehendes Gebiet (siehe Abb. 1 „Umgriff Gesamtareal“) zu untersuchen und verschiedene stadt- und landschaftsräumliche Szenarien zu entwickeln und zu bewerten.

#### Städtebaulicher Wettbewerb für die Teilfläche südlich des Emmerigwegs

In enger Abstimmung mit dem Referat Stadtplanung und Bauordnung wurde von März bis Juli 2017 ein städtebaulicher Wettbewerb (siehe Abb. 1 „Planungsgebiet Wettbewerb“) für die Teilfläche südlich des Emmerigwegs durchgeführt. Der Wettbewerbsumgriff umfasste auch einen Teil des ehemaligen Floriansmühlbads, östlich des Garchinger Mühlbachs.

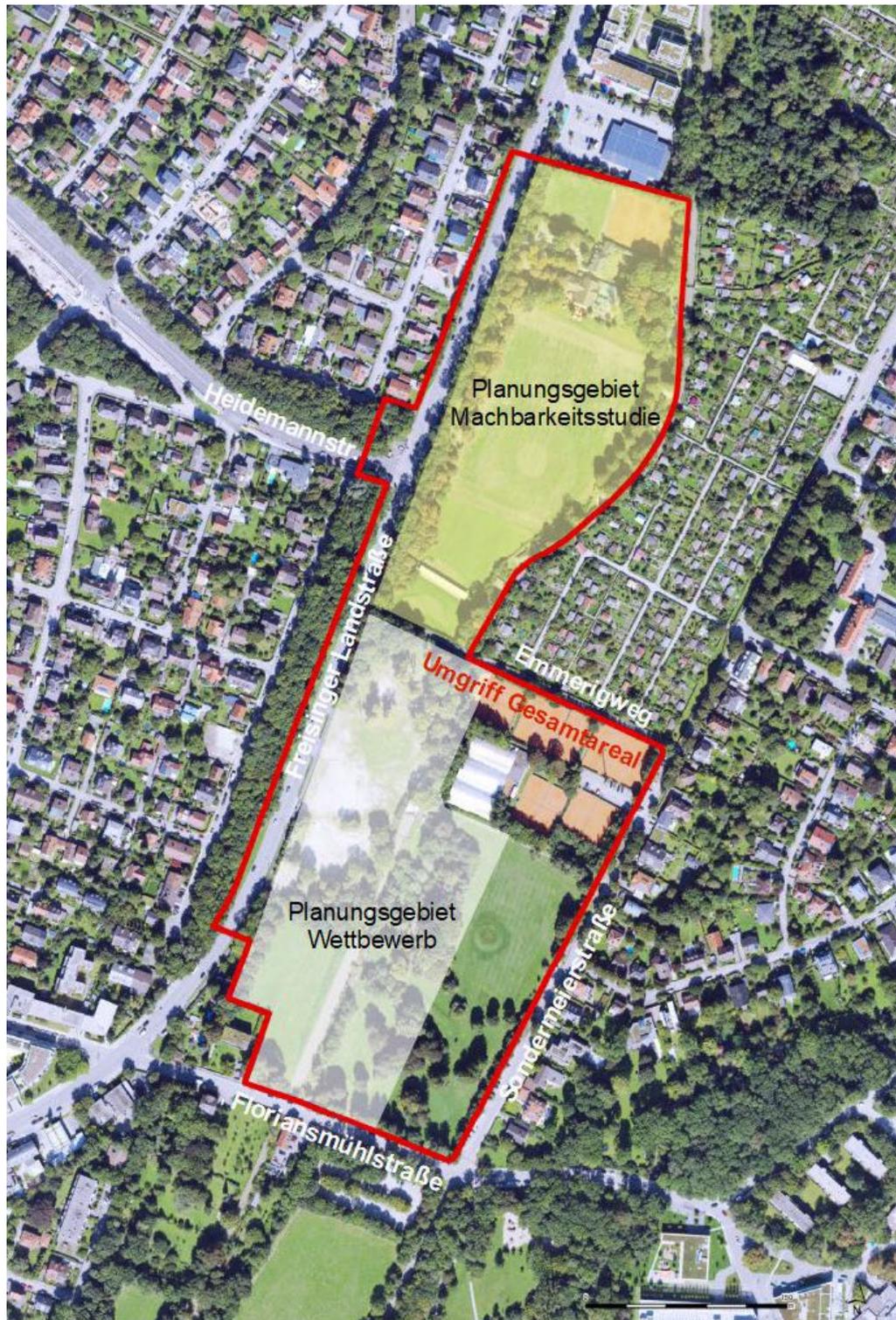


Abb. 1: Übersichtsplan – ohne Maßstab, Quelle: © Landeshauptstadt München

Um die Öffentlichkeit frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden, hat die an der Entwicklung des Planungsgebiets interessierte Wohnungsbaugesellschaft im Benehmen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Februar 2017 einen Bürgerdialog durchgeführt. Dort konnten sich Interessierte informieren und Anregungen einbringen. Die Ergebnisse fanden Eingang in die Auslobung des Wettbewerbes.

Eingeladen waren zehn Architekturbüros. Die Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekturbüro war Voraussetzung für die Teilnahme am Wettbewerb.

Der Wettbewerb für das „Planungsgebiet Wettbewerb“ wurde im Juli 2017 zugunsten des städtebaulichen Entwurfs von zillerplus Architekten und Stadtplaner aus München mit grabner huber lipp Landschaftsarchitekten aus Freising entschieden.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München nahm das Ergebnis des Wettbewerbs am 07.03.2018 mit der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10970 zur Kenntnis.

Am 21.03.2018 hat die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München mit der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10971 die Erweiterung und Ergänzung des förmlichen Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses vom 20.07.2016 auf den „Umgriff Gesamtareal“ (siehe Abb. 1) beschlossen. Die im letztgenannten Beschluss für den ursprünglichen Umgriff des förmlichen Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses festgelegten Planungsziele wurden im Hinblick auf den neuen Umgriff aktualisiert.

Die Vorschläge der im nächsten Absatz dargestellten Machbarkeitsstudie sollten dabei von der vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung erarbeiteten „Planungsvariante B2“ (siehe Abb. 2) ausgehen.



Abb. 2: Planungsvariante B2 – ohne Maßstab, Quelle: © Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH / Landeshauptstadt München

### Machbarkeitsstudie für die Flächen des Sportvereins Turnerschaft Jahn München von 1887 e.V. (TS Jahn)

Um auch für die nördlich an den Umgriff „Planungsgebiet Wettbewerb“ anschließenden Flächen des Sportvereins TS Jahn (siehe Abb. 1 „Planungsgebiet Machbarkeitsstudie“) einen städtebaulichen Entwurf zu erhalten, hat der Stadtrat der an der Entwicklung des Planungsgebiets interessierten Wohnungsbaugesellschaft empfohlen, mehrere Planungsteams (insbesondere auch zillerplus Architekten und Stadtplaner mit grabner huber lipp Landschaftsarchitekten) mit jeweils der Erarbeitung

eines Vorschlags auf Grundlage „Planungsvariante B2“ (siehe Abb. 2) zu beauftragen (sogenannte „Machbarkeitsstudie“). Die drei mit Preisen ausgezeichneten Planungsteams aus dem Wettbewerbsverfahren wurden von der Wohnungsbaugesellschaft in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München zur Teilnahme aufgefordert. Die Erarbeitung erfolgte im Zeitraum von Dezember 2017 bis Mitte Februar 2018.

Das Verfahren wurde in Anlehnung an das Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Um eine kontinuierliche Begleitung des Planungsprozesses sicherzustellen, wurde das konkurrierende Verfahren unter Beteiligung des Preisgerichts aus dem Wettbewerb durchgeführt. Die Jurysitzung fand Anfang März 2018 statt. Auch aus diesem Verfahren ging das Büro zillerplus Architekten und Stadtplaner mit grabner huber lipp Landschaftsarchitekten siegreich hervor. Das Gesamtkonzept aus beiden Planungsverfahren (siehe Abb. 3) wurde der Öffentlichkeit in einer Informationsveranstaltung vorgestellt, die am 10.07.2018 in Freimann stattfand. Die städtebaulichen Konzepte aus diesen beiden beschriebenen Planungsverfahren stellen die Grundlage für die Bauleitplanung dar.



Abb. 3: Gesamtübersicht mit Ergebnissen der Machbarkeitsstudie im Nordteil und des Wettbewerbs im Südteil – ohne Maßstab, Quelle: © zillerplus Architekten und Stadtplaner mit grabner huber lipp Landschaftsarchitekten

### Überarbeitung (Optimierung) des städtebaulichen Konzepts im Nordteil

Die Regierung von Oberbayern (ROB) und der Regionale Planungsverband München (RPV) haben im Verfahren gemäß § 4 Absatz 1 BauGB darauf hingewiesen, dass die Planung dem regionalplanerischen Ziel entgegensteht. Das Planungsgebiet liegt in sensibler Lage am westlichen Rand des Regionalen Grünzugs „Isartal“. Aufgrund dessen wurde im Rahmen der Bauleitplanung u. a. ein Klimagutachten erstellt, das die Auswirkungen auf die Funktionen des Regionalen Grünzugs sowie die angrenzenden Stadtgebiete untersucht. Die Erkenntnisse aus dem Gutachten führten in den Jahren 2020 und 2021 anhand von Variantenprüfungen zu umfangreichen

Umplanungen der städtebaulichen Struktur im Bereich des nördlichen Teilgebietes (ehemalige Vereinssportflächen).

Im Ergebnis gewährleisten nun drei große Grünfugen eine ausreichende Durchlüftung des Quartiers und der angrenzenden Stadtgebiete, so dass die Funktionen des Regionalen Grünzugs nicht mehr relevant beeinträchtigt werden (siehe Abb. 4). Auch kann der wertvolle Baumbestand durch die Umplanung noch umfangreicher erhalten werden.



Abb. 4: Städtebaulicher Rahmenplan Stand 10.10.2023 – ohne Maßstab, Quelle: © zillerplus Architekten und Stadtplaner mit grabner huber lipp Landschaftsarchitekten

## **1.2. Beschluss Naturfreibad im Bereich des ehemaligen Floriansmühlbads**

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München hat am 06.07.2022 mit der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00336 beschlossen, dass innerhalb der im Bereich des ehemaligen Floriansmühlbads geplanten südlichen öffentlichen Grünfläche bei der Gestaltung zu prüfen ist, wie die Einbeziehung des Garchinger Mühlbachs möglich ist. Es wurde seitens des Stadtrats der Landeshauptstadt München einer Wassernutzung ohne Schwimmbad im Untersuchungsgebiet innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche zugestimmt. Unter anderem kann auch ein Fitnessparcours dabei in die Planung integriert werden.

## **2. Ausgangssituation**

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

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Stadtrandbereich Münchens im 12. Stadtbezirk – Schwabing - Freimann. Es erstreckt sich im Westen auf die Flächen der Freisinger Landstraße mit dem Knotenpunkt an der Heidemannstraße und wird im Norden durch das Flurstück Nr. 548/8, Gemarkung Freimann, im Osten durch den Garchinger Mühlbach und südlich des Emmerigwegs durch die Sondermeierstraße sowie im Süden durch die Floriansmühlstraße und im Südwesten durch die Flurstücke Nrn. 568/7 und 566/11, Gemarkung Freimann begrenzt.

Die Größe des Planungsgebiets beträgt ca. 13,5 Hektar.

Davon befinden sich die Straßenverkehrsflächen des Emmerigwegs, der Freisinger Landstraße und des Knotenpunktes an der Heidemannstraße inklusive der an dieser Ecke geplanten kleinen Öffentlichen Grünfläche mit insgesamt rund 1,6 Hektar im Eigentum der Landeshauptstadt München, rund 11,9 Hektar werden durch die privaten Planungsbegünstigten vertreten. Der durch das Planungsgebiet fließende Garchinger Mühlbach befindet sich im Eigentum der Grundeigentümer\*innen der jeweils angrenzenden Uferflurstücke.

### **2.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse**

#### **2.2.1. Nutzungen und baulicher Bestand**

Das Gelände ist überwiegend eben, prägend ist neben dem umfangreichen Baumbestand entlang der Freisinger Landstraße und im Bereich des ehemaligen Florianmühlbades der Garchinger Mühlbach. Im Süden verläuft der Bach in Hochlage und geht im Norden höhengleich in das Gelände über. Derzeit ist das Gelände überwiegend unbebaut und zum großen Teil nicht zugänglich.

#### Innerhalb des Planungsgebiets

Im nördlichen Bereich befand sich eine Gaststätte (ursprüngliche Vereinsgaststätte des TS Jahn) mit Nebengebäude, Biergarten und Parkplätzen sowie drei Tennisplätze, die zwischenzeitlich abgebrochen wurden. Der Betrieb der Gaststätte wurde Ende Mai 2022, die Vereinsnutzung bereits im Juni 2020 aufgegeben.

Ebenfalls im nördlichen Bereich befinden sich entlang des westlichen Ufers des Garchinger Mühlbachs einige Kleingärten, deren Nutzung überwiegend aufgegeben wurde. Schließlich befand sich im nördlichen Bereich am westlichen Ufer des Garchinger Mühlbachs noch ein kleines Ausschankgebäude (Holzgebäude), das in der Denkmalliste eingetragen ist und aufgrund seiner Zweckbestimmung üblicherweise auf- und abgebaut wird. Dieses wurde inzwischen fachgerecht rückgebaut und nach Freiam verbracht.

Im südlichen Anschluss erstrecken sich bis zum Emmerigweg weitere Flächen, die als Golfabschlagplatz genutzt wurden und Ende der Saison 2019 aufgegeben wurden und jetzt brach liegen.

Südlich des Emmerigwegs liegen östlich des Garchinger Mühlbachs die tiefer liegenden Flächen des ehemaligen Tennisparcs St. Florian mit 13 Tennisplätzen und einer dreischiffigen Tonnendachhalle. Auch dieser Betrieb wurde bereits Ende der Saison 2021 eingestellt und im Jahr 2023 abgerissen.

Der Bereich des ehemaligen Golfabschlagplatzes, der ehemaligen Tennisplätze sowie ein Teil der ehemaligen Tonnendachhalle werden diagonal von einer übergeordneten Bahnstromleitung in Hochlage gequert.

Von der Sondermeierstraße aus führt eine Zufahrt zum Garchinger Mühlbach und zu einer Wasserkraftanlage. Das Betriebsgelände der Wasserkraftanlage ist eingezäunt. Weitere Durchwegungen sind nicht vorhanden.

Im südlichen Anschluss an die Zufahrt befinden sich östlich des Garchinger Mühlbachs die Freiflächen des ehemaligen „Floriansmühlbads“, in die Freiflächen sind sehr erhaltenswerte Baumgruppen eingestreut. Das Floriansmühlbad wurde 1932 als Naturbad eröffnet. Das Becken wurde direkt vom Garchinger Mühlbach gespeist. Im Jahr 1994 wurde das Freibad geschlossen. Die Flächen sind seitdem brach liegend und für die Öffentlichkeit weder einsehbar noch zugänglich.

Südlich des Emmerigwegs westlich des Garchinger Mühlbachs liegt das Gelände ebenfalls brach. Ein früher dort vorhandener Baustoffhandel sowie eine private Schule wurden zwischenzeitlich abgerissen.

#### Außerhalb des Planungsgebiets

Das nähere Umfeld des Planungsgebiets ist durch eine starke Nutzungsmischung geprägt. Neben Einfamilienhäusern, mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern finden sich auch Büro- und Dienstleistungsgebäude sowie Gewerbebetriebe und Tankstellen. Die städtebauliche Struktur zeigt entsprechend sehr unterschiedliche Maßstäbe und Körnungen.

Nördlich des Planungsgebiets ist auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück ein Lebensmittel-Discounter mit einem großen Parkplatz vorhanden. Nördlich daran anschließend ist in den letzten Jahren zwischen der Freisinger Landstraße und dem Garchinger Mühlbach eine Wohnbebauung mit 3-6 Geschossen (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2031a) errichtet worden, die aus Schallschutzgründen eine geschlossene Bebauung zur Freisinger Landstraße aufweist und sich zum Garchinger Mühlbach hin öffnet.

Nördlich des Emmerigwegs und östlich des Garchinger Mühlbachs finden sich umfangreiche Kleingartenanlagen. Östlich der Sondermeierstraße überwiegt zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise mit großzügig durchgrüntem Grundstücken.

Südlich anschließend an den Planungsumgriff liegt nördlich der Floriansmühlstraße eine dreigeschossige Wohnbebauung. Südlich der Floriansmühlstraße befinden sich ebenfalls dreigeschossige Wohngebäude sowie ein Gebäude, eine ehemalige Mühle aus dem 19. Jahrhundert, die nicht in die Denkmalliste aufgenommen ist. Westlich der Freisinger Landstraße und nördlich der Heidemannstraße liegt die Siedlung Freimann (Bebauungsplan Nr. 467 und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1970) mit einer maximal zweigeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung und verhältnismäßig großen und stark durchgrüntem Gärten. Ein ähnlich strukturiertes Wohngebiet schließt sich südlich der Heidemannstraße an. Dieses Wohngebiet ist durch eine dichte Baumkulisse abgeschirmt und tritt zur Freisinger Landstraße kaum in Erscheinung.

In der Umgebung des Planungsgebiets liegen mehrere Studentenwohnheime: nordwestlich und nordöstlich der Freisinger Landstraße befinden sich zwei Wohnheime (3-5 Geschosse), südwestlich des Planungsgebiets ist auf dem Grundstück der

ehemaligen Druckerei an der Freisinger Landstraße / Floriansmühlstraße ebenfalls ein Studentenwohnheim (2-5 Geschosse) entstanden. Östlich der Sondermeierstraße liegt das Grundstück des Evangelischen Waisenhausvereins mit einem Studentenwohnheim, einem Kinder- und Jugendhaus mit Jugendwohngruppe und einem Heilpädagogischen Zentrum.

Weiter südöstlich zwischen Floriansmühlstraße und Leinthalstraße liegen, eingebettet in das Landschaftsschutzgebiet „Hirschau und Obere Isarau“, die Studios des Bayerischen Rundfunks.

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

Das Planungsgebiet liegt im Übergangsbereich zu den östlich gelegenen Isarauen. Dominante Baum- und Gehölzbestände entlang der Freisinger Landstraße, am Garchinger Mühlbach und im Bereich des ehemaligen Floriansmühlbads sowie der Bachlauf selbst und der relativ ebene Geländeverlauf prägen das Orts- und Landschaftsbild. Im südlichen Teilbereich verläuft der Bach in einem befestigten Kanal, der bis zur Wasserkraftanlage gegenüber der umgebenden Topografie erhöht liegt. Die vorhandenen baulichen Strukturen der unterschiedlichen, zum großen Teil aufgegebenen Nutzungen (Gastronomie, Sporthallen und Sportplätze) und teilweise durch Zäune abgeschirmte Grundstücksflächen tragen zu einem heterogenen Ortsbild bei. Die dichten Baumkulissen prägen das gesamte Gebiet, insbesondere in seiner Außenwirkung.

Die im Westen innerhalb des Planungsgebiets verlaufende Freisinger Landstraße ist eine der wichtigsten Ausfallstraßen im Münchner Norden und entsprechend stark durch Verkehr belastet. Die derzeitige Gestaltung entspricht dem Charakter einer übergeordneten Zufahrtsstraße und bietet im Bereich des Planungsgebiets wenig Raum und Aufenthaltsqualität für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen. Sie wird insbesondere im Bereich des Planungsgebiets beidseitig begleitet von straßenraumprägenden dichten Gehölzkulissen.

### **2.2.3. Topografie und Naturhaushalt**

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum der Münchner Schotterebene. Die Geländeoberfläche liegt auf einer Höhe von ca. 493,5 m ü. NHN 2016 (über Normalhöhenull) im Norden und auf ca. 495,0 m ü. NHN 2016 im Süden und steigt von Nord nach Süd um ca. 1,5 m an.

Das Grundwasser steht auf Grund der Nähe zur Isar relativ hoch an. Nach den Angaben der Geologisch-Hydrologischen Karte von München ist der langjährige mittlere Grundwasserstand (MW) am nordöstlichen Ende des Geltungsbereichs etwa auf Kote 489,7 m ü. NHN 2016, im Süden etwa auf Kote 490,9 m ü. NHN 2016. Der höchste Grundwasserstand (HW1940) beträgt nach den Unterlagen des ehemaligen U-Bahnreferates der Landeshauptstadt München an der Floriansmühlstraße im nördlichen Bereich ca. 491,5 m ü. NHN 2016 und im Süden ca. 493,3 m ü. NHN 2016. Das entspricht einem Flurabstand von ca. 2,0 m. Das Grundwasser fließt von Südwest nach Nordost.

Der in Süd-Nord-Richtung verlaufende Garchinger Mühlbach stellt ein Oberflächen-gewässer 3. Ordnung dar. Er verläuft im südlichen Teilbereich in einem befestigten Kanal, der bis zur Wasserkraftanlage gegenüber der umgebenden Topografie erhöht verläuft. Im Teilbereich Nord ist der Bachlauf eher naturnah gestaltet, die Fließgeschwindigkeit und die Tiefe des Bachbettes ist reduziert. Ca. 600 m östlich gelegen fließt die Isar.

Befestigte Flächen nördlich des Emmerigwegs befinden sich im Bereich der drei aufgelassenen Tennisplätze, der Gaststätte mit Nebengebäude und Parkplatz sowie im Bereich des ehemaligen Golfabschlagplatzes.

Südlich des Emmerigwegs östlich des Garchinger Mühlbachs stellen die ehemaligen Freiplätze und die Halle des Tennisparcs St. Florian großflächige Versiegelungen dar. Weitere befestigte Flächen finden sich entlang des Garchinger Mühlbachs im Bereich des ehemaligen Floriansmühlbads. Westlich des Garchinger Mühlbachs sind in der Nähe der inzwischen abgebrochenen Gebäude der Gewerbebebauung und der Schule noch versiegelte Flächen mit zugehörigen Verkehrs- und Lagerflächen vorhanden.

Abgesehen von zurückhaltend gestalteten Elementen im Bereich des ehemaligen Naturfreibades, wie ein kreisförmiger Rasenhügel („Sonnenhügel“) oder das abgesenkte Becken, sowie die wallartigen Böschungen entlang des Kanals ist das Gelände überwiegend eben.

#### **2.2.4. Funktionen des Regionalen Grünzug, Klima und Frischluft**

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Regionalplan München im Randbereich des Regionalen Grünzugs Isartal. Zu den wichtigen Funktionen des Regionalen Grünzugs gehört neben der Erholungsvorsorge und Gliederung von Siedlungsräumen, insbesondere die Wirksamkeit als regionale Klimaachse zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches und eines guten Bioklimas der direkt angrenzenden überbauten Bereiche. Die örtliche klimatische Situation des Planungsgebiets und der angrenzenden Gebiete ist geprägt durch die Nähe zu den Isarauen sowie die Lage im Stadtrandbereich mit geringen Dichten und vergleichsweise hoher Durchgrünung.

Neben einer übergeordneten, regionalen Durchlüftung in Süd-Nord-Richtung unter dem Einfluss des sogenannten „Alpinen Pumpens“ besteht im Planungsgebiet auch eine kleinräumige, lokale Klimafunktion für den Luftaustausch in Ost-West-Richtung auf Höhe der Heidemannstraße. Somit befinden sich im Bereich des Planungsgebiets zwei sich kreuzende Korridore mit hoher, überörtlicher sowie auch lokaler bioklimatischer Bedeutung.

Im Übrigen wird auf den Umweltbericht Kapitel 8.2.6. verwiesen.

#### **2.2.5. Flora**

##### Fauna-Flora-Habitat (FFH) - Gebiet der Isarauen

Das Planungsgebiet liegt in direkter Umgebung zum FFH-Gebiet "Isarauen von Unterföhring bis Landshut", das verschiedene Vegetationstypen und Strukturen (Offenlandstandorte, Gehölzbestände, Altbaumbestände, Fließgewässer) aufweist, die sich kleinflächiger teilweise auch im östlichen Bereich des Planungsgebiets wiederfinden.

##### Biotopflächen / Biotopentwicklungsflächen

Die potenziell natürliche Vegetation ist der Hartholzauwald. Im Bereich nördlich des Emmerigwegs sind insbesondere die als Biotop M-0387-003 kartierte Allee im westlichen Teil des Planungsgebiets an der Freisinger Landstraße mit vorgelagertem Gehölzbestand sowie die ebenfalls biotopkartierte Gehölzkulisse auf dem Flurstück Nr. 548/3, Gemarkung Freimann, östlich der inzwischen aufgegebenen Gaststätte (M-0387-004) auffallend und erhaltenswert. Die Allee östlich an die Freisinger Landstraße anschließend besteht im Wesentlichen aus Rosskastanien. Der Garchinger Mühlbach wird begleitet von einem größtenteils ebenfalls erhaltenswerten Gehölzbestand, der im Norden im Bereich des Biotops M-0387-004 liegt. Der Gehölzbestand entlang der nördlichen Grenze des Planungsumgriffs ist als Teil des Biotops M-0326-001 kartiert.

Südlich des Emmerigwegs auf Flurstück Nr. 568/2, Gemarkung Freimann, befindet sich z. T. baumhöhlenreicher Altbestand u. a. aus Ahornen und Kastanien. Die Freiflächen des ehemaligen Floriansmühlbads weisen Gruppen aus sehr erhaltenswerten, dominanten Altbäumen (insbesondere auch Buchen) sowie Reste einer ehemaligen diagonal verlaufenden Allee in parkartigen Wiesenflächen auf. Der baumbestandene Nordteil von Flurstück Nr. 568/2, sowie der überwiegende Teil der Freiflächen des ehemaligen Floriansmühlbades östlich des Bachs (Flurstücke Nr. 574/1 und 574/5, Gemarkung Freimann) sind als Biotopentwicklungsflächen kartiert.

In der südwestlichen Ecke des Planungsgebiets befindet sich eine in der Stadtbiotopkartierung erfasste Biotopfläche (M-0387-007), die zum Teil außerhalb des Planungsumgriffs liegt. Es handelt sich um ortsbildprägende Gehölzstrukturen in Form von wertvollen Alleeresten entlang der Freisinger Landstraße, vorwiegend aus Eschen und Ahornen.

Die Untersuchung zum speziellen Artenschutz ergab, dass im gesamten Planungsumgriff keine naturschutzfachlich bedeutsamen Pflanzenarten vorkommen. D. h. es wurde keine Art, die in den Roten Listen Deutschlands oder Bayerns mindestens in der Vorwarnliste geführt oder im Stadt-Arten- und Biotopschutzprogramm (Stadt-ABSP) als bedeutsam eingestuft wurde, festgestellt.

#### **2.2.6. Fauna**

Das nahe Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) der Isarauen ist ein faunistisch wertvoller Lebensraum, der auch im Planungsgebiet entsprechende Habitatstrukturen erwarten lässt. Daher ist das Vorkommen von geschützten bzw. schützenswerten Tierarten, insbesondere Vogel- und Fledermausarten, zu erwarten. Im Übrigen wird auf den Umweltbericht Kapitel 8.2.2.2. verwiesen.

#### **2.2.7. Erholungsflächenversorgung**

Das Planungsgebiet befindet sich nahe den östlich gelegenen Isarauen und dem südlich gelegenen Englischen Garten und verfügt damit über eine gute Anbindung an einen attraktiven übergeordneten Erholungsraum.

Auf Stadtteilebene weisen insbesondere die westlich angrenzenden Wohngebiete Freimanns wenige öffentliche Grün- und Spielflächen auf. Die im Planungsgebiet vorhandenen Grünflächen und das Oberflächengewässer des Garchinger Mühlbachs sind derzeit für die Öffentlichkeit weitgehend unzugänglich, großteils nicht einsehbar und damit nicht erleb- oder nutzbar.

Der breite Straßenraum der Freisinger Landstraße und auch die momentan umzäunten Privatgrundstücke im Gebiet wirken als Barriere für Erholungssuchende aus der westlich angrenzenden Nachbarschaft in Richtung Isarauen. Eine Ost-West-Wegeverbindung besteht derzeit ausschließlich über den Emmerigweg und die Floriansmühlstraße. Das Planungsgebiet hat damit nahezu keine Erholungsfunktion. Im Übrigen wird auf den Umweltbericht Kapitel 8.2.1.5. verwiesen.

#### **Bürgerbegehren Grünflächenerhalt**

Das Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten – München mit Bedacht gestalten“ wurde am 01.03.2023 in der Vollversammlung des Stadtrats behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08833). Der Stadtrat hat gemäß Art. 18a Abs. 14 S. 1 GO die Forderungen des Bürgerbegehrens mehrheitlich übernommen. Das Ziel des Bürgerbegehrens ist die dauerhafte Erhaltung der Allgemeinen Grünflächen, die im Flächennutzungsplan als Allgemeine Grünfläche dargestellt sind, sowie aller öffentlichen Grünanlagen, die Teil der städtischen Grünanlagensatzung sind. Die Ziele des Bürgerbegehrens werden wie folgt berücksichtigt:

Sowohl im Norden als auch im Süden des Planungsgebiets ist im Flächennutzungsplan eine Allgemeine Grünfläche dargestellt (siehe unter Kapitel 2.3.3, Abb. 5). Die ganz im Norden des Planungsgebiets liegende Allgemeine Grünfläche ist zum Teil versiegelt und war mit einer Gaststätte mit Nebengebäude, Biergarten und Parkplätzen bebaut. Daran schließt auf der östlichen Seite ein schmaler Streifen einer ökologischen Vorrangfläche an, die bis zum Emmerigweg reicht. Südlich des Emmerigwegs westlich des Garchinger Mühlbachs stellt der Flächennutzungsplan eine Allgemeine Grünfläche (AG) dar, das Gelände liegt brach. Ein früher dort vorhandener Baustoffhandel sowie eine private Schule wurden zwischenzeitlich abgerissen.

Die Planung beansprucht die Allgemeinen Grünflächen sowohl im Norden des Planungsgebiets als auch im Süden des Planungsgebiets für eine Wohnbebauung mit gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen auf Baugrund, trifft dabei jedoch Festsetzungen zum Schutz der dort erhaltenswerten Bäume. Die Planung schafft im Gegenzug neue, großzügige öffentliche Grünflächen im Süden östlich des Garchinger Mühlbachs sowie im Norden westlich des Garchinger Mühlbach bis zur geplanten Bebauung.

Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung ist die Änderung von besonderen Grünflächen mit Zweckbestimmung "Sportanlagen" (SPOR) und zwei Allgemeinen Grünflächen (AG) vorgesehen. Zukünftig sollen Allgemeine Wohngebiete (WA), eine Gemeinbedarfsfläche Fürsorge (F), eine Gemeinbedarfsfläche Sport (SP) sowie umfangreiche Allgemeine Grünflächen (AG) und Ökologische Vorrangflächen (OEKO) dargestellt werden.

Insgesamt erfolgt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung damit eine Verschiebung und mehr als Verdoppelung der dargestellten Allgemeinen Grünflächen (AG) und Ökologischen Vorrangflächen (OEKO), welche als hochwertiges Grünflächennetz zusammenwirken.

Insgesamt erfolgt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung damit eine Flächenvergrößerung der Allgemeinen Grünflächen (AG) von 2,8 ha auf 5,2 ha und bei den Ökologischen Vorrangflächen (OEKO) von 0,6 ha auf 2,8 ha, welche als hochwertiges Grünflächennetz zusammenwirken

Im Hinblick auf den Wirkungsbereich Erholung ist das Planvorhaben mit positiven Auswirkungen verbunden, da großzügige öffentliche Grünflächen mit Naherholungsfunktion sowie Grünverbindungen mit attraktiven Fußwegen festgesetzt und Flächen entsiegelt werden. Die Flächen der Allgemeinen Grünflächen im Planungsgebiet werden insgesamt deutlich erhöht.

### **2.2.8. Infrastruktur und Versorgung, Sport**

Die nächstgelegene Grundschule befindet sich westlich der Bundesautobahn BAB Nürnberg (A9) in ca. 1,5 km Luftlinie Entfernung an der Burmesterstraße 23. In ca. 500 m Entfernung, westlich vom Planungsgebiet, liegt an der Situlistraße 87 eine Mittelschule, dort befinden sich auch ein städtischer Kindergarten sowie zwei weitere Kindertageseinrichtungen. Das Planungsgebiet kann nach aktuellem Stand im Grundschulsprengel Burmesterstraße versorgt werden. Weitere Einrichtungen für Kinder (westlich des Planungsgebiets: Katholischer Kindergarten St. Albert, Situlistraße 91; Integrative Kinderförderung, Situlistraße 80; Eltern-Kind-Initiative Kiefernzwingerl, Situlistraße 73; südlich des Planungsgebiets: Kinderhaus Kai Freimann, Freisinger Landstraße 24) sowie Kinderspielplätze (westlich des Planungsgebiets: Spielplatz an der Hummelwiese, Kulturheimstraße; nördlich des

Planungsgebiets: Spielplatz am Garchinger Mühlbach, Josef-Wirth-Weg 44) liegen in unmittelbarer Nähe und im weiteren Umfeld zum Planungsgebiet.

Ein Nahbereichszentrum befindet sich in ca. 400 m Entfernung an der Situlistraße. Nördlich des Planungsgebiets ist ein Discounter an der Freisinger Landstraße 64 vorhanden.

In den bestehenden vom Planungsgebiet erfassten oder angrenzenden Straßen verlaufen Hauptleitungen aller Sparten (Abwasser, Wasser, Strom, Gas, Telekomleitungen). Fernwärmeversorgungsanlagen sind aktuell im Planungsbereich und in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Im Planungsgebiet gibt es eine Wasserkraftanlage, wodurch eine natürliche Energiequelle gegeben ist.

Im Geltungsbereich wurden die bestehenden Sportanlagen aufgegeben. Der Erhalt dieser kommerziellen Sportflächen wurde aufgrund der Einschätzung der Landeshauptstadt München zum aktuellen Bedarf in Freimann nicht für notwendig erachtet. Durch die Nähe zum Englischen Garten und den Isarauen stehen Freizeitangebote für eine naturnahe Sport-/Erholungsnutzung zur Verfügung.

### **2.2.9. Verkehrliche Erschließung**

#### Lage des Planungsgebiets im Straßennetz

Die Nord-Süd bzw. Süd-Nord gerichtete Freisinger Landstraße und die Ost-West bzw. West-Ost verlaufende Heidemannstraße sind gemäß Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Landeshauptstadt München als örtliche Hauptverkehrsstraßen mit maßgebender Verbindungsfunktion klassifiziert (Bestandteil des Sekundärnetzes). Über den Autobahnanschluss München-Freimann besteht eine auf kurzem Wege erreichbare Anbindung an das Bundesautobahnnetz (BAB 9). In südlicher Richtung über die Freisinger Landstraße und Situlistraße ist eine Verknüpfung mit dem Primärnetz (Föhringer Ring - Frankfurter Ring) gegeben.

Die parallel zur BAB 9 verlaufende Freisinger Landstraße stellt eine wichtige Hauptverbindung zwischen der Stadt Garching und der Landeshauptstadt München dar und dient zu den Hauptverkehrszeiten als Ausweichroute bei starker Frequentierung der Bundesautobahn.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet wird durch öffentliche Verkehrsmittel im Wesentlichen über die Stadtbuslinie 181 mit den vier Haltepunkten („Josef-Wirth-Weg“ im Norden an das Planungsgebiet anschließend, „Emmerigweg“ in der Mitte des Planungsgebiets und „Floriansmühlstraße“ im Süden des Planungsgebiets sowie „Sondermeierstraße“ im Südosten des Planungsgebiets) erschlossen, mit Verknüpfung zur U-Bahnlinie U6 (Haltepunkt Studentenstadt). Die U-Bahnhaltestelle Freimann der Linie U6 liegt für das südliche Teilgebiet fußläufig in einer Entfernung von 750-1.000 m, für das nördliche Teilgebiet von 1.050-1.500 m. Die Stadtbuslinie 181 verkehrt aktuell zu den Hauptverkehrszeiten im 6/7 Minutentakt. Die U6 fährt untertags im 4/6 Minutentakt, vor 6.00 Uhr und nach 20.30 Uhr alle 10 Minuten.

Ergänzt wird das ÖPNV-Angebot durch die Nachtbuslinie N40 mit den Haltestellen „Emmerigweg“ und Floriansmühlstraße“.

#### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet ist über die Freisinger Land-, die Floriansmühl- und die Sondermeierstraße erschlossen.

Das Verkehrsaufkommen in der Freisinger Landstraße ist je nach Abschnitt differenziert zu betrachten. Folgende Analysequerschnittswerte wurden im Rahmen

der Verkehrsuntersuchung für die Ist-Situation ermittelt:

Im Abschnitt zwischen Josef-Wirth-Weg und Heidemannstraße beträgt die Belastung 14.100-14.600 Kfz/Tag, zwischen Heidemannstraße und Floriansmühlstraße ca. 17.200 Kfz/Tag.

Eine weitere Erschließungsmöglichkeit des Planungsgebiets für Kraftfahrzeuge besteht in der Floriansmühlstraße, einer Ortsstraße, deren durchschnittliches Verkehrsaufkommen im Bereich des Planungsgebiets derzeit bei ca. 7.300 Kfz/Tag liegt. Sie dient zudem als Erschließungsstraße für das Gelände des Bayerischen Rundfunks. Nach Fertigstellung der Ausbaumaßnahmen des Bayerischen Rundfunks werden im Bereich des Planungsgebietes für die Floriansmühlstraße ca. 9.200 Kfz/Tag prognostiziert. Die Sondermeierstraße dient der Erschließung von Wohngebieten und ist nach Norden als Sackgasse ausgebildet. Nördlich der Floriansmühlstraße ist sie aktuell mit ca. 2.000 Kfz/Tag belastet.

#### Fuß- und Radverkehr

Der Emmerigweg ist für den Kfz-Verkehr gesperrt und als Fuß-/Radweg ausgebaut. Er stellt eine wichtige Ost-West bzw. West-Ost-Querung zwischen Sondermeierstraße und Freisinger Landstraße dar und ist über den signalgesteuerten Knotenpunkt Freisinger Landstraße/Heidemannstraße mit den westlich gelegenen Wohngebieten verbunden. Der Verkehrsentwicklungsplan-Radverkehr (VEP-R) weist entlang des Emmerigwegs – der Heidemann-, der Sondermeier- und der Floriansmühlstraße Radnebenrouten aus, die südlich und östlich der Kreuzung Floriansmühl-/Sondermeierstraße als Haupttrouten weitergeführt werden.

Die im VEP-R ausgewiesene Hauptroute entlang des Josef-Wirth-Wegs findet derzeit keine Fortsetzung nach Osten und nach Westen unter die BAB 9 Richtung Kieferngarten.

Entlang der Ostseite der Freisinger Landstraße verläuft ein kombinierter Fuß-/Radweg, die Westseite ist anbaufrei. Die Heidemannstraße ist beidseitig mit Fuß- und Radwegen ausgestattet.

Die Freisinger Landstraße stellt die kürzeste Radwegeverbindung zwischen dem nördlichen Teil des Münchner Stadtgebiets und der Stadt Garching dar. Aufgrund des hohen Radverkehrspotentials zwischen den beiden Städten wurde im Auftrag der Landeshauptstadt München eine Machbarkeitsstudie von INOVAPLAN (Stand August 2019) erarbeitet, die die Möglichkeiten zur Verbesserung des Radverkehrsangebots entlang der Freisinger Landstraße aufzeigt. Entlang der Freisinger Landstraße sollen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Fuß- und Radwege vorgesehen werden, die genaue Konzeption wird in Beschlüssen der zuständigen Fachdienststellen der Landeshauptstadt München dargelegt werden.

### **2.2.10. Vorbelastungen**

#### Altlasten

Im Zuge der orientierenden Altlastenuntersuchungen wurden überwiegend keine Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen ermittelt. Auch in entsprechenden Verdachtsbereichen des Planungsgebiets wurden vornehmlich unbedenkliche Schadstoffgehalte im Boden nachgewiesen. Die bereichsweise vorhandenen Böden mit erhöhten Gehalten an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bzw. an Blei sind im Zuge des Bauvollzugs zu sanieren.

#### Kampfmittel

Grundsätzlich muss bei Bauvorhaben im Münchner Stadtgebiet mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln aus Kriegszeiten gerechnet werden. Für das gesamte Planungsgebiet gibt es Hinweise auf Kriegseinwirkungen infolge von Luftangriffen. Es besteht ein erhöhter Kampfmittelverdacht. Sondierungen und

Grabungen im Bereich von Verdachtspunkten auf dem Gelände des ehemaligen Floriansmühlbads sind bereits erfolgt.

Hinsichtlich der Maßnahmen bzgl. der Altlastenverdachtsflächen und der Kampfmittel wird auf die Ausführungen zum Schutzgut Boden im Umweltbericht Kapitel 8.2.3.1. verwiesen.

#### Verkehrslärm

Die Verkehrslärmsituation innerhalb des Planungsgebiets und seiner Nachbarschaft wird maßgeblich durch die angrenzende Freisinger Landstraße und den Kreuzungsbereich zur Heidemannstraße geprägt.

Das Planungsgebiet ist entlang der Freisinger Landstraße sehr hohen Verkehrslärmpegeln ausgesetzt. Zudem kann ein relevanter Einfluss durch die weiteren Straßen im Umfeld (Sondermeierstraße, Floriansmühlstraße, Heidemannstraße, BAB 9) nicht ausgeschlossen werden. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die höchsten Verkehrslärmpegel entlang der Freisinger Landstraße mit bis zu 75/68 dB(A) Tag/Nacht im Kreuzungsbereich zur Heidemannstraße und ansonsten mit bis zu 72/65 dB(A) Tag/Nacht auftreten. Entlang der Floriansmühlstraße betragen die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm bis zu 69/61 dB(A) Tag/Nacht.

#### Anlagenlärm

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich ein Discounter und nordöstlich im Kleingartengebiet eine Gastronomie mit Freischankbereich. Zudem wurde unmittelbar nordöstlich angrenzend an das Planungsgebiet eine Fischtreppe installiert, die zu relevanten Wassergeräuschen führen kann. Innerhalb des Planungsgebietes existiert ein Wasserkraftwerk, das zu einer relevanten Anlagenlärmwirkung auf die angrenzenden Planungen führen kann.

Im Planungsgebiet befanden sich bereits gewerbliche Nutzungen sowie Sport- und Freizeitanlagen (TS Jahn Tennis und Golf), die mit Ausnahme des Wasserkraftwerkes alle aufgegeben und zurückgebaut wurden. Eine Darstellung des Prognose-Nullfalls und ein Vergleich mit dem Planfall ist daher nicht sinnvoll oder aussagekräftig. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass im Norden des Planungsgebiets die Beurteilungspegel bis zu 60/46 dB(A) Tag/Nacht betragen. Somit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA von 55/40 dB(A) Tag/Nacht um bis zu 5/6 dB(A) Tag/Nacht überschritten. Nach der Untersuchung treten im Zusammenhang mit Lkw-An-/Abfahrten Einzelereignisse bzw. kurzzeitige Geräuschspitzen mit einem Schalleistungspegel von bis 108 dB(A) auf (Betriebsbremse Druckluft). Der Mindestabstand zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm für WA von 85 dB(A) beträgt tagsüber etwa 6 m für WA. Nachts können relevante kurzzeitige Geräuschspitzen – ausgehend vom Betrieb des Discount-Marktes – ausgeschlossen werden.

Nach der Untersuchung „Schalltechnische Hinweise zur Aufstellung von Wertstoffcontainern“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt bzw. nach dem technischen Bericht zur Untersuchung von Anlagen zur Abfallbehandlung und -verwertung beträgt der Spitzenpegel für Abrollcontainer bis zu 123 dB(A) bzw. 126 dB(A). Bei einem kurzzeitigen Spitzenpegel von 126 dB(A) bzw. 123 dB(A) ist bei halbkugelförmiger Schallausbreitung ein Abstand zur Ladezone von 45 m bzw. 30 m erforderlich, um das Spitzenpegelkriterium tagsüber von 85 dB(A) einzuhalten. Auch im Zusammenhang mit der Außengastronomiefläche treten Maximalpegel von 92 dB(A) auf („leiser“ Biergarten). Damit treten tagsüber keine relevanten Spitzenpegel auf. Nachts beträgt der erforderliche Abstand zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm für WA von 60 dB(A) etwa 16 m für WA. Unmittelbar nordöstlich an das Planungsgebiet angrenzend liegt eine Fischtreppe, die zu relevanten Wassergeräuschen führen kann. Bei einem hohen Wasserstand mit

entsprechend hoher Fließgeschwindigkeit wurde eine Dauerschallpegel des Wasserrauschens in ca. 1 m Abstand zum Zufluss zur Fischtreppe von 66 db(A) gemessen.

Innerhalb des Planungsgebiets existiert eine Wasserkraftanlage, die zu einer relevanten Anlagenlärmwirkung auf die angrenzenden Planungen führen kann.

Zur Erfassung der Schallimmissionen aus der Wasserkraftanlage wurden orientierende Messungen der Lärm- und Erschütterungsmissionen durchgeführt. Bei eingeschalteter Turbine (Regelnormalbetrieb) entsteht der Lärm primär im Inneren der Wasserkraftanlage (Maschinenraum) und wird nach außen abgestrahlt. Die Immissionsrichtwerte für Allgemeines Wohngebiet WA werden ab einem Abstand von 10 m zur Wasserkraftanlage in Richtung Norden, Westen und Süden eingehalten. In Richtung Osten beträgt der erforderliche Abstand für WA 35 m, weil hier das Tor der Wasserkraftanlage mit geringer Schalldämmung und größeren Fugen (insbesondere am Träger der Hebebahn) pegelprägend wirkt. Bei ausgeschalteter Wasserkraftanlage fließt der Garchingener Mühlbach nicht durch die Turbine und das Turbinenhaus, sondern durch den offenen Leerschuss. Die statistische Mitte beim Wasserdurchlauf im Leerschuss von sechsmal im Jahr ist gesichert. Die acht Nachtstunden (22-6 Uhr) machen ein Drittel der Stunden eines Tages aus, was bedeutet, dass statistisch gesehen zweimal im Jahr nachts Wasser durch den Leerschuss läuft, weil eine Abschaltung der Turbine notwendig geworden ist. Die TA Lärm wird als Beurteilungsgrundlage herangezogen. Diese definiert eine Anzahl von zehn „seltenen Ereignissen“ pro Jahr.

#### Erschütterungen / Sekundärer Luftschall

Aufgrund der bestehenden Wasserkraftanlage im Planungsgebiet wurden die Erschütterungs- und Sekundärluftschalleinwirkungen in einem Gutachten untersucht. Demnach werden bereits im unmittelbaren Nahbereich der Wasserkraftanlage sämtliche Richt- und Anhaltswerte für Erschütterungen (DIN 4150-2) und Sekundärluftschall (TA Lärm) eingehalten.

#### Luftschadstoffe

Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe wurden im Rahmen einer lufthygienischen Untersuchung berechnet und beurteilt. Die lufthygienische Situation wird hauptsächlich durch Emissionen des Kfz-Verkehrs in den umgebenden Straßen bestimmt. Gemäß einer lufthygienischen Immissionsprognose, die im Auftrag des Landesamtes für Umwelt (LfU) im Jahr 2022 erstellt wurde und als Grundlage für die 8. Fortschreibung des Luftreinhalteplans München, der am 11. Januar 2023 in Kraft gesetzt wurde, dient, ist im direkten Planungsumgriff sowie im erweiterten Umgebungsstraßennetz, das für die Erschließung des Planungsgebietes dient, von einer Einhaltung des bei  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  liegenden  $\text{NO}_2$ -Jahresmittelgrenzwertes im Prognosejahr 2023 auszugehen.

Ein Messtandort im Rahmen des vom Landesamt für Umwelt (LfU) betriebenen LÜB-Messnetzes existiert im erweiterten Umgriff des Planungsgebietes nicht. Jedoch existiert ein Messpunkt des freiwillig-städtischen  $\text{NO}_2$ -Messnetzes in der Sutilisstraße - als Verlängerung der Freisinger Landstraße in Richtung Stadtmitte - auf Höhe der Hausnummer 21. Dort wurde im Jahr 2023 ein  $\text{NO}_2$ -Jahresmittelwert von  $24 \mu\text{g}/\text{m}^3$  gemessen und damit der  $\text{NO}_2$ -Jahresmittelwert ( $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) wie bereits in den Vorjahren zuverlässig eingehalten.

Die relevanten Grenzwerte für Feinstaub werden im gesamten Stadtgebiet für  $\text{PM}_{10}$  (seit 2012) sowie seit in Krafttreten der für  $\text{PM}_{2,5}$  gültigen Grenzwerte (ab 2005) eingehalten.

In der Ausgangssituation ist damit davon auszugehen, dass alle relevanten lufthygienischen Grenzwerte eingehalten werden.

### Elektromagnetische Belastung

Da das Planungsgebiet von einer Bahnstromleitung der Deutschen Bahn durchquert wird und aufgrund der räumlichen Nähe zur bestehenden Wasserkraftanlage wurden die elektrischen und magnetischen Felder messtechnisch ermittelt, prognostiziert und nach der 26. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) beurteilt.

#### Bahnstromleitung:

Bei der Überlandleitung handelt es sich um eine planfestgestellte 110 kV-Bahnstromleitung der Deutschen Bahn (Leitung Nr. 520, Karlsfeld - München Ost), die mit 16 2/3 Hz Bahnstrom betrieben wird. Der Betreiber der Bahnstromleitung definiert einen Gefährdungsbereich beidseits der Leitungsachse von 16,5 m sowie eine Schutzzone beidseits der Leitungsachse von 30 m. Der beidseitige Gefährdungsbereich und die beidseitige Schutzzone bilden die Baubeschränkungszone. Das Gelände des Planungsgebiets liegt im Gefährdungsbereich derzeit auf ca. 494 m ü. NHN.

Die elektromagnetische Belastung wurde an einem Messpunkt gegenüber dem Planungsgebiet, in der Oberjägerstraße unterhalb der Bahnstromleitung in einem Abstand von ca. 22,5 m zur Leitung, gemessen. Die Lage des Messpunktes betrug 1,5 m über Gelände. Die Grenzwerte der 26. BImSchV wurden am Messpunkt deutlich unterschritten. Damit ist der Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder im Sinne der 26. BImSchV sichergestellt.

#### Wasserkraftanlage:

Die Grenzwerte der 26. BImSchV des elektrischen Feldes werden bereits innerhalb der Wasserkraftanlage deutlich unterschritten. Das elektrische Feld war bereits außerhalb des Gebäudes der Wasserkraftanlage nicht mehr messbar und ist insoweit nicht mehr beurteilungsrelevant. Damit ist der Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder im Sinne der 26. BImSchV sichergestellt.

### Betonkanal

Im Bereich des Emmerigwegs tangiert der verlaufende Betonkanal UE 600/1100 mit seiner Kanalschutzzone südlich des Emmerigweges Privatgrund, so dass eine entsprechende Leitungsrechtsfläche in den Bebauungsplan aufzunehmen und im Privatbereich dinglich zu Gunsten der Landeshauptstadt München zu sichern ist. Leitungsrechtsflächen bzw. Kanalschutzzonen dürfen grundsätzlich weder über- noch unterbaut bzw. auf- oder angeschüttet werden und sind von jeglicher Baumbepflanzung freizuhalten.

## **2.3. Planerische und rechtliche Ausgangslage**

### **2.3.1. Perspektive München, Stadtentwicklungsplan 2040**

Mit der „Perspektive München“ verfügt die Landeshauptstadt München über eine querschnittsorientierte und prozessual angelegte Stadtentwicklungsstrategie. Diese bildet ein flexibles und handlungsorientiertes Fundament für eine Stadtentwicklungspolitik, die auf neue zeitliche und räumliche Erfordernisse reagieren kann. Die Perspektive München besteht aus einem Leitmotiv, strategischen und thematischen Leitlinien, Zielsetzungen, Handlungsräumen und Projekten für die wesentlichen Handlungsfelder der zukünftigen Stadtentwicklung. In ihnen wird, ausgehend von einem integrierten Ansatz, ein fachspezifischer Entwicklungsrahmen aufgezeigt und durch umsetzungsorientierte Strategien konkretisiert. Das Leitmotiv lautet „Stadt im Gleichgewicht“.

Das Planungsgebiet befindet sich im definierten Handlungsraum 8: zwischen Feldmoching und Freimann - Wohnen, Arbeiten, Bildung, Sport und innovative Mobilität im Münchner Norden.

Der „Stadtentwicklungsplan 2040“ (STEP 2040; aktuell in Entwurfsfassung, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03346 vom 28.07.2021) integriert die drei großen Handlungsfelder der Stadtentwicklung Freiraum, Mobilität und Siedlungsentwicklung und ergänzt sie um die Herausforderungen des Klimawandels und der Klimaanpassung sowie eine konstruktive Zusammenarbeit mit der Region. Das Planungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen Siedlungsgebiet und der Kennzeichnung für Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

### **2.3.2. Regionalplan**

Laut Regionalplan für die Region München liegt das Planungsgebiet, mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche der Freisinger Landstraße, im Randbereich des Regionalen Grünzugs „Isartal“. Das Isartal übernimmt wesentliche Funktionen im Hinblick auf den Frischlufttransport, den innerstädtischen Luftaustausch und die Verbesserung des Bioklimas. Über diese klimatischen Zwecke hinaus stellen insbesondere die Auwälder des Isartals einen Schwerpunkt der Landschaftsentwicklung mit Eignung zur Naherholung dar und gliedern die angrenzenden Siedlungsräume.

### **2.3.3. Geltender Flächennutzungsplan (FNP) mit integrierter Landschaftsplanung**

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (siehe Abb. 5) sind im nördlichen Bereich des Planungsgebiets eine Allgemeine Grünfläche und daran südlich anschließend bis zum Emmerigweg Flächen für Sportanlagen dargestellt. Der Garchinger Mühlbach ist als Wasserfläche, die Bereiche beidseits des Garchinger Mühlbachs sind als ökologische Vorrangflächen und die Freisinger Landstraße ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

Im Planungsgebiet südlich des Emmerigwegs sind überwiegend Flächen für Sportanlagen und ein Teilbereich östlich der Freisinger Landstraße ist als Allgemeine Grünfläche dargestellt.

Zentral durch das Planungsgebiet verläuft als Kennzeichnung von Nord-West nach Süd-Ost eine Bahnstromleitung. Im zentralen Bereich des Planungsgebiets durchzieht auf Höhe der Heidemannstraße eine übergeordnete Grünbeziehung, die bis in die östlich gelegenen Isarauen reicht, das Gebiet in West-Ost-Richtung.

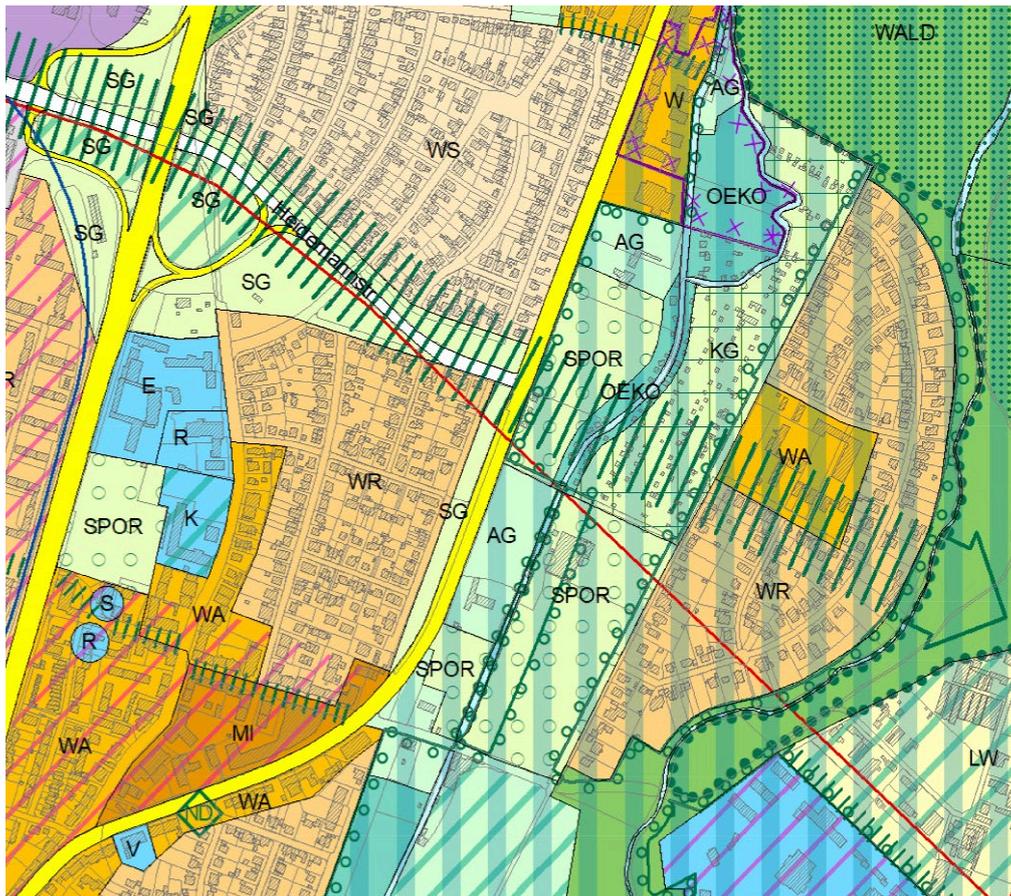


Abb. 5: Ausschnitt des derzeitigen Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung – ohne Maßstab, Quelle: © Landeshauptstadt München

Außerhalb des Planungsgebiets, im unmittelbaren nördlichen Anschluss, stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar. Östlich des Garchinger Mühlbachs und nördlich des Emmerigwegs Kleingartenflächen. Nördlich der Heidemannstraße ist ein Kleinsiedlungsgebiet dargestellt. Südlich der Heidemannstraße verläuft auf der Westseite der Freisinger Landstraße eine Sonstige Grünfläche und daran anschließend ein Reines Wohngebiet. Auch entlang der Heidemannstraße liegen straßenbegleitend Sonstige Grünflächen.

Der Regionale Grünzug und das Landschaftsschutzgebiet sind als nachrichtliche Übernahme im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung dargestellt.

Zur Umsetzung der künftigen Planungsziele wird der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung parallel zur Erstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2113 geändert. Teilbereiche der im geltenden Flächennutzungsplan dargestellten eher kleinteiligen Allgemeinen Grünflächen (AG) werden im Zuge der Bebauungsplanung in Form von WA (Allgemeine Wohngebiete) -Flächen überplant. Gleichzeitig entstehen aber deutlich großflächigere und zusammenhängende Grünflächen, die im FNP zukünftig als AG-Flächen bzw. Ökologische Vorrangflächen (Oeko) dargestellt werden.

#### 2.3.4. Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Hirschau und Obere Isarau“

Das Planungsgebiet nördlich des Emmerigwegs und im südlichen Anschluss der Bereich des Garchinger Mühlbachs sowie der östliche Bereich in einem Abstand von ca. 40 m vom Bach (Teilfläche des ehemaligen Florianmühlbades) liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Hirschau und Obere Isarau“.

Parallel zur Erstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2113 wird der Umgriff des Landschaftsschutzgebiets angepasst werden.  
Die Änderung des Landschaftsschutzgebiets unterliegt dem förmlichen Verfahren, das auch eine Beteiligung der Öffentlichkeit vorsieht, und ist vom Stadtrat der Landeshauptstadt München zu beschließen.

### **2.3.5. Denkmäler**

Im Denkmalatlas ist das Bodendenkmal D-1-7735-0315 (archäologische Befunde im Bereich eines Teilabschnitts des Schleißheimer Kanalsystems - Dirnismaninger Kanal) außerhalb des Umgriffs des vorliegenden Bebauungsplans mit Grünordnung dargestellt. Der sichtbare Abschnitt des Kanalsystems befindet sich etwas südlich des Planungsgebiets auf Höhe der Libellenstraße. Im Übrigen wird auf den Umweltbericht Kapitel 8.2.8. „Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ verwiesen.

Eine theoretische, also gedachte Verbindung zwischen dieser nördlichen und südlichen Darstellung des Kanals im Denkmalatlas liegt innerhalb des Planungsumgriffs im Bereich der bestehenden Freisinger Landstraße. Hier handelt es sich jedoch um den bereits verfüllten Kanal.

Ein kleines, inzwischen fachgerecht rückgebautes Ausschankgebäude (Holzgebäude), vormals im Nordosten des Planungsgebiets am Garchinger Mühlbach, welches aufgrund seiner Zweckbestimmung üblicherweise auf- und abgebaut wird und auch schon an einem anderen Ort stand, wurde entsprechend Artikel 2 BayDSchG im August 2023 mit folgendem Text in die Bayerische Denkmalliste nachgetragen:

D-1-62-000-11118 Ehem. Ausschankschuppen, wohl vom Oktoberfest, eingeschossiger auf wiederholten Auf- und Abbau hin konzipierter Holzbau mit weitem Dachüberstand, Ausschanklukten auf drei Seiten und ornamentaler Gliederung durch farbig abgesetzte Konstruktionshölzer und Zierbundwerk, 1892/93 (dendro.-dat.).

### **2.3.6. Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**

Der gesamte Planungsumgriff liegt innerhalb des Bereichs „Isartal“, für den im ABSP der „vordringliche Erhalt und die Optimierung von Lebensräumen in Schwerpunktgebieten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung“ als Ziel formuliert ist. Hier wird u. a. der Erhalt des Altbaum-/Höhlenbaumbestands angestrebt.

Das ABSP stuft die biotopkartierten Bäume und Alleereste als lokal bedeutsame Lebensräume ein. Für diese Gehölzflächen wird das Ziel „Erhalt und Optimierung von [...] einzelnen Baumbeständen“ formuliert. Für die Freisinger Landstraße wird im ABSP eine ökologische Aufwertung der Grünbestände der Straßenbegleitflächen angestrebt. Dies gilt auch für strukturarme Grünflächen im Gebiet.  
Im Übrigen wird auf den Umweltbericht Kapitel 8.1.2. verwiesen.

### **2.3.7. Bestehendes Baurecht**

Im Norden des Planungsgebiets besteht auf dem Flurstück Nr. 548/11, Gemarkung Freimann, sowie auf einem Teilbereich des südlich angrenzenden Flurstücks Nr. 548/3, Gemarkung Freimann, Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich)

Die südlich daran anschließenden Flächen, ein Teilbereich des Flurstücks Nr. 548/3, Gemarkung Freimann, die Flurstücke Nrn. 548/5, 548/25, 548/26, 548/9, 568/2 und 568 sowie 573/5, Gemarkung Freimann, sind baurechtlich nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen.

Für den südlichen Bereich des Planungsgebiets, die Flurstücke Nr. 568/3, 574, 574/1 und 574/5 und einen Teil des Flurstücks Nr. 573 (Teilbereich des Garchinger Mühlbachs), Gemarkung Freimann, gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1794. Der Bebauungsplan wurde bislang nicht umgesetzt und wird in den betroffenen Bereichen durch die vorliegende Bauleitplanung verdrängt.

### **2.3.8. Gültigkeitsbereich der Baumschutzverordnung**

Das Planungsgebiet liegt nur zum Teil im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung (BaumschutzV) der Landeshauptstadt München. Der Geltungsbereich der Baumschutzverordnung umfasst im Planungsgebiet nur die Fläche, auf der Baurecht gemäß § 34 BauGB besteht (siehe oben).

## **3. Planungsziele**

Folgende Planungsziele sollen auf Grundlage der beschriebenen Ausgangslage mit dem Bebauungsplan im Wesentlichen verfolgt werden:

### **3.1. Städtebau und Nutzungen**

- Im Planungsgebiet soll unter Würdigung der örtlichen Besonderheiten (Landschaftsschutzgebiet, Regionaler Grünzug, Schallsituation Freisinger Landstraße, Baumbestand) ein neues Wohnquartier mit eigenständigem Charakter, abwechslungsreicher Gestaltung sowie vielfältig nutzbaren Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden.
- Es sollen circa 600 Wohneinheiten für unterschiedliche Einkommensgruppen entstehen. Durch verdichtete Gebäudetypologien und flächensparende Bauweise soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden.
- Der durch die Planung entstehende ursächliche Bedarf an gefördertem Wohnungsbau soll innerhalb des Planungsgebiets realisiert werden.
- Die erforderliche soziale Infrastruktur (Kinderkrippen, Kindergärten) soll in die geplante Wohnbebauung integriert werden.
- Durch die Anordnung von Flächen für die Nahversorgung sowie einer Gastronomie soll ein gutes Angebot für das neue Wohnquartier geschaffen werden. Für die angrenzenden Siedlungsbereiche soll damit die bestehende Situation verbessert werden und dem Ziel der „Stadt der kurzen Wege“ entsprochen werden. Im zentralen Bereich soll hierfür ein urbaner zentraler Platzbereich (der in den Gutachten als Quartiersplatz bezeichnet wird) als attraktiver, belebter und baumüberstandener öffentlicher Raum entstehen, an dem die öffentlichkeitswirksamen Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie und Sportnutzungen liegen.
- Es sollen möglichst viele der im Flächennutzungsplan dargestellten Sportflächen bzw. Sportangebote gesichert werden. Für das Vereinsleben des Sportvereins TS Jahn und zur Verbesserung der Versorgung mit Sportflächen im Stadtviertel soll eine Dreifachsporthalle mit Fitnessbereich und Sportfreifläche entstehen.
- Eine angrenzende Sportfreifläche soll dem Vereinssport zur Verfügung gestellt

werden. In der öffentlichen Grünfläche des ehemaligen Floriansmühlbads soll die Möglichkeit für ergänzende Sportangebote, z. B. ein Fitness-Parcour, geschaffen werden.

- Die bestehende Wasserkraftanlage mit Fischtreppe soll berücksichtigt, die Erschließung und notwendige Einfriedungen gesichert werden.
- Die Baubeschränkungszone (Gefährdungsbereich und Schutzzone beidseits der Bahnstromleitung) soll berücksichtigt werden.

### **3.2. Grünplanung**

- Der Nachweis der öffentlichen Grünflächen für die künftigen Bewohner\*innen soll u. a. auf der gesamten Fläche des ehemaligen Floriansmühlbads östlich des Garchingener Mühlbachs erfolgen. Die ehemalige Badfläche soll öffentlich zugänglich und einsehbar gestaltet sowie mit dem Bachlauf erlebbar werden.
- Der sehr erhaltenswerte und erhaltenswerte Baum- und Gehölzbestand soll möglichst umfassend erhalten, gesichert und in das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept integriert werden. Die Baumkulisse entlang der Freisinger Landstraße soll in den Abschnitten ohne Baumbestand durch entsprechende Neupflanzungen ergänzt werden.
- Es soll ein zusammenhängendes System von privaten, vorwiegend gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen und öffentlichen Grünflächen mit wegemäßiger Anknüpfung an bestehende Grünflächen in der Umgebung und den Naturraum des Isartals hergestellt werden. Die vorhandenen Strukturen sollen sowohl in Nord-Süd-, als auch in Ost-West-Richtung eingebunden und gestärkt werden.
- Die für unvermeidbare Eingriffe erforderlichen Ausgleichsflächen sollen innerhalb des Planungsgebiets gesichert werden.
- Ein günstiger Erhaltungszustand vorkommender geschützter Arten soll durch geeignete Maßnahmen gesichert und den artenschutzfachlichen Belangen (insbesondere Fauna: Vögel und Fledermäuse) ausreichend Rechnung getragen werden (z. B. durch Schaffung und Sicherung von Ersatzlebensräumen im Planungsgebiet und/oder außerhalb).
- Die Planung soll die Funktionen des Regionalen Grünzugs, insbesondere die Klimafunktion berücksichtigen: Die beiden sich im Gebiet kreuzenden Bereiche mit sehr hoher bioklimatischer Bedeutung (Kaltluftleitbahnen) sollen weitestgehend freigehalten und ihre Durchlüftungsfunktion gesichert werden.
- Im Quartier soll die Versiegelung minimiert und eine vernetzte blau-grüne Infrastruktur mit großen Bäumen, mikroklimatisch vielfältigen Grün- und Freiflächen in hoher Aufenthaltsqualität, auch an Tagen mit hoher thermischer Belastung, und dezentralen Verdunstungs- und Versickerungsflächen (Schwammstadt-Prinzip) geschaffen werden.
- Die Eingriffe in den Grundwasserkörper sollen minimiert werden und Maßnahmen zur Vermeidung eines Grundwasseraufstaus ergriffen werden.

### 3.3. Verkehr und Erschließung

- Eine funktionsfähige Erschließung des Planungsgebiets soll über das bestehende Straßennetz sichergestellt werden. Ziel ist die Schaffung verkehrsfreier Quartiere und eine verträgliche Abwicklung der Verkehre. Der ruhende Verkehr soll im Sinne einer hohen Aufenthaltsqualität weitgehend in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Erschließung der Tiefgaragen soll über die Freisinger Land- und die Florianismühlstraße erfolgen, um die Verkehrsströme zu entzerren.
- Kfz-Stellplätze für Besucher\*innen und den Bring- und Holverkehr der Kindertageseinrichtungen sollen an sinnvollen Stellen im Planungsgebiet vorgesehen werden.
- Eine gute und barrierefreie Durchwegung des Planungsgebiets für Fuß- und in Teilbereichen auch Radverkehr soll durch attraktive öffentliche Fußwegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung entlang des Garchinger Mühlbachs sowie Fuß- und Radwegeverbindungen in Ost-West-Richtung in Richtung der Isarauen entwickelt werden.
- Eine barrierefreie Verbindung zwischen dem östlich kanalbegleitenden Weg im Bereich des ehemaligen Florianmühlbades und dem Wohngebiet im südlichen Planungsgebiet soll an einer sinnvoll situierten Stelle durch eine Brückenverbindung erfolgen.
- Eine Verbesserung der übergeordneten Radwegführung an der Freisinger Landstraße soll unter Berücksichtigung des straßenraumprägenden Baumbestands und des Radentscheids erreicht werden.
- Mittels eines Mobilitätskonzepts soll der Anteil des Umweltverbundes - ÖPNV, Fuß- und Radverkehr - am Modal Split der entstehenden Neuverkehre gestärkt werden. Bausteine dieses Konzepts sind neue, innovative Mobilitätsangebote (Car-/ Bikesharing und ähnliche Maßnahmen) und fuß- und radverkehrsfreundliche Infrastruktur in Verbindung mit der Reduzierung des Stellplatzschlüssels für Kfz und einer Erhöhung des Stellplatzschlüssels für Fahrräder. Die Einbindung des Mobilitätskonzepts in übergeordnete Ziele und Strategien ist zu gewährleisten.

### 3.4. Energiebedarf und -versorgung

- Zur Minimierung des Wärmeenergiebedarfs soll ein sehr hoher energetischer Gebäudestandard angestrebt werden. Der Einsatz von grauer Energie, Baustoffrecycling und die Klimarelevanz der Baustoffe sollen berücksichtigt werden.
- Die Dachflächen sollen zur Retention und der Verbesserung des Mikroklimas im Quartier umfassend extensiv oder intensiv begrünt werden. Bei Anordnung von technischen Anlagen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sollen diese mit Gründächern kombiniert werden.
- Die Energieversorgung des Quartiers soll bezüglich Elektrizität, Wärme und Kälte möglichst treibhausgasfrei erfolgen. Ziel ist eine möglichst klimaneutrale Energieversorgung des Quartiers.
- Der lokalen Produktion von regenerativen Energien im eigenen Quartier soll der

Vorrang gegeben werden. Die bestehende Wasserkraftanlage sowie der verpflichtende Einsatz von technischen Anlagen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sollen hierzu einen Beitrag leisten.

#### **4. Planungskonzept**

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

Der Ort ist geprägt durch einen eindrucksvollen Baumbestand und bietet Potential für einen nachhaltigen, naturbezogenen und dennoch urbanen Wohnraum. Das geplante urbane, verdichtete Stadtquartier mit Geschosswohnungsbauten und zugehörigen Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen wird sich in den Siedlungsbereich Freimann angemessen einfügen. Das Planungsgebiet besteht aus zwei Teilgebieten, dem Teilgebiet Nord und Süd.

Das gesamte Planungsgebiet wird durch die westlich angrenzende Freisinger Landstraße geprägt, die durch ihre überregionale Verbindungsfunktion eine hohe Verkehrsbelastung aufweist und Lösungen für die Bebauung hinsichtlich des notwendigen Schallschutzes erfordert. Der im rückwärtigen Bereich verlaufende Garchinger Mühlbach stellt für das Planungsgebiet eine identitätsstiftende landschaftliche Komponente dar, die hochwertige Wohnsituationen und eine abwechslungsreiche Gestaltung des Freiraums ermöglicht.

Die Anbindung erfolgt an das umliegende, bestehende Straßennetz. Ein Netz von sicheren, attraktiven Wegen für Fuß- und Radverkehr, die zentrale Platzfläche im Teilgebiet Nord sowie die Wohnhöfe im Teilgebiet Süd dienen der internen, von motorisiertem Verkehr überwiegend freien Verbindung der Nutzungen.

Das grünordnerische Grundkonzept beruht auf dem weitestmöglichen Erhalt des Baumbestands und somit des typischen Orts- und Landschaftsbilds, das durch die Lage in Nachbarschaft zu den Isarauen geprägt ist.

So wird durch die Situierung der Bebauung entlang der Freisinger Landstraße in einem ausreichenden Abstand zum erhaltenswerten Baumbestand dessen Erhalt ermöglicht.

Neben diesen konzeptbestimmenden Aspekten unterscheiden sich die beiden Teilgebiete Nord und Süd jedoch hinsichtlich ihrer städtebaulichen und landschaftsplanerischen Einbindung und weisen deshalb unterschiedliche städtebauliche und freiraumplanerische Strukturen auf.

##### **4.1.1. Teilgebiet Nord**

Das nördliche Teilgebiet liegt zwischen dem Grünraum einer alten Baumallee an der Freisinger Landstraße und dem Garchinger Mühlbach. Die neuen Wohn- und Freizeitorte werden mit dem bestehenden Naturraum vernetzt. Die Bebauung ist allseits von Grün umgeben – Bäume, Wiesen und Wasser werden bei der architektonischen Gestaltung prägend sein.

Die Setzung der Gebäude bewahrt für das Stadtklima drei wichtige Kaltluftstromfelder und reagiert sensibel auf den zu schützenden Baumbestand. Es entsteht ein Rhythmus aus Bebauung und Grünraum: eine durch alten Baumbestand formierte grüne Fuge, die gemeinsam mit dem nördlichen Baukörper mit integrierter Kindertageseinrichtung den Abschluss des Quartiers bildet, ein aufgelöster Wohnblock mit adressbildendem Hof, der vielfältige Sichtbeziehungen zur umgebenden Landschaft bildet, ein durchgrünter zentraler Platz, der das kommunikative Zentrum des neuen Wohngebietes bildet und im Süden eine Sporthalle, die ein Gelenk zwischen Nord- und Südteil bildet. Die neue Bebauung

bietet Raum für eine gemischte Nutzung: Wohnungen, Nahversorgung, Sport und Freizeitmöglichkeiten.

Im nördlichen Teil des Gebietes liegt das Allgemeine Wohngebiet WA 2, das aus den Teilbaugebieten WA 2(1) und WA 2(2) besteht. Der Baukörper im WA 2(1) öffnet sich zu dem großzügigen Baumbestand, bildet zum nördlich angrenzenden Nachbarn einen Erschließungsraum aus und schirmt den Gewerbelärm des Discounters im Norden ab. Die daran anschließende Grünzäsur berücksichtigt weitestmöglich den schützenswerten Baumbestand und stellt zudem einen Luftaustausch sicher. Die polygonalen Baukörper im WA 2(2) mit SO 1(1) formen in der Mitte des Gebietes einen urbanen, lärmgeschützten Wohnhof, der durch bewusst platzierte Öffnungen räumliche und visuelle Verbindungen mit dem umgebenden Grün sowie dem Garchinger Mühlbach herstellt.

Im Osten schließt rückwärtig ein Grünraum entlang des Garchinger Mühlbachs an. Eine öffentlich nutzbare Fuß- und im südlichen Bereich auch Fahrradverbindung trennt die privaten Freiflächen von der öffentlichen Grünfläche entlang des Garchinger Mühlbachs.

In der mittleren Luftaustauschbahn in Verlängerung der Heidemannstraße liegt folgerichtig der zentrale Platzbereich. Der zentrale Platzbereich versteht sich als Fortsetzung der stadträumlich wirksamen Zäsur entlang der Heidemannstraße und stellt ein attraktives Bindeglied im Stadtraum dar. Dieser wird im Norden und Süden baulich gefasst und bildet den Auftakt ins neue Quartier.

In zentraler Lage des Platzes ist im Norden das Sondergebiet SO 1(1) Einzelhandel, Wohnen und Gewerbe und im Süden das Sondergebiet SO 1(2) Dreifachsporthalle mit Fitnessbereich und südlich anschließender Sportfreifläche festgesetzt. Im Sondergebiet SO 1(1) sollen im südlichen Blockrand sowie in einer großräumigen Unterbauung des Platzes Einzelhandelsflächen für die Nahversorgung des Quartiers und der angrenzenden Umgebung integriert werden. So kann eine gute Nahversorgung gewährleistet werden, ohne dass die umfangreichen Einzelhandelsflächen städtebaulich in Erscheinung treten.

Südlich des zentralen Platzbereichs sind im SO 1(2) die Vereinssportflächen mit einer Dreifachsporthalle und einem Fitnessbereich vorgesehen. Der Fitnessbereich kann platzsparend über der Halle im 1. Obergeschoss angeordnet werden und kann sich mit seiner Fassade zum zentralen Platzbereich orientieren. Südlich der Halle ist eine Freifläche für die Sportnutzung angeordnet. Diese Freifläche fungiert als dritte und für das Stadtklima wichtige Luftaustauschbahn in Ost-West Richtung.

Der zentrale Platzbereich soll weitestmöglich begrünt und baumüberstanden gestaltet werden, um eine hohe Aufenthaltsqualität zu erzeugen und der Bildung von lokalen Wärmeinseln entgegenzuwirken. Ziel ist die Schaffung eines attraktiven und belebten Platzes für die Bewohner\*innen sowie Beschäftigten des neuen Quartiers. Im Sinne einer urbanen Nutzungsmischung soll zur Belebung des Platzes neben der Sportnutzung und dem Einzelhandel auch die Anordnung einer Gastronomie mit Freischankfläche beitragen. Denkbar sind zudem temporäre Veranstaltungen und Wochenmärkte. Der Platz dient zudem als attraktive Wegeverbindung von der Straße zur öffentlichen Grünfläche und an den Garchinger Mühlbach.

#### Vorgesehene Baustruktur

Das nördliche zwingend 5-geschossige Gebäude (Haus 8) bildet nach Osten ein tieferes, maximal 7-geschossiges Kopfgebäude (Haus J) aus und beherbergt im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss eine Kindertageseinrichtung mit Außenspielfläche im Süden mit zwei Kinderkrippen- und zwei Kindergartengruppen,

die sich auch auf den südlichen 2-geschossigen Vorbau erstreckt.

Die mittlere Blockrandbebauung bildet einen Nord-Süd-gerichteten an der Freisinger Landstraße zwingend 6-geschossiges, U-förmiges Gebäude (Haus 6 und 7), das in seiner Tiefe einen Schallschutzgrundriss zulässt. Zum Bach werden drei kompaktere Baukörper (Haus G, H und I) ausgebildet. Der maximal 7-geschossige Kopfbau (Haus G) im Nord-Osten des Platzes ist durch einen erdgeschossigen Verbindungsbau mit dem mittleren maximal 6-geschossigen Punktgebäude (Haus H) verbunden. Hierdurch werden Flächen mit größerer Tiefe geschaffen, die durch eine wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzung oder Gemeinschaftsflächen genutzt werden können.

Das Teilgebiet Nord bindet ganz im Norden und im Bereich der zentralen Platzfläche an die Freisinger Landstraße an. Die weitere Erschließung über Fuß- und Radverkehr erfolgt auch aus Baumschutzgründen ansonsten über das Blockinnere (Wohnhof). Geplant ist als bewusste Setzung gegenüber der umgebenden Landschaft ein adressbildender Innenraum mit einer urbanen Atmosphäre. Hier sollen, neben der fußläufigen Erschließung der Wohnhäuser, gemeinschaftlich genutzte Freiflächen mit Kinderspiel- und Aufenthaltsbereichen entstehen. Eine Anbindung an den zentralen Platzbereich und die landschaftlichen Bereiche im Osten und am Garchinger Mühlbach erfolgt über vielfältige, öffentlich nutzbare Wegebeziehungen. Der Bereich zwischen Bebauung und Freisinger Landstraße mit dem wertvollen Baumbestand und der deshalb besonderen Freiraumqualität bildet einen Grünpuffer zur Straße und eine extensiv gestaltete Vorzone der Wohnbebauung.

#### **4.1.2. Teilgebiet Süd**

Die städtebauliche Figur des Südteils, mit versetzt angeordneten, freistehenden Häusern bildet klar definierte Außenräume: entlang der Freisinger Landstraße kleinere, städtebauliche Eingangsplätze, zum Garchinger Mühlbach großzügige, begrünte Wohnhöfe. Die Setzung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ermöglicht einen sehr guten Schallschutz und schafft gleichzeitig Sichtbeziehungen und Durchwegungen zum Bach und der öffentlichen Grünfläche. Die städtebauliche Raumfolge von urbanen Plätzen entlang der Straße und grünen Wohnhöfen am Wasser vernetzt die Umgebung mit der neuen Bebauung.

Der Blick von Osten auf das Quartier zeigt eine zum Wasser hin geöffnete Bebauung, während von der Freisinger Landstraße aus ein bewegtes Bild mit verschiedenen Adressen und Durchgängen entsteht. Die Bebauung rückt vom Straßenraum zurück und liegt hinter Großbäumen. So entsteht auch entlang der Freisinger Landstraße ein attraktiver und nutzbarer Vorbereich. Über die Eingangsplätze öffnet sich die dichte Bebauungsstruktur Richtung Landschaftsraum und spielt mit der Nähe zum Wasser. Die Gebäude haben durch die polygonalen Formen auch an den bewusst gesetzten Engstellen nie ein direktes Gegenüber. So wird jedem/r Bewohner\*in ein freier Blick in Richtung des Garchinger Mühlbaches und der großzügigen Grünräume ermöglicht. Es entsteht eine attraktive Siedlungsform mit großzügigem Freiraum, die eine klare Adressbildung und Identität ermöglicht.

Unmittelbar südlich des Emmerigwegs ist östlich des Garchinger Mühlbaches (Bereich der ehemaligen Tennisplätze und der Tennishalle) die erforderliche Ausgleichsfläche mit entsprechender Flächenentsiegelung und Aufwertung vorgesehen. Die daran anschließende südlich gelegene Fläche des ehemaligen Floriansmühlbads mit parkartigem Charakter (Baumgruppen in Wiesenbereichen) wird als öffentliche Grünfläche zugänglich gemacht und gestaltet werden. Der Baumbestand in der öffentlichen Grünfläche und auch im Bereich der Wasserkraftanlage wird weitestgehend erhalten. Südlich der Wasserkraftanlage ist über eine großzügige Überbauung des Garchinger Mühlbaches die barrierefreie Anbindung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und der öffentlichen Grünfläche gewährleistet.

Vorgesehene Baustruktur:

Der Entwurfsgedanke für den Südteil des Quartiers ist es, Schallschutz ohne Rückseiten zu ermöglichen und gleichzeitig Öffnungen und Durchwegungen herzustellen. Dies wird mit einer städtebaulichen Raumfolge von urbanen Plätzen entlang der Freisinger Landstraße zu Gartenhöfen und Wasser gelöst. Die Baukörper sind typologisch unterschiedlich ausgestaltet. Im Westen entlang der Freisinger Landstraße und im südlichen Anschluss im Übergang zur Bestandsbebauung außerhalb des Planungsumgriffs finden sich zwingende 4- bzw. 5-geschossige Zeilenbaukörper mit geringerer Tiefe (Häuser 1-5) und das maximal 4-geschossige Haus A, um insbesondere mit Schallschutzgrundrissen für die Häuser 1-5 an der Freisinger Landstraße den Verkehrslärm zu bewältigen.

Am Garchingener Mühlbach im nördlichsten Baukörper mit maximal 7 Geschossen (Haus F) wird eine 2-geschossige Kindertageseinrichtung integriert und die Außenspielfläche im nördlichsten Gartenhof situiert. Die Kindertageseinrichtung ist damit auf kurzem, autofreiem Weg im neuen Quartier erreichbar. Im östlichen Teil des Gebietes zum Garchingener Mühlbach sind weitere vier kompakte Baukörper mit maximal 6 bzw. 7 Geschossen (Häuser B-E) angeordnet, die eine flexible Grundrissanordnung zulassen. Die tieferen Häuser am Wasser können mit einem zweiten baulichen Rettungsweg versehen werden, so dass die Gestaltung der Gartenhöfe nicht durch Rettungswege beeinträchtigt wird und gut nutzbare Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen.

Die Wasserkraftanlage erhält einen maximal eingeschossigen Bauraum für eventuell erforderliche Einhausungen.

**4.2. Mobilität**

Das Verkehrs- und Mobilitätskonzept für das Planungsgebiet schafft Rahmenbedingungen, die einen teilweisen Verzicht auf die Nutzung des eigenen Kraftfahrzeugs (KfZ) ermöglichen. Dadurch minimiert sich die vom Planungsgebiet ausgehende Erzeugung von Fahrten mit dem Kfz und damit auch mögliche Zusatzbelastungen im bestehenden Straßensystem. Auch die Unterbauung mit Tiefgaragenstellplätzen kann dadurch verringert werden. Aufgrund der vorhandenen ÖPNV-Anbindung (vorwiegend Bus zu den Hauptverkehrszeiten im 6/7 Minutentakt) und des Mobilitätskonzepts ist eine Reduktion der Kfz-Stellplätze der für Wohnen notwendigen Kfz-Stellplätze je Baugrundstück auf 80 % möglich. Eine über diese vorgesehene Reduktion hinausgehende Minderung ist aufgrund der Lage im Stadtgebiet und noch zu großen Entfernung zur U-Bahn auf Bebauungsplanebene nicht vorgesehen. Im Vollzug ist bei Vorlage weitergehender Mobilitätskonzepte die Möglichkeit von weiteren Reduzierungen gegeben. Im Gegenzug zur Reduktion der Kfz-Stellplätze wird das Angebot an Fahrradabstellplätzen erhöht, um die Nutzung des umweltfreundlichen Verkehrsmittels zu fördern und damit den Umweltverbund (ÖPNV, Radfahrer\*innen und Fußgänger\*innen) zu stärken.

Gemäß den Vorgaben der Landeshauptstadt München sind bei einer Reduzierung der Bewohner\*innenstellplätze folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

Gute Versorgung mit dem ÖPNV

Das Planungsgebiet ist über die Stadtbuslinie auch mit der U-Bahnlinie verbunden. Im Übrigen wird auf Kapitel 2.2.9. „Verkehrliche Erschließung“ verwiesen.

Gute Nahversorgung

Durch den geplanten Lebensmittelvollsortimenter und den im Norden, außerhalb des

Planungsgebiets, befindlichen Lebensmitteldiscounter ist eine gute tägliche Nahversorgung sichergestellt.

#### Fahrradrichtwert

Es ist für Wohnnutzung je Baugrundstück ein Fahrradabstellplatz je 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu errichten. Diese Vorgabe ist durch eine Satzungsbestimmung gesichert.

#### Angebot für Lastentransporte

Es sind Abstellflächen für fahrradbasierte Sharing-Angebote und Angebote für Lastentransporte berücksichtigt. Die Angebote sind leicht zugänglich, verkehrssicher und vornehmlich ebenerdig, eingangsnah und wettergeschützt anzuordnen. Diese Vorgabe wird über den Städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Das Mobilitätskonzept wird über den städtebaulichen Vertrag festgeschrieben. Dadurch kann eine Reduktion des MIV-Anteils innerhalb des Planungsgebiets gesichert und in den umliegenden Straßen die Verkehrszunahme durch die Planung verringert werden.

### **4.3. Soziale Infrastruktur**

Zur Versorgung des Planungsgebiets und des Umfelds werden zwei Kindertageseinrichtungen benötigt. Im Baugebiet WA 1 ist eine Einrichtung mit drei Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen, im Teilbaugebiet WA 2(1) ist eine Einrichtung mit zwei Kinderkrippen- und zwei Kindergartengruppen vorgesehen. Diese Einrichtungen werden in Wohngebäude integriert. Die zugehörigen Außenspielflächen sind jeweils südlich der Einrichtung angeordnet. Die Einrichtungen befinden sich jeweils im nördlichen Bereich der beiden Gebiete. Somit ist eine gute Verteilung im gesamten Planungsgebiet gewährleistet. Der Bau einer Grundschule im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da der Bedarf von der bereits bestehenden Grundschule gedeckt werden kann. Die Grundschule an der Burmesterstraße soll im Rahmen der Schulbauoffensive erweitert werden. Aufgrund der derzeitigen Schüler- und Klassenprognose für den Grundschulsprengel Burmesterstraße ist von einem Grundschulbedarf von sechs Grundschulzügen auszugehen.

### **4.4. Integriertes Energiekonzept für das Planungsgebiet**

Am 20.10.2021 hat die Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München den Klimafahrplan (Klimaneutrales München bis 2035 - Ziele und Umsetzungsstrategie des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) beschlossen. Zu diesem Zeitpunkt lagen die Wettbewerbsergebnisse und somit das grundsätzliche städtebauliche Konzept jedoch bereits vor. Das städtebauliche Konzept wurde als Basis beibehalten und einer entsprechenden planerischen Optimierung zugeführt.

Der Klimafahrplan wird dabei wie folgt berücksichtigt:  
In der Planung wird zur Klimaanpassung im Planungsgebiet ein Mobilitätskonzept (Kapitel 4.2. Mobilität), ein Energiekonzept und eine Analyse der klimaökologischen Auswirkungen (Kapitel 4.5. Klimaökologie) umgesetzt. Des Weiteren werden Festsetzungen für Photovoltaik getroffen.

#### Das Energiekonzept – Nutzung von Energie aus natürlichen Ressourcen

Ziel ist eine möglichst klimaneutrale Energieversorgung des Planungsgebiets. Eine Versorgung mit Fernwärme ist nach dem derzeitigen Stand im Planungsgebiet nicht zu erwarten.

Die geologischen Untersuchungen am Baugrund haben gezeigt, dass der Grundwasserspiegel etwa 3-5 m unter der Geländeoberkante liegt. Durch das Anstehen tertiärer Sande ist jedoch nur eine geringe hydraulische Durchlässigkeit am Standort gegeben. Diese Faktoren ermöglichen eine eingeschränkte Nutzung des Grundwassers als natürliche, thermische Quelle zur regenerativen Wärmeversorgung der Wohngebäude.

Eine weitere nachhaltige Energiequelle ist die bestehende Wasserkraftanlage im Planungsumgriff. Der damit zusammen mit Photovoltaik vor Ort erzeugte Strom kann künftig genutzt werden, um hocheffiziente Wärmepumpen anzutreiben und so vollkommen CO<sub>2</sub>-frei erzeugte Wärme für Heizung und Warmwasser im Planungsgebiet zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus ist geplant, die Abwärme aus der Lebensmittelkühlung im Einzelhandel effektiv zu nutzen und nicht, wie sonst üblich, einfach an die Umgebung abzugeben, sondern als weitere thermische Energiequelle in das Wärmepumpensystem einzuspeisen.

Im Bebauungsplan wird die Errichtung von technischen Anlagen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus solarer Strahlungsenergie für das jeweiligen Bauvorhaben vorgeschrieben. Diese Anlagen auf den Gebäuden werden den durch die Wasserkraftanlage erzeugten Strom ergänzen und erzeugen vor allem im Sommer mehr Strom als die Wärmepumpen benötigen. Der Betrieb und auch die Dauerhaftigkeit dieser Anlagen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus solarer Strahlungsenergie wird im städtebaulichen Vertrag gesichert. Der überschüssige Strom kann zum Laden von im Planungsgebiet geparkten Elektrofahrzeugen oder gegebenenfalls für die Stromversorgung der Bewohner\*innen verwendet werden. Auf ein Jahr betrachtet kann im Planungsgebiet mehr regenerativer Strom erzeugt werden, als zum Antrieb der Wärmepumpen für Heizung und Warmwasserbereitung insgesamt erforderlich ist.

Die geplanten Gebäude werden mindestens den Energiestandard Effizienzhaus 55 erfüllen. Durch die Optimierung der Gebäudehüllen und innovative Anlagentechnik wird ein Primärenergiefaktor von maximal 0,5 angestrebt.

#### **4.5. Klimaökologie**

Im Zuge des Planungsprozesses wurden die Gebäudekonstellation und -ausrichtung dahingehend optimiert, den Einfluss des Planvorhabens auf den Kaltluftvolumenstrom gering zu halten und somit die gute bis sehr gute bioklimatische Situation der angrenzenden Siedlungsbereiche zu erhalten.

Das Freihalten des zentralen Platzbereichs von einer Bebauung trägt wirksam zur Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen des Luftaustausches bei.

Der Verzicht auf eine geschlossene Randbebauung wirkt sich vor allem entlang der Freisinger Landstraße im südlichen Teilgebiet klimatisch günstig aus.

Diese Optimierungen der Gebäudekonstellation und -ausrichtung tragen nachweislich zur Verringerung der planbedingten Auswirkungen bei und führen dazu, dass die geplante Bebauung aus klimaökologischer Sicht insgesamt als vertretbar angesehen werden kann.

Die Beeinflussung des nächtlichen Kaltluftströmungsfelds bei austauscharmen sommerlichen Hochdruckwetterlagen führt zwar zu einer lokal begrenzten Abschwächung der Kaltluftlieferung. Dies ist auf den zumeist hohen Grünanteil der Siedlungstypologien entlang der Freisinger Landstraße und das damit im Vergleich zu dichter bebauten Stadtteilen Münchens niedrigere Temperaturniveau zurückzuführen. Eine ausreichende Versorgung mit Kalt-/Frischluft ist aufgrund des auch weiterhin vorhandenen Luftaustausches gewährleistet.

## 4.6. Regenwassermanagement und Schwammstadt-Prinzip

Im Klimafahrplan hat die Landeshauptstadt München Kriterien für klimaneutrale und -resiliente Quartiere entwickelt. Ein Baustein ist die Umsetzung des Schwammstadt-Prinzips, dem auch in der vorliegenden Planung Rechnung getragen wird.

Vor allem im Stadtgebiet kommt es zu einem erhöhten Grad an Flächenversiegelung und gleichzeitigem Rückgang von naturbelassenen Vegetationsflächen. Grundsätzlich wird dadurch die Erhöhung des Oberflächenabflusses im Regenfall und ein Rückgang der natürlichen Verdunstungskühlung begünstigt. In Kombination mit dem klimawandelbedingten häufigeren Auftreten von Hitzewellen und Starkregenereignissen, kann dies zu einer Bildung von städtischen Wärmeinseln und einer erhöhten Überflutungsgefahr führen. Ein Konzept, um dieser Problematik entgegenzuwirken, ist das sogenannte Schwammstadt-Prinzip. Ziel der Schwammstadt ist es, trotz Neubebauungen eine Umgebung zu schaffen, in der die anfallenden Niederschlagsmengen möglichst vollständig vor Ort und naturnah zwischengespeichert und zeitverzögert in den Wasserkreislauf wieder zurückgeführt werden können. Daraus ergibt sich vor allem eine Reduzierung des Oberflächenabflusses im Starkregenfall, eine Erhöhung von Verdunstungseffekten, eine Verbesserung des Lokalklimas, der Strukturvielfalt und der Aufenthaltsqualität.

Folgende grünplanerische Maßnahmen zur Stärkung des Schwammstadt-Prinzips sind für das Planungsgebiet vorgesehen:

- Grundsätzliche Verringerung der Flächenversiegelung durch den Erhalt natürlicher Vegetationsflächen,
- Ausbildung von möglichst versickerungs- und verdunstungsfähigen befahrbaren Flächen und Wegen durch wasserdurchlässige Beläge und
- Verringerung des Oberflächenabflusses und Begünstigung von Verdunstungseffekten durch die Begrünung von Dachflächen und unterbauten Flächen (Tiefgaragen).

Es wird ein Kaskadisches Niederschlagsmanagement (Rückhaltung über natürliche Flächen > Muldenversickerung > Rigolenversickerung > Versickerungsschächte) mit Priorität auf Abflussreduzierung bzw. naturnahe, oberirdische Versickerungs- und Verdunstungsmulden und Rückhaltebereiche angestrebt. Eine Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte ist nur im Teilgebiet Süd, das eine höhere Dichte als das Teilgebiet Nord aufweist, zulässig, sofern hier zuvor eine Versickerung über oberirdische Versickerungsgräben ausgeschöpft wurde und eine weitere oberirdische Versickerung nicht möglich ist.

## 4.7. Entsorgung von Siedlungsabfällen und Textilien

### 4.7.1. Hausmüllentsorgung

Die Hausmüllentsorgung (3-Tonnen-System für Rest-, Papier- und Biomüll) ist derzeit mit einem dezentralen Tonnensystem in allen Gebäuden im ersten Untergeschoss sowie in den Erdgeschossen der Wohngebäude geplant. Die Flächen zum Sammeln des Mülls werden in die Baukörper integriert und die Tonnen können am Tage der Abholung unter Berücksichtigung des Baumbestands an den hierfür geeigneten öffentlichen Verkehrsflächen bzw. am zentralen Platzbereich bereitgestellt werden. Da eine Abholung an der Freisinger Landstraße, am zentralen Platzbereich und an der Floriansmühlstraße im Bereich der notwendigen Zugänge und Zufahrten bzw. der Dienstbarkeitsflächen möglich ist und daher keine weiteren gesonderten Zufahrten für Müllfahrzeuge erforderlich sind, erfolgen im Bebauungsplan keine gesonderten Festlegungen.

Alternativ wurde die Abfallentsorgung über ein Unterflursammelsystem (Unterflurcontainer für Rest-, Biomüll, Papier und Karton) geprüft. Da das

Planungsgebiet über Tiefgaragenzufahrten von der Floriansmühlstraße und der Freisinger Landstraße erschlossen wird, sind interne Straßen nicht geplant. Im Nordteil ist im Bereich des zentralen Platzbereichs lediglich eine kurze Stickerschließung u. a. mit einer Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge geplant. Eine Platzierung der Unterflurcontainer könnte wohnungsnah nur straßenseitig vor der Bebauung entlang der Freisinger Landstraße erfolgen. Unter Berücksichtigung der Biotopflächen und des wertvollen Baumbestands entlang der Freisinger Landstraße ist keine Situierung der unterirdischen Anlagen in der Vorzone der Bebauung möglich. Auch sind die erforderlichen lichten Höhen über den Standorten der Unterflurcontainer von 9 m und über den Haltestellen der Müllfahrzeuge von 11 m aufgrund des Baumschutzes entlang der Freisinger Landstraße nicht realisierbar. Aus diesem Grund ist ein Abtransport der Container für das Unterflursammelsystem mittels eines mechanischen Hebearms des Müllfahrzeugs von der Straße aus nicht möglich.

#### **4.7.2. Wertstoffentsorgung**

Die Sammlung von Wertstoffen (Glas, Metalle, Kunststoffe) sowie die städtische Textilsammlung soll über bestehende Containerinseln, die sich in unmittelbarer Nähe auf den städtischen Parkplatzflächen an der Floriansmühlstraße südlich des Planungsbereichs befinden, erfolgen. Die bestehenden Containerinseln sollen hierfür erweitert werden. Eine Platzierung von Unterflurcontainer in der Vorzone der Bebauung entlang der Freisinger Landstraße für Wertstoffe scheidet aus den gleichen Gründen aus wie für Hausmüll.

### **5. Bebauungsplan mit Grünordnung**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113, bestehend aus Plan und Satzung, wird für den Bereich Freisinger Landstraße (östlich), Sondermeierstraße (westlich), zwischen Floriansmühlstraße und Flurstück Nr. 548/8, Gemarkung Freimann aufgestellt.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücksflächen, die für die Neubebauung, die zugehörigen sozialen Infrastruktureinrichtungen, die Grünflächen, die Ausgleichsflächen und die Verkehrserschließung erforderlich sind. Er bezieht bestehende Biotopflächen zu deren Schutz und Entwicklung, eine Wasserkraftanlage sowie ein in Nord-Süd-Richtung verlaufendes Oberflächengewässer 3. Ordnung, den Garchinger Mühlbach, mit ein.

Der Bebauungsplan trifft für das Planungsgebiet Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 BauGB erforderlich sind. Der Bebauungsplan mit Grünordnung lenkt im Zusammenspiel mit einem städtebaulichen Vertrag einschließlich Mobilitätskonzept und einem Gestaltungsleitfaden die Entwicklung des Areals. Zudem wurde eine Nachhaltigkeitscharta erstellt (Anlage 17).

#### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Das vorrangige Ziel der Planung ist die Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs in München einschließlich der dazu gehörenden Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie der Nachweis von Vereinsportflächen. Hierzu werden zwei Allgemeine Wohngebiete (WA) sowie ein Sondergebiet (SO) festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet teilt sich in die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 auf. Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 und das Sondergebiet SO 1 sind in jeweils zwei Teilbaugebiete unterteilt.

Die Aufgliederung in unterschiedliche Baugebiete und Teilbaugebiete ist erfolgt, da die Gebiete einerseits durch öffentliche Flächen getrennt sind und andererseits

unterschiedliche Festsetzungen für sie getroffen werden.

### **5.1.1. Allgemeines Wohngebiet**

Die Allgemeinen Wohngebiete werden als Grundlage für ein lebendiges Quartier festgesetzt. Durch die Festsetzung wird im Rahmen des Gebietscharakters eine Nutzungsmischung mit Nichtwohnnutzungen (u. a. Läden, Gastronomie, kulturelle und soziale Nutzungen) ermöglicht, bei gleichzeitiger Realisierung von dringend benötigtem Wohnraum.

Durch den Ausschluss der gemäß § 4 Absatz 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen wird der Schutzbedürftigkeit des Wohnens Rechnung getragen und Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes und gegenüber der Nachbarschaft vermieden.

### **5.1.2. Sondergebiete Einzelhandel, Wohnen und Gewerbe sowie Dreifachsporthalle mit Fitnessbereich**

Im mittleren Bereich des Planungsgebiets wird nördlich und südlich des zentralen Platzbereichs ein Sondergebiet mit zwei Teilbaugebieten, dem Sondergebiet SO 1(1) „Einzelhandel, Wohnen und Gewerbe“ sowie dem Sondergebiet SO 1(2) „Dreifachsporthalle mit Fitnessbereich“ mit Sportfreifläche festgesetzt.

#### Teilbaugebiet SO 1(1)

Die Bauräume des Sondergebietes SO 1(1) schließen jeweils kommun an die nördlich gelegenen Bauräume des WA 2(2) an. Hier sollen im Anschluss an das WA 2(2), im SO 1(1) zwei Kopfbauten entstehen, die im Erdgeschoss, im ersten Untergeschoss sowie in den im Plan festgesetzten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche Läden, Gastronomie und sonstige nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe, darüber Dienstleistungen und Büros und ab dem 1. OG auch Wohnen vorsehen. Das SO 1(1) umfasst neben den zwei Bauräumen südlich davon den zentralen Platzbereich mit überdachter Tiefgaragenrampe und eingehauster Anlieferung sowie einen Bauraum für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Diese städtebauliche Lösung ist bewusst gewählt. Die klimatologischen Untersuchungen haben ergeben, dass es richtig ist, die unbebauten Ost-West-Grünzäsuren im nördlichen Bereich des Planungsgebiets sowie in Verlängerung der Heidemannstraße möglichst großzügig auszubilden. Der direkte Anschluss von Baukörpern des WA 2(2) an solche des SO 1(1) ist in Anbetracht der obergeschossigen Wohnnutzung der Bauräume im SO 1(1) gebietsverträglich und sinnvoll. Die erdgeschossigen / untergeschossigen Sondergebietsnutzungen in den Bauräumen des SO 1(1) orientieren sich nach Süden und ermöglichen die Anordnung eines großflächigen Einzelhandels. Der erdgeschossige Zugang zu den Ladenflächen wird im nordwestlichen Bauraum erfolgen.

Der großflächige Einzelhandel soll der Versorgung des Planungsgebiets und der näheren Umgebung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen. Um dies zu sichern, wird eine Sortimentenliste als Anlage zur Satzung beigegeben. Um angrenzende, bestehende Einzelhandelslagen im Umfeld nicht zu gefährden und keinen überörtlichen Einzugsbereich zu generieren, soll vorsorglich nur ein einziger großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.300 m<sup>2</sup> umgesetzt werden. Alle weiteren Einzelhandelsbetriebe sollen kleinflächig bleiben. Verkaufsflächen von Einzelhandelsflächen sowie das Wohnen nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sind nur innerhalb der Bauräume im Erdgeschoss und ersten Untergeschoss sowie in den im Plan festgesetzten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Damit soll ein vielfältiges, eigenständiges, urbanes Quartier mit Versorgungseinrichtungen, ergänzenden Einrichtungen des

täglichen Lebens und belebten Erdgeschosszonen „vor Ort“ geschaffen und gleichzeitig das Wohnen in den oberen Geschossen geschützt werden. Ergänzend sind kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen sowie Büro- und Verwaltungsnutzung und freie Berufe gemäß § 13 BauNVO uneingeschränkt zulässig und sollen ebenso zur Belebung des Quartiers beitragen.

Der zentrale Platzbereich selbst ist abgesehen von der überdachten Rampe für die Gemeinschaftstiefgarage und der eingehausten Anlieferung für den Einzelhandel frei von oberirdischer Bebauung und mit einem Geh-, Rad- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt. Dies soll gewährleisten, dass im Bereich der im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten übergeordneten Grünbeziehung eine großzügige öffentlich nutzbare West-Ost-Wegeverbindung von der Heidemannstraße in die geplante öffentliche Grünfläche im Landschaftsraum des Garchinger Mühlbachs ermöglicht wird.

Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im Erdgeschoss des Hauses G mit einer zugehörigen Freischankfläche soll zur Urbanität und Belebung des zentralen Platzbereichs beitragen. Aufgrund des von der Freisinger Landstraße aus nach Osten abnehmenden Verkehrslärms ist die (der Schank- und Speisewirtschaft zugeordnete) Freischankfläche erst bei Haus G möglich. Die Freischankfläche liegt damit im Übergang zum Landschaftsraum am Bach, sie soll durch entsprechende festgesetzte Baumpflanzungen biergartenähnlichen Charakter entwickeln. Die Freischankfläche ist für reine Tagnutzung nutzbar, um Konflikte mit der Wohnnutzung in der Nacht zu vermeiden. Zusätzlich wird durch die Lage und Flächenbeschränkung der Freischankfläche die Verträglichkeit mit der Wohnnutzung und sonstigen Nutzungen auf der Platzfläche gewährleistet.

Wohnnutzung ist erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig, um Nutzungskonflikte mit dem belebten zentralen Platzbereich zu vermeiden und eine gute Wohnqualität mit ausreichender Privatsphäre zu sichern.

#### Teilbaugebiet SO 1(2)

Der Bauraum des SO 1(2) schließt südlich des zentralen Platzbereichs an und ermöglicht die Errichtung einer Dreifachsporthalle mit Fitnessbereich für den örtlichen Verein (TS Jahn) mit den zugehörigen, üblichen Vereinsnutzungen (Nebenanlagen, Sozialräumen, Büro- und Verwaltungsnutzung und Vereinsbistro) sowie einer Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen. Der Neubau speziell einer Dreifachsporthalle mit Fitnessbereich soll die im Stadtgebiet vorhandene Sportinfrastruktur ergänzen und die im Zuge der Planung umfangreich entfallenen Sportflächen kompakt kompensieren, das Vereinsleben in Freimann stärken sowie als wichtiger Baustein den zentralen Bereich des Planungsgebiets als Begegnungs- und Aufenthaltsbereich bereichern. Neben dem vorgesehenen Vereinssport des TS Jahn, wäre der Verein bereit, die Dreifachsporthalle auch für eine mögliche Schulsportnutzung zur Verfügung zu stellen.

Um zusätzlich ein Sportangebot im Freiraum zu ermöglichen, ist im Süden des Bauraums die Anordnung einer Sportfreifläche für Vereinssport zulässig. Zum Schutz der südlich des Emmerigwegs anschließenden Wohnnutzung des WA 1 ist auf der Sportfreifläche nur eine wohngebietsverträgliche Sportnutzung zulässig, was auch vertraglich gesichert wurde. Dies können z. B. ein Bolz-/ Fußballplatz für maximal 10 Spieler\*innen, eine Streetballanlage, ein Beachvolleyballplatz oder Angebote für Yoga, Gymnastik sowie Boule sein.

### 5.1.3. Baulich integrierte Kindertageseinrichtungen

Im Planungsgebiet werden aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zwei Kindertageseinrichtungen baulich integriert in die künftigen Gebäude realisiert. Die Festsetzungen zu den Kindertageseinrichtungen sollen gewährleisten, dass die für das Gebiet notwendige soziale Infrastruktur mit den dazu gehörigen Außenspielflächen in ausreichender Größe umgesetzt werden kann.

Die integrierten Kindertageseinrichtungen werden wie folgt in den Baugebieten verteilt:

Baugebiet/ Teilbaugebiet	Kinderkrippen (Gruppen)	Kindergarten (Gruppen)	GF in m <sup>2</sup>	Außenspielfläche in m <sup>2</sup>
WA 1	3	3	1.180	1.110
WA 2(1)	2	2	860	740

### 5.1.4. Fläche für Versorgung Wasserkraft

Im Teilgebiet Süd am Garchingener Mühlbach besteht eine Wasserkraftanlage. Durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgung Wasserkraft soll der bestehende Betrieb weiterhin gesichert werden. Um einen uneingeschränkten Betrieb der Wasserkraftanlage zu ermöglichen, sind neben dem Gebäude für die Wasserkraftanlage auch weitere erforderliche technische Einrichtungen und Anlagen, insbesondere zulässige bauliche Maßnahmen zum Schallschutz, die erforderlichen Stellplätze sowie die Anlage einer Fischtreppe zulässig. Die Fläche für Versorgung Wasserkraft umfasst eine vorhandene Zuwegung von der Sondermeierstraße, um die Anbindung an den öffentlichen Straßenraum weiterhin zu sichern. Auf dem Gelände der Wasserkraftanlage findet sich dominanter, schützenswerter Baumbestand, der auch durch Planzeichen als zu erhalten festgesetzt ist. Zur langfristigen Sicherung der wertvollen Vegetation müssen die zulässigen Nutzungen den festgesetzten Baumbestand uneingeschränkt berücksichtigen.

## 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen (Teil-)Baugebieten durch die im Plan zulässige Geschossfläche (GF) und Grundfläche (GR), jeweils als Höchstmaß festgesetzt, sowie durch die Festsetzung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß bestimmt. Die zulässigen Grund- und Geschossflächen orientieren sich eng an der städtebaulichen Konzeption der Masterplanung. Die städtebauliche Struktur reagiert mit ihrer Höhenentwicklung auf die angrenzende Bestandsbebauung im Norden und Süden und schafft so einen städtebaulich verträglichen Übergang. Die Bebauung im Planungsgebiet nimmt auf die dichte bestehende bzw. zu ergänzende Baumkulisse östlich der Freisinger Landstraße Rücksicht und erhält sie. Dadurch tritt die geplante Bebauung von der Freisinger Landstraße und der gegenüberliegenden Bestandsbebauung aus gesehen in den Hintergrund.

### Zulässige Grundflächen (GR)

Die im Plan zulässige GR bildet die Flächen der oberirdischen baulichen Anlagen gemäß § 19 Absatz 2 BauNVO des städtebaulichen Entwurfs ab. Entsprechend der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche darf diese GR durch Bauteile von Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 Nrn. 1-3 BauNVO überschritten werden und zwar nur um die in § 6 Absatz 1 der Satzung für die jeweiligen (Teil-)Baugebiete festgesetzten GR.

Mit der Regelung gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO werden die Flächen für Über- und Unterbauungen durch bauliche Anlagen zu Gunsten einer ausreichenden

Freiflächenversorgung sowie einer angemessenen Durchgrünung des Wohngebietes bedarfsgerecht für das jeweilige (Teil-)Baugebiet begrenzt und die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, insbesondere im Hinblick auf den Klimawandel und den Artenschutz, möglichst minimiert.

Im Gesamtgebiet wird unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten der GR gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 Nrn. 1-3 BauNVO eine durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,6 erreicht. Nach Teilgebieten aufgegliedert ergibt sich folgendes Bild:

Rechnerische Ermittlung GR / GRZ inklusive der Flächen gemäß § 19 Absatz 2 und 4 BauNVO:

	Fläche Bau-/ Teilbau- gebiete	Fläche überbau- bar (GR)	Terra ssen	GRZ § 19 Abs. 2 Bau NVO	Flächen überbaubar inkl. Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO zuzüglich Nebenanlagen Kita	Summe maximal zulässige Grundfläc he § 19 Absatz 2 und 4 BauNVO	GRZ § 19 Absat z 2 und 4 BauN VO
WA 1	24.004 m <sup>2</sup>	8.050 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	0,34	8.750 m <sup>2</sup> + 50 m <sup>2</sup>	16.960 m <sup>2</sup>	0,71
WA 2(1)	12.369 m <sup>2</sup>	1.850 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	0,16	2.963 m <sup>2</sup> + 50 m <sup>2</sup>	4.973 m <sup>2</sup>	0,40
WA 2(2)	10.906 m <sup>2</sup>	2.950 m <sup>2</sup>		0,27	3.400 m <sup>2</sup>	6.350 m <sup>2</sup>	0,58
WA 2	23.275 m <sup>2</sup>	4.800 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	0,21	6.363 m <sup>2</sup> + 50 m <sup>2</sup>	11.323m <sup>2</sup>	0,49
WA	47.279 m <sup>2</sup>	12.850 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	0,28	15.113 m <sup>2</sup> + 100 m <sup>2</sup>	28.283 m <sup>2</sup>	0,60
SO 1(1)	8.233 m <sup>2</sup>	1.250 m <sup>2</sup>		0,15	4.510 m <sup>2</sup>	5.760 m <sup>2</sup>	0,70
SO 1(2)	7.405 m <sup>2</sup>	2.100 m <sup>2</sup>		0,28	1.700 m <sup>2</sup>	3.800 m <sup>2</sup>	0,51
SO 1	15.638 m <sup>2</sup>	3.350 m <sup>2</sup>		0,21	6.210 m <sup>2</sup>	9.560 m <sup>2</sup>	0,61
Fläche für Versorgung Wasser- kraft (V)	2.938 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>		0,04	510 m <sup>2</sup>	620 m <sup>2</sup>	0,21
Gesamt WA, SO 1, V	65.855 m <sup>2</sup>	16.310 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	0,25	21.833m <sup>2</sup> + 100 m <sup>2</sup>	38.463 m <sup>2</sup>	0,58

Bei Ausschöpfung des festgesetzten Nutzungsmaßes werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 die Orientierungswerte für die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Satz 1 BauNVO bezüglich der GRZ von 0,4 leicht eingehalten. Die Orientierungswerte für die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Satz 1 BauNVO bezüglich der GRZ für sonstige Sondergebiete von 0,8 wird ebenfalls eingehalten.

Für eine Versorgungsfläche sind in § 17 Satz 1 BauNVO keine Orientierungswerte vorgegeben.

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Grundfläche nach § 19 Absatz 2 BauNVO wird durch die Grundflächen der Anlagen gemäß

§ 19 Absatz 4 BauNVO in allen Baugebieten um deutlich mehr als 50 von Hundert überschritten, wobei die Grundflächenzahl für die Anlagen nach § 19 Absatz 2 und 4 BauNVO von 0,8 sicher eingehalten wird. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass im WA und SO 1 annähernd sämtliche Kfz-Stellplätze, auch viele Besucher\*innenstellplätze, ein Teil der Fahrradabstellplätze und fast alle Nebenanlagen im Untergeschoss vorgesehen sind. Zusätzlich werden im WA und SO 1(1) im Untergeschoss Wohnungskeller und im SO 1(1) zudem auch Einzelhandelsflächen und das Wohnen nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe angeordnet. Dies erfolgt im Sinne eines qualitätvollen Wohnumfelds und dient dem ruhigen Erscheinungsbild des Quartiers, insbesondere auch der zentralen Platzfläche. In der Fläche für Versorgung Wasserkraft orientiert sich die zulässige Überbauung nach § 19 Absatz 2 am Bestand und an notwendigen Schallschutzmaßnahmen, sie ist auf ein betrieblich notwendiges Maß reduziert. Da die Fläche für Versorgung Wasserkraft über das Hammergrundstück mit einer langen Wegefläche an die Sondermeierstraße anbindet, ist die überbaubare Fläche nach § 19 Absatz 2 BauNVO deutlich kleiner als die Anlagen nach § 19 Absatz 4 BauNVO, da notwendige Zu- und Abfahrten hier unterfallen.

Bei den Kindertageseinrichtungen bestehen besondere Bedarfe hinsichtlich der Terrassenflächen und Nebenanlagen. Die gemäß § 6 Absatz 3 der Satzung zulässige Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch Terrassen um bis zu 110 m<sup>2</sup> und durch Nebenanlagen um bis zu 50 m<sup>2</sup> im Bereich der Kindertageseinrichtungen dient der zweckgemäßen Nutzung der Außenspielflächen.

#### **Zulässige Geschossflächen (GF)**

Die im Plan zulässigen Geschossflächen bilden das städtebaulich relevante Maß der Nutzung in den Baugebieten ab. Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind auch Aufenthaltsräume einschließlich ihrer Umfassungswände und der zugehörigen Treppenträume außerhalb von Vollgeschossen mitzurechnen, da sie z. B. als Einzelhandelsflächen im ersten Untergeschoss ebenfalls Auswirkungen auf den Bedarf z. B. an Stellplätzen haben. Damit eine Aufteilung der Geschossfläche auf die Einzelbauräume gewährleistet ist, ein „Windhundprinzip“ vermieden und die Gesamtgeschossfläche bei abschnittsweiser Umsetzung eingehalten wird, wird im Plan den Einzelbauräumen eine zugehörige Geschossfläche zugeordnet.

Um einem schonenden Umgang mit den Freiflächen und den hohen Gestaltungsansprüchen mit Rücksichtnahme auf den sensiblen Naturraum Rechnung zu tragen, wird ein Anreiz geschaffen, die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten in die Gebäude zu integrieren. So dürfen die Geschossflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2(1) durch die Flächen von gebäudeintegrierten Tiefgaragenzu- und -ausfahrten überschritten werden.

Um besonders nutzerfreundliche Gebäude zu realisieren, dürfen die im Plan zulässigen Geschossflächen für Wohnen im Allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet SO 1(1) um bis zu 5 % zu Gunsten von gemeinschaftlich genutzten Flächen durch Gemeinschaftsräume und durch ebenerdige Abstellräume für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwagen, sowie durch ebenerdige Räume zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe überschritten werden.

Um Einschränkungen in der Gestaltung und Nutzung des Wohnumfelds durch die Flächen für die Feuerwehr zu minimieren, können die im Plan zulässigen Geschossflächen in den genannten Häusern für die Realisierung eines zweiten baulichen Rettungswegs oder von Sicherheitstreppe nräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände um die in der Satzung genannten Flächen überschritten werden. Im Planungsgebiet betrifft dies die Solitär-Baukörper, im

Teilgebiet Nord die Häuser G, H, I und J und im Teilgebiet Süd im Osten entlang des Bachs die Häuser B, C, D, E und F. Das Erfordernis einer Anfahrbarkeit und Anleiterbarkeit dieser Baukörper würde zu umfangreichen Feuerwehrzufahrten- und -aufstellflächen führen, die der Lage im Kontext Landschaftsschutzgebiet nicht gerecht und dem freiraumplanerischen Konzept, der gewünschten landschaftlichen Verknüpfung der privaten Freiräume mit dem öffentlichen Grünraum am Garchinger Mühlbach, zuwiderlaufen würden.

Insbesondere entlang der Freisinger Landstraße ist die Bebauung einer Belastung durch Verkehrslärm ausgesetzt. In der schalltechnischen Untersuchung werden deshalb Bereiche definiert, in denen schutzbedürftige Nutzungen durch Schallschutzmaßnahmen geschützt werden müssen. Diese Bereiche sind auch der Abb. 1 in der Satzung zu entnehmen.

Bei Wohnungen in den Allgemeinen Wohngebieten sowie im Teilbaugebiet SO 1(1), deren Fassaden im belasteten Bereich liegen, darf die im Plan zulässige Geschossfläche je Baugebiet bzw. Teilbaugebiet um bis zu 3 % für Maßnahmen nach § 13 Absatz 1 und 2 sowie § 14 Absatz 1 und 4 der Satzung überschritten werden, da diese Maßnahmen nicht die Nutzfläche der Aufenthaltsräume selbst vergrößern, sondern notwendig sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Aufenthaltsräumen zu gewährleisten.

#### Rechnerische Ermittlung der GF / Geschossflächenzahl (GFZ) inklusive möglicher Überschreitungen

	Fläche Bau-/ Teilbau- gebiete	GF Hauptgebäu de	mögliche Überschreitungen der im Plan festgesetzten GF gemäß Satzung	GF Gesamt	GFZ
<b>WA 1</b>	<b>24.004 m<sup>2</sup></b>	<b>36.150 m<sup>2</sup></b>	<b>3.455 m<sup>2</sup></b>	<b>39.605 m<sup>2</sup></b>	<b>1,65</b>
WA 2(1)	12.369 m <sup>2</sup>	8.200 m <sup>2</sup>	889 m <sup>2</sup>	9.089 m <sup>2</sup>	0,73
WA 2(2)	10.906 m <sup>2</sup>	12.450 m <sup>2</sup>	1.168 m <sup>2</sup>	13.618 m <sup>2</sup>	1,25
<b>WA 2</b>	<b>23.275 m<sup>2</sup></b>	<b>20.650 m<sup>2</sup></b>	<b>2.057 m<sup>2</sup></b>	<b>22.707 m<sup>2</sup></b>	<b>0,98</b>
<b>WA</b>	<b>47.279 m<sup>2</sup></b>	<b>56.800 m<sup>2</sup></b>	<b>5.512 m<sup>2</sup></b>	<b>62.312 m<sup>2</sup></b>	<b>1,32</b>
SO 1(1)	8.233 m <sup>2</sup>	6.350 m <sup>2</sup> + 2.000 im UG	591 m <sup>2</sup>	8.941 m <sup>2</sup>	1,09
SO 1(2)	7.405 m <sup>2</sup>	3.500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3.500 m <sup>2</sup>	0,47
<b>SO 1</b>	<b>15.638 m<sup>2</sup></b>	<b>11.850 m<sup>2</sup></b>	<b>591 m<sup>2</sup></b>	<b>12.441 m<sup>2</sup></b>	<b>0,80</b>
<b>Fläche für Versorgung Wasserkraft (V)</b>	<b>2.938 m<sup>2</sup></b>	<b>110 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>110 m<sup>2</sup></b>	<b>0,04</b>
<b>Gesamt WA, SO 1, V</b>	<b>65.855 m<sup>2</sup></b>	<b>68.760 m<sup>2</sup></b>	<b>6.103 m<sup>2</sup></b>	<b>74.863 m<sup>2</sup></b>	<b>1,14</b>

Bei Ausschöpfung des maximal zulässigen Nutzungsmaßes wird im Baugebiet WA 1 der Orientierungswert für die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Satz 1 BauNVO bzgl. der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 um 0,45 deutlich überschritten. Im Teilbaugebiet WA 2(1) wird die GFZ von 1,2 deutlich unterschritten. Im Teilbaugebiet WA 2(2) liegt mit einer GFZ von 1,25 eine leichte Überschreitung vor, insgesamt hält das WA 2 die Obergrenze der GFZ ein. Im gesamten Sondergebiet SO 1 als auch in den beiden Teilbaugebieten SO 1(1) und SO 1(2) werden die Orientierungswerte für Sonstige Sondergebiete (GFZ 2,4) deutlich unterschritten. Für eine Versorgungsfläche sind in § 17 Satz 1 BauNVO keine Orientierungswerte vorgegeben.

Für die Überschreitung der Orientierungswerte insbesondere im WA 1 und auch im WA 2(2) sowie im Mittel aller WA gibt es hinreichende städtebauliche Gründe. Auch kann sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Überschreitung des Orientierungswertes im WA 1 und WA 2(2) sowie im Mittel aller WA wird wie folgt begründet:

#### Städtebauliche Gründe:

Im WA 1 ermöglicht die Setzung der Gebäude einen sehr guten und zur Sicherstellung, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, auch notwendigen Schallschutz entlang der Freisinger Landstraße. Die Bebauung rückt zudem von der Freisinger Landstraße ab und erhält damit zum großen Teil die vorhandenen Großbäume. Über Eingangsplätze öffnet sich die dichte Bebauungsstruktur Richtung Landschaftsraum und schafft dabei gleichzeitig Sichtbeziehungen und Durchwegungen zum Garchinger Mühlbach und zur öffentlichen Grünfläche. Mit der kompakten Bauweise konnte die Ostseite des Garchinger Mühlbachs von Bebauung freigehalten und eine Öffentliche Grünfläche und Ausgleichsfläche geschaffen werden.

Das WA 2(2) als Teilfläche von WA 2 überschreitet aufgrund der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Flächenzuschnitt) zwar den Orientierungswert leicht, insgesamt wird aber im WA 2 der Orientierungswert sogar unterschritten.

Im Mittel aller WA wird der Orientierungswert überschritten, dies ist vor allem der kompakten, den Schallschutz und die öffentlichen Grünflächen und Ausgleichsflächen freihaltenden Bebauung im WA 1 geschuldet.

Vor dem Hintergrund des dringenden gesamtstädtischen Bedarfs an neuem Wohnraum war, aufbauend auf dem Eckdatenbeschluss des Stadtrats im Rahmen des Wettbewerbsverfahren bzw. der Machbarkeitsstudie für das Planungsgebiet, eine Wohnbebauung mit einer Dichte von ca. 1,25-1,45 zu prüfen. Für die Wohngebiete WA 1, WA 2(1) und WA 2(2) wird im Planungsgebiet insgesamt eine durchschnittliche Dichte von ca. 1,33 erreicht. Der Zielwert des Wettbewerbsverfahrens bzw. der Machbarkeitsstudie für die Dichte ist somit im Mittel erfüllt. Die Wohngebiete WA 2(1) und WA 2(2) im Teilgebiet Nord weisen eine geringere Dichte auf, da hier aufgrund der stadtklimatischen Situation und dem großflächigen Erhalt von Biotopflächen und Baumbestand große Grünzäsuren freigehalten werden. Im Teilgebiet Süd im WA 1 lässt sich hingegen unter Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine größere Dichte realisieren.

Die Planung leistet einen wertvollen Beitrag zur Verbesserung der Wohnungssituation im Sinne des Ziels der qualifizierten Innenentwicklung entsprechend der Leitlinie „kompakt, urban, grün“ der Perspektive München der Landeshauptstadt München, unter Berücksichtigung eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Zudem ist das Planungsgebiet bereits heute über die Freisinger Landstraße und Floriansmühlstraße gut erschlossen. Ergänzend ist nur im Knotenpunkt

Heidemannstraße eine zusätzliche kurze Stickerschließung in das Gebiet vorgesehen. Eine Neuversiegelung durch Erschließungsflächen wird auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert. Ebenso besteht eine Anbindung an den ÖPNV. Weitere Maßnahmen zur Nahmobilität, wie das Mobilitätskonzept ergänzen dieses Angebot. Das Planungsgebiet ist deshalb für eine kompakte und flächeneffiziente Bebauung sehr gut geeignet.

Weitere Maßnahmen, wie Festsetzungen in Bezug auf den Immissionsschutz, stellen zusätzlich sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet eingehalten werden. Städtebaulich werden die Maßnahmen durch die Ausbildung einer Bebauung entlang der Freisinger Landstraße unterstützt, die aber auch die stadtklimatische Situation berücksichtigt. Die Gebäudeanordnung schützt die östlich im Planungsgebiet gelegenen Gebäude und Freiflächen. Zudem werden in den Satzungsbestimmungen weitere Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Auch hinsichtlich der Abstandsflächen werden Vorkehrungen getroffen, um eine hohe Wohnqualität zu sichern und den Nachbarnschutz zu gewährleisten (siehe hierzu auch die Kapitel 5.8 „Schallschutz“ und 5.4 „Abstandsflächen“).

#### Ausgleichende Maßnahmen

Die Überschreitung des Orientierungswertes ist zudem vertretbar, da sie durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Eine gute Freiraumvernetzung wird u. a. durch die direkte Verbindung der wohnungsnahen privaten Freiflächen über eine großzügig gestaltete Überbauung/Querung des Garchinger Mühlbachs in die zukünftige öffentliche Grünfläche im Bereich des ehemaligen Floriansmühlbads, aber auch in die Flächen entlang des Garchinger Mühlbachs erreicht. Die zum Teil dinglich gesicherten Durchwegungen und Platzsituationen erschließen das Quartier und die öffentlichen und privaten Freiräume auch für die Öffentlichkeit. Dies erlaubt eine kompakte und flächeneffiziente Bauweise, welche zwar die geltenden Obergrenzen der BauNVO überschreitet, aber wichtige Grün- und Erholungsflächen für das Planungsgebiet und die Umgebung sichert.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Bauräume, die Unterbringung aller erforderlichen Stellplätze in Gemeinschaftstiefgaragen, das Mobilitätskonzept und die Begrenzung der Flächen für oberirdische Fahrradabstellplätze und Kfz-Stellplätze begrenzt. So können gut nutzbare, qualitätsvolle und zusammenhängende Freiflächen entstehen. Beeinträchtigungen durch den motorisierten Individualverkehr und insbesondere auch durch die Bodenversiegelung des ruhenden Verkehrs werden durch diese Maßnahmen minimiert.

Durch die Neugestaltung eines Quartiers für ca. 1.550 Einwohner\*innen entsteht ein urbaner Schwerpunkt in einer ansonsten heterogenen Umgebung. Die geplanten Nutzungen, wie großflächiger Nahversorger, Gastronomie mit Freischankfläche, Dreifachsporthalle mit Fitnessbereich und Sportfreifläche sowie zwei Kindertageseinrichtungen, werden die bestehende Infrastruktur in Freimann ergänzen und somit - auch in Verbindung mit den geplanten öffentlichen Grünflächen - eine Bereicherung für den Stadtteil darstellen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu befürchten.

### 5.3. Höhenentwicklung

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts wird im Planungsgebiet die Höhenentwicklung geregelt.

Im Teilgebiet Nord haben die nördlichen Baukörper entlang der Freisinger Landstraße aus Schallschutzgründen fünf bis sechs und entlang des Mühlbaches sechs bis sieben Geschosse. Die Sporthalle im südlichen Grundstücksteil kann zum Teil mit drei Geschossen ausgebildet werden, so dass auf der Dachfläche die Sportvereinsnutzungen sowie der Fitnessbereich angeordnet werden können. Unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der Satzung können die Dachflächen des eingeschossigen Flachbaus zwischen Haus G und H sowie die Dachfläche der Sporthalle zum Teil genutzt werden.

Im Teilgebiet Süd ist der Entwurfsgedanke des Quartiers Schallschutz zu ermöglichen und gleichzeitig Öffnungen und Durchwegungen herzustellen. Die Baukörper haben entlang der Freisinger Landstraße vier bis fünf und entlang des Mühlbaches sechs bis sieben Geschosse. Die an das im Südwesten liegende Nachbargrundstück angrenzenden Häuser 1 und A orientieren sich an der Nachbarbebauung und haben vier Geschosse.

Für die Geschossigkeiten werden maximale Wandhöhen festgesetzt.

Die maximal zulässigen Wandhöhen korrespondieren mit der zulässigen bzw. aus Schallschutzgründen entlang der Freisinger Landstraße zwingend festgesetzten (Häuser 1-8) Anzahl an Vollgeschossen. Die Höhenentwicklung wird im Bereich der Wohnungsbauten sowie im Sondergebiet SO 1(1) mit einer üblichen durchschnittlichen Geschosshöhe von etwa 3-3,5 m durch eine Festsetzung einer maximal zulässigen bzw. zwingend festgesetzten Geschoszahl und einer Wandhöhe ermöglicht. Dabei sind überhöhte Erdgeschosse für Nichtwohnnutzungen möglich. Im SO 1(2) werden für die Sporthalle zwei verschiedene maximale Wandhöhen festgesetzt, im nördlichen höheren Bereich können die Fitness-/ Gymnastik-, Sozial-, Büro- und Verwaltungsräume sowie ein Vereinsbistro untergebracht werden. In der Fläche für Versorgung Wasserkraft wird ein eingeschossiges Gebäude mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6 m festgesetzt.

Die Wandhöhe (WH) wird als das Maß zwischen dem jeweils festgesetzten, in der Planzeichnung dargestellten Höhenbezugspunkt und der Oberkante der jeweiligen Außenwand definiert. Diese schließt auch den Teil der Außenwand mit ein, der über das Dach hinausragt und das jeweilige Flachdach oder die Dachterrasse umschließt (Attika, Brüstung).

Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Wandhöhe lassen Spielräume, so dass auch die in der Masterplanung entwickelte Typologie von gefalteten Dächern mit flacher Neigung genauso möglich ist wie Flachdächer. Es soll auch eine Reaktion auf die Anforderungen aus der Realisierungsplanung ermöglicht werden, ohne dass dabei die städtebauliche Grundaussage zur Höhenentwicklung und Höhenstaffelung verändert wird.

Die unterschiedlichen Höhenbezugspunkte der Baugebiete berücksichtigen den Geländeverlauf der angrenzenden Straßen, die Zugänge zu den Wohnhöfen sowie im südlichen Abschnitt die Situation am Garchingener Mühlbach und die südlich angrenzende Nachbarbebauung außerhalb des Planungsumgriffs. Im Baugebiet WA 1 liegt der Bach mit einem Abstand von ca. 5 m östlich der Bauräume. In diesem Abschnitt ist der Bach für die Wasserkraftnutzung kanalartig ausgebildet und benötigt zum Hochwasserschutz der angrenzenden Bereiche ein Hochbord.

Für alle Gebäude im WA und SO 1 werden die maximal zulässigen Oberkanten des Fertigfußbodens im Erdgeschoss festgesetzt, um eine einheitliche, maximal zulässige Anhebung der Erdgeschosszonen in Bezug auf die gegenüber dem Gelände

angehobenen Zugangshöhe zu erhalten, ein Hochparterre zu ermöglichen oder um insbesondere im WA Wohnungen im Souterrain zu vermeiden. Damit wird auch verhindert, dass in den Untergeschossen Vollgeschosse entstehen.

#### 5.4. **Abstandsflächen**

Das Planungskonzept zielt auf die Schaffung eines urbanen Stadtquartiers ab, hier wird flächenschonend eine große Zahl neuer Wohnungen und die zugehörigen Infrastruktureinrichtungen errichtet. Die genauere Beschreibung des städtebaulichen Konzepts findet sich unter Punkt 4.1.1 und 4.1.2.

Gegenüber den Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs sind die Abstandsflächentiefen entsprechend der Regelungen der BayBO von 1 H einzuhalten.

In der Planzeichnung werden für die Baugebiete Bauräume sowie Bestimmungen zu Wandhöhen bezogen auf Höhenbezugspunkte festgesetzt. Diese Festsetzungen definieren zusammen mit der GR und GF das Nutzungsmaß abschließend.

Zur Umsetzung des, der Planung zugrunde liegenden, städtebaulichen Konzeptes ist in bestimmten Bereichen eine Verkürzung der nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erforderlichen Abstandsflächentiefen erforderlich. Eine entsprechende Verkürzung ist nach Art. 6 Absatz 5 Satz 2 BayBO im Rahmen von Bebauungsplänen zulässig. Das städtebauliche Konzept stellt, wie weiter oben ausgeführt, insbesondere vor dem Hintergrund des dringenden Wohnungsbedarfs und des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden eine angemessene Planung dar. Dem folgend ist grundsätzlich auch eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen zur Umsetzung dieses Konzeptes angemessen.

Gemäß Satzung werden die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben, auf das sich aus dem Plan ergebende Maß verringert. Die Verkürzung betrifft ausschließlich das Quartiersinnere. Wie nachfolgend ausgeführt, sind jedoch auch in Bereichen der verringerten Abstandsflächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude ist gegeben. Im Planungsgebiet kann bis auf die in Abb. 6 und 7 gekennzeichneten Bereiche ein 45 Grad Lichteinfallswinkel eingehalten werden.

Wo Straßenverkehrsflächen, öffentliche Grünflächen, Wasserflächen und Flächen für Versorgung den Übergang zu den Baugebieten bilden, sind alle festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien und Höhenfestsetzungen (Geschosse bzw. Wandhöhen) so gewählt, dass keine relevanten Verschlechterungen in der Belichtung und Belüftung sowie des Sozialabstands zu erwarten sind.

#### Abstandsflächen zu Grundstücken, die unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzen:

Im Norden und Süden des Planungsgebiets schließen Bestandsbebauungen an. Aus Gründen des Nachbarschutzes gegenüber den Bestandsnutzungen wird im nördlichen Teil des Planungsumgriffs auf der Nordseite von Haus 8 und Haus J sowie im südlichen Teil des Planungsumgriffs auf der Südseite von Haus 1 und auf der Westseite von Haus A zur Grenze des räumlichen Geltungsbereichs auf das in der BayBO definierte Maß in Gemeinden mit mehr als 250 000 Einwohner\*innen für die Tiefe der Abstandsflächen von 1 H, mindestens 3 m für allgemeine Wohngebiete zurückgegriffen. Hierbei ist auch eine mögliche künftige (teilweise) Umstrukturierung des Flurstücks nördlich des Planungsumgriffs in Wohnen berücksichtigt. Die maximal zulässige Höhenentwicklung ist bei maximaler Bauraumausnutzung in diesen Bereichen teilweise nicht möglich (im Norden Haus 8 mit Haus J; im Süden von Haus 1, im Westen von Haus A). Das Konzept des Städtebaulichen Rahmenplans (Abb. 4)

sieht jedoch leicht geneigte Dachflächen mit an den verschiedenen Gebäudeecken unterschiedlichen Wandhöhen vor, die die maximal laut Bebauungsplan zulässige Wandhöhe unterschreiten, so dass die Abstandsflächen für dieses Konzept auf eigenem Grund zum Liegen kommen und damit zu den Nachbar\*innen eingehalten werden können.

Abstandsflächen innerhalb der Baugebiete und zwischen den Baugebieten:

Innerhalb der Baugebiete und zwischen diesen bzw. zwischen den einzelnen Teilbaugebieten wurde bei der Zulassung von Bauräumen und Wandhöhen darauf geachtet, dass im späteren Bauvollzug ein möglichst großzügiger Spielraum hinsichtlich der Baukörpergestaltung verbleibt.

Bei maximaler Ausnutzung der Bauräume würden sich in einigen Bereichen grundsätzlich Beeinträchtigungen hinsichtlich einer ausreichenden Belichtung von schützenswerten Aufenthaltsräumen ergeben.

Für die in Abb. 6 und 7 gekennzeichneten Bereiche muss im späteren Bauvollzug nachgewiesen werden, dass die dort innerhalb der Bauräume konkret ausgestalteten Baukörper im Bereich von schützenswerten Aufenthaltsräumen ausreichend belichtet sind. Dass dieser Nachweis geführt werden kann bzw. hierfür ausreichend Baukörpergestaltungsmöglichkeiten im Bauvollzug zur Verfügung stehen, wurde durch eine entsprechende Untersuchung des 45 Grad Lichteinfallswinkels auch am Beispiel der hinweislichen Baukörper im Rahmen einer Belichtungsstudie untersucht.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können im Hinblick auf die Abstandsanforderungen von Gebäuden dann unterstellt werden, wenn eine ausreichende Belichtung mit Tageslicht und Belüftung gewährleistet werden kann. Entsprechend ist in Artikel 45 Absatz 2 BayBO geregelt, dass Aufenthaltsräume ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können müssen. Nach ständiger Rechtsprechung ist davon auszugehen, dass eine ausreichende Belichtung eines Fensters in jedem Fall vorliegt, wenn ein Lichteinfallswinkel zur Waagrechten auf Ebene der Fensterbrüstung von maximal 45 Grad eingehalten werden kann.

Das städtebauliche Konzept bildet im Teilgebiet Nord eine kompakte Hofbebauung mit einem Schallschutzriegel an der Freisinger Landstraße und zwei Solitärbauten dahinter aus. Zur Erschließung und Durchlüftung sind Öffnungen zwischen den Bauräumen vorgesehen. Im Bereich der Stirnseiten der Bebauung von Haus 7 und Haus I und im Innenhofbereich gegenüber Haus 6 und Haus G ergeben sich Abstandsflächenunterschreitungen kleiner 0,4 H.

Die städtebauliche Konfiguration sieht im Südteil die Anordnung von Einzelbaukörpern vor, die sich an der Freisinger Landstraße um mehrere kleine Zugangshöfe gruppieren. Die Bauräume sind so definiert, dass durch die Stellung der Baukörper u. a. der Schallschutz für die östlich angrenzende Bebauung und Freiräume gewährleistet werden kann. Im Bereich der Eingangshöfe kommt es an den Stirnseiten der straßenbegleitenden Bebauung zu teilweisen Unterschreitungen der Abstandsflächen 0,4 H.

In der Überprüfung dieser Bereiche ergeben sich Fassadenabschnitte mit einem Lichteinfallswinkel kleiner als 45 Grad (Abb. 6 und 7).

Die Einschränkungen sind jedoch nicht gravierend, da sich Aufenthaltsräume bzw. Fenster von Aufenthaltsräumen zu den Bereichen orientieren können, in denen ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad eingehalten ist und damit eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist. Ebenso können in verschattungskritischen Bereichen in Kombination mit möglichen Übereckbelichtungen Aufenthaltsräume angeordnet werden oder auch die zulässigen Nichtwohnnutzungen angesiedelt werden. Im Erdgeschoss werden hier voraussichtlich ohnehin die Zugänge und

Abstellräume für Kinderwägen, Fahrräder und Mobilitätshilfen angeordnet werden.

Für den Fall, dass die Bebauung in diesen Bereichen abschnittsweise realisiert wird und der genaue Fassadenverlauf des benachbarten Gebäudes noch nicht bekannt ist, ist für den Nachweis der ausreichenden Belichtung und Belüftung im Bauantrag von der gemäß Bebauungsplan definierten Baukante entlang des maßgeblichen Bauraums auszugehen.

So kann die Prüfung im Bauantrag auf einer belastbaren Grundlage erfolgen.

Trotz der sich in den genannten Gebäudeseiten und Erschließungshöfen ergebenden Problembereiche hinsichtlich eines Lichteinfallswinkels von 45 Grad an sich gegenüber liegenden Fassaden ist es möglich, die je Teilbaugebiet zulässige GR und GF im nachfolgenden Bauvollzug innerhalb der Bauräume eines Teilbaugebiets mit entsprechend gestalteten Baukörpern so zu verteilen, dass schützenswerte Aufenthaltsräume in diesen Baukörpern ausreichend, mit einem Lichteinfallswinkel von 45 Grad oder größer, belichtet sind. Damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich beachtet. Die Festsetzung, dass die Einhaltung dieses Lichteinfallswinkels vor jedem notwendigen Fenster eines schützenswerten Aufenthaltsraums bezogen auf eine Fensterbrüstung von einem Meter Höhe ab Oberkante Fertigfußboden des jeweiligen Geschosses gewährleistet sein muss, sichert einen diesbezüglichen Nachweis im späteren Baugenehmigungsverfahren.

#### Abstandsflächen von Lärmschutzwänden:

Zum Schutz von ebenerdigen Freibereichen der Kindertageseinrichtung im WA 2(1) und des südlichen Wohnhofs im WA 1 sind Lärmschutzwände mit einer maximalen Höhe von 3 m festgesetzt. Diese werfen nach den Regelungen der BayBO auch Abstandsflächen.

Im Hinblick auf die Allgemeinen Wohngebieten WA 2 (1) und WA 1 liegen die festgesetzten Lärmschutzwände mindestens 3 m vor den Bauräumen bzw. beim Haus 8 im WA 2(1) schließt die Lärmschutzwand westlich am Bauraum an und beim Haus A im WA 1 kommt die Lärmschutzwand östlich dem Bauraum näher als 3 m. Diese schließen jedoch nahezu im rechten Winkel an die Bauräume an. Somit können hier nach BayBO die notwendigen Abstandsflächen abgebildet werden und negative Auswirkungen der Lärmschutzwände auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den hier möglichen Gebäuden ausgeschlossen werden.



Abb. 6: Belichtung im Teilgebiet Nord – ohne Maßstab, Quelle: © bgsm Architekten Stadtplaner/LHM



Abb. 7: Belichtung im Teilgebiet Süd – ohne Maßstab, Quelle: © bgs Architekten Stadtplaner/LHM

## 5.5. Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenze, Bauweise

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) erfolgt durch Baulinien und Baugrenzen sowie für die Überschreitungen in textlichen Festsetzungen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zu Gunsten von Freiflächen und des Wegenetzes und zur Sicherung des angestrebten städtebaulichen Konzepts mit offenen und durchlässigen Hofstrukturen beschränkt. Baulinien werden an denjenigen Stellen festgesetzt, an denen zentrale Raumkanten des städtebaulichen Entwurfes gesichert werden sollen. Die Bauräume lassen Spielräume für spätere architektonische Ausgestaltung.

Um den Schallschutz für die östlich der Freisinger Landstraße liegenden Baukörper und Freiräume zu sichern, ist die Bebauung entlang der Freisinger Landstraße (Haus 1 bis 5, Haus 6 und 7, Haus 8 und J) jeweils innerhalb der Bauräume in geschlossener Bauweise und durchgehend und ohne Zwischenräume zu errichten.

Dies gilt auch für die Gebäudeteile an der Grenze unterschiedlicher Nutzung zwischen dem Sondergebiet SO 1(1) Einzelhandel, Wohnen und Gewerbe und dem allgemeinen Wohngebiet WA 2(2).

Ziel des städtebaulichen Konzepts ist eine ruhige, durchgängige und klare Baukörperkonfiguration. Dennoch werden für eine größere Flexibilität in der Ausführung und Nutzung Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien zugelassen, allerdings nur für bestimmte Bauteile, so durch untergeordnete Vorbauten (Gesimse, Balkone und eingeschossige Erker) und Dachüberstände bis zu einer Tiefe von 0,5 m. Überschreitungen der Baugrenzen sind des Weiteren für den Wohnungen zugeordnete Terrassen nur bis zu einer Tiefe von 2,5 m in den im Plan vorgeschlagenen Flächen für Wohnungsgärten und maximal einem Drittel der jeweiligen Gebäudeseite zulässig, um eine angemessene Nutzung der Freibereiche der Erdgeschosswohnungen zu ermöglichen.

Zur Realisierung wettergeschützter Zugänge sind zudem Überdachungen von Hauseingängen auf einer Länge von bis zu 3 m und bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.

Zur Nutzung der Freiflächen der Kindertageseinrichtungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2(1) ist ferner eine Überschreitung um bis zu einer Tiefe von 5 m der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen zulässig, um den nötigen Freiraum für die Gestaltung und Nutzung der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen zu gewährleisten.

Die definierten Bauräume dürfen nur überschritten werden, soweit dies mit öffentlichen Belangen, d. h. insbesondere unter Berücksichtigung des Baumschutzes vereinbar ist.

Um eine natürliche Belichtung und Belüftung der Untergeschosse zu ermöglichen, werden Überschreitungen der Baugrenzen, Baulinien, Umgrenzungen von Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch notwendige ebenerdige untergeordnete Licht- und Lüftungsschächte flächen- und lagemäßig begrenzt zugelassen. Voraussichtlich notwendige Trafoanlagen sind in die Untergeschosse zu integrieren. Um den technischen Erfordernissen Rechnung zu tragen, sind für Einbringöffnungen Überschreitungen der Baugrenzen, Baulinien, Umgrenzung für Gemeinschaftstiefgaragen und der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig. Bei der Konzeption der Licht- und Lüftungsschächte und der Einbringöffnungen für

Trafostationen sind zwingend die öffentlichen Belange, wie der Baumschutz, zu beachten, um die als zu erhalten festgesetzten Bäume nicht zu gefährden. Um Nutzungskonkurrenzen auszuschließen, sind Überschreitungen in den im Plan hinweislich dargestellten Außenspielflächen für Kindertageseinrichtungen nicht zulässig.

Entlang des Garchinger Mühlbachs ist im Baugebiet WA 1 ein Gewässerrandstreifen von 5 m festgesetzt, der eine Freihaltung der Uferzone gewährleisten und eine landschaftsgerechte Begrünung ermöglichen soll. In diesem Bereich sind deshalb die Möglichkeiten für Überschreitungen der Baugrenzen auf der Ostseite, zum Bach hin, nicht zulässig.

Auch in die Flächen mit Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern hinein sind keine Überschreitungen der Bauräume zulässig, um die wertvollen Baumbestände zu sichern. Ausgenommen davon sind Überschreitungen durch Dachüberstände.

## **5.6. Dachform, Dachbegrünung, Photovoltaik, Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach, nutzbare Freiflächen auf den Dächern**

Im Zuge der Masterplanung wurde eine Gebäudetypologie entwickelt, die sich durch kristalline Formen und gefaltete, flach geneigte Dächer auszeichnet. Um die Realisierung dieses Gebäudetyps zu ermöglichen, wurden neben Flachdächern auch flach geneigte Dächer zugelassen. Die Dächer dürfen eine maximale Neigung von 15 Grad aufweisen, da bis zu dieser Neigung eine extensive Begrünung noch möglich ist. Dadurch wird ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet und weitergehende Nutzungen ermöglicht (nutzbare Freiflächen / Dachbegrünung / Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen).

Die festgesetzte extensive Dachbegrünung (die lediglich bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen ausgenommen ist) mit einer erhöhten Mindestsubstratschichtdicke von mindestens 20 cm ohne Dränschicht wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt (Rückhaltung), das Stadtklima (Verdunstung), die Energiebilanz (zusätzliche Wärmedämmung, verbesserte Effektivität von Solaranlagen) und den Natur- und Artenschutz (Biodiversität, Lebensraumqualität) aus.

Da die Nutzung regenerativer Energien insbesondere zum Klimaschutz und zur Abwendung von Energiekrisen gefördert werden soll, wird in der Satzung geregelt, dass bei der Errichtung von Gebäuden technische Anlagen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf mindestens 40 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses und in Kombination mit Dachbegrünung zu installieren sind (vgl. Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München vom 20.10.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873 – Klimafahrplan in der Stadtplanung).

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zwingend flächenmäßig übereinander in Kombination mit extensiver Dachbegrünung, die durchlaufend unter der jeweiligen Anlage vorzusehen ist, anzuordnen und sind ohne Flächenbegrenzung möglich. Eine Maximalhöhe von 1,4 m ist ausreichend, um diese Anlagen technisch funktionsfähig unterzubringen und dennoch das Erscheinungsbild der Gebäude nicht zu stark zu dominieren. Damit soll im Sinne der ökologischen Zielsetzungen der Planung die Solarenergienutzung gefördert werden und zugleich die Dachbegrünung gesichert werden. Zudem sind die Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken, damit sie gegenüber dem eigentlichen Gebäude in den Hintergrund treten und das stadträumliche Erscheinungsbild nicht negativ beeinträchtigen.

Technische Anlagen auf dem Dach und Dachaufbauten sind aus stadtgestalterischen Gründen nur zulässig, sofern sie der Nutzung des jeweiligen Gebäudes dienen oder ihrer Art und ihrem Zweck nach mit der Nutzung der darunter liegenden Geschosse im Zusammenhang stehen. Um nachbarschaftliche negative Beeinflussungen (beispielsweise Verschattungen) zu verhindern und eine verbleibende hinreichende Begrünung der Dachflächen bei gleichzeitiger Funktionsfähigkeit des Gebäudes, sicherzustellen, werden die technischen Anlagen auf dem Dach mit Ausnahme von Mobilfunkantennen und Dachaufbauten in der Höhe (nur bis zu einer einem Geschoss vergleichbaren Höhe von 3,5 m) und Fläche auf das notwendige Maß sowie bzgl. der Lage auf dem Dach (sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abzurücken) begrenzt. Bei Gebäuden mit einer kontrollierten Be- und Entlüftung dürfen die Dachaufbauten die Grundfläche des darunterliegenden Geschosses um ein notwendiges größeres Maß als ohne kontrollierte Be- und Entlüftung überschreiten. Die technischen Anlagen auf dem Dach und Dachaufbauten sind kompakt und ihrer Gestaltung einheitlich zu errichten und baulich in Einheiten zusammenfasst und vollständig seitlich einzuhausen, um zu gewährleisten, dass sie gestalterisch hinter die Gebäudekubatur zurücktreten und damit optisch negative Auswirkungen auf den öffentlichen und privaten Freiraum vermieden werden. Die in diesem Absatz genannten Vorgaben gelten nicht für technische Anlagen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.

Die (individuelle) Anbringung von Antennen und Satellitenempfangsanlagen an den Fassaden entspricht nicht dem erwünschten Ortsbild, da sie die Fassaden zu sehr dominieren. Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind daher ausschließlich auf den im Vergleich zu den Fassaden weniger einsehbaren Dächern, um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des darunter liegenden Geschosses abgerückt, zulässig. Die Satellitenempfangsanlagen müssen den Nutzungen des darunter liegenden Gebäudes dienen, da diese Anlagen auf das für das jeweilige Gebäude notwendige Maß beschränkt werden, um ein ruhiges Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind ebenfalls baulich in Einheiten zusammenzufassen, da sie sonst optisch negative Auswirkungen auf den öffentlichen und privaten Freiraum haben. Auf den Dachflächen ist hinreichend Platz, um die notwendigen Anlagen unterzubringen.

Nutzbare Freiflächen auf dem Dach des eingeschossigen Gebäudeteils im WA 2(2) des Hauses H und auf dem Dach im SO 1(2) im südlichen Gebäudeteil mit einer maximalen Wandhöhe von 11,0 m sind zur besseren Nutzbarkeit jeweils auf höchstens 40 % der Dachfläche anstelle einer Begrünung mit Belagsflächen zulässig, wenn als Kompensation für diese Versiegelung mindestens 60 % der jeweiligen Dachfläche intensiv begrünt und bepflanzt wird und mit einer durchwurzelbare Mindestsubstratschichtdicke, ohne Dränschicht, im Mittel 45 cm ausgeführt wird. Diese über eine Teilfläche intensivere Dachbegrünung dient einerseits der Versickerung, dem Rückhalt und der Verdunstung von Niederschlagswasser im Sinne des Schwammstadt-Prinzips und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Förderung des natürlichen Wasserhaushalts. Andererseits erlaubt diese Mindestsubstratschichtdicke die Anpflanzung von Gräsern und Staudenpflanzungen bis hin zu Gehölzen, welche aufgrund der Verschattung und hohen Verdunstungsraten eine wichtige Klimafunktion aufweisen, eine höhere Artenvielfalt der Bepflanzung ermöglichen und damit eine vielfältigere Nahrungsquelle und Nistmöglichkeiten für Insekten, sowie Ansitzwarten für Vögel bieten. Um einen Ausgleich für die durch die Anordnung von nutzbaren Freiflächen auf dem Dach entfallenden technischen Anlagen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu schaffen, sind im SO 1(2) im nördlichen

Gebäudeteil mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 16,5 m diese Anlagen auf mindestens 60 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses als Kompensation in Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung vorzusehen.

Um die städtebauliche Wirkung von Geländern und Absturzsicherungen nicht zu stark in den Vordergrund zu stellen, sind sie in ihrer Höhe begrenzt und um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

## 5.7. Werbeanlagen

Regelungen zu Werbeanlagen werden im Bebauungsplan aus ortsgestalterischen Gründen getroffen, um den hohen architektonischen und gestalterischen Ansprüchen des künftigen Stadtquartiers gerecht zu werden. Es ist erklärtes Ziel, eine ansprechende Außenwirkung der Laden-, Dienstleistungs- und Einzelhandels- und Sportnutzungen zu gewährleisten, gleichzeitig aber auch Beeinträchtigungen der Nachbarschaften zu vermeiden. Daher werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung wirkungsvoll regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden. Werbeanlagen sollen das städtebauliche und freiraumplanerische Erscheinungsbild nicht stören und sich der Architektur und Umgebung anpassen. Sie sollen nur hinweisenden Charakter haben und den Standort von Unternehmen kenntlich machen.

Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtungen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind wegen ihrer zu großen Dominanz im Straßenraum und in den umgebenden Naturraum und der daraus resultierenden Unruhe und Beeinträchtigung nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an Gebäuden zulässig, freistehende Werbeanlagen sind, bis auf eine einzige Ausnahme, nicht zulässig, um das städtebauliche und freiraumplanerische Erscheinungsbild des neuen Quartiers nicht zu stören.

Diese Regelung ermöglicht Werbung nur in Form von Eigenwerbung aller sich im Planungsgebiet ansiedelnder Gewerbe- und Handwerksbetriebe bzw. sonstiger Nicht-Wohnnutzungen. Damit werden Werbeanlagen auf die Standorte der Nicht-Wohnnutzung konzentriert. Im übrigen Planungsgebiet werden die der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienenden Grün- und Freiflächen sowie die Aufenthaltsräume außerhalb von Gebäuden dadurch von Werbeanlagen freigehalten.

Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen ist nicht zulässig, damit die Architektur und nicht die Werbeanlage raumbildend wirkt.

Zum Schutz des Naturraums und zur Bewahrung des Landschaftsbilds sind Werbeanlagen, die sich zu den Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern zu den öffentlichen Grünflächen, zu den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zu kartierten Biotop- und Ausgleichsflächen orientieren sowie im Bereich der Fläche für Versorgung Wasserkraft nicht zulässig.

Zum Schutz des städtebaulichen und freiraumplanerischen Erscheinungsbilds eines Wohnquartiers, bedarf es besonderer Regelungen zur Dominanz von Werbeanlagen. Dementsprechend sind oberhalb der Erdgeschosse, in denen Handel und Gewerbe sowie Handwerksbetriebe regelmäßig nicht ansässig sind, Werbeanlagen nur in Form von Firmenlogos oder Firmennamen in Einzelbuchstaben mit einer Höhe von maximal 0,6 m zulässig.

Werbeanlagen werden in diesen Bereichen auf eine Fläche von maximal 1 m<sup>2</sup> pro Werbeanlage beschränkt, die Gesamtfläche der Werbeanlagen wird auf maximal 5 % der Fassadenfläche der jeweiligen Hausseite beschränkt. Dies trägt dazu bei, optische Beeinträchtigung von Fassaden gering zu halten und grenzt den Gesamtumfang aller Werbeanlagen im Bezug zur jeweiligen Fassadenseite ein. Zum Schutz des Ortsbilds und der Wohnnutzungen bedarf es dieser besonderen Regelungen zur Dominanz von Werbeanlagen, die sicherstellen, dass die Bereiche der Wohnnutzungen möglichst frei von störender Werbung gehalten werden. Aus dem gleichen Grund sind Werbeanlagen oberhalb der Oberkante der Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses grundsätzlich nicht zulässig. Durch die Begrenzung ist ein Auffinden der einzelnen Nichtwohnnutzungen (z. B. Kindertageseinrichtung) möglich, jedoch wird das Wohnquartier als Ganzes nicht beeinträchtigt.

Für das Sondergebiet werden der Nutzung entsprechend weitreichendere Festsetzungen als in den allgemeinen Wohngebieten getroffen. Hier soll ein urbaner Raum mit publikumswirksamen Nutzungen entstehen, die ein gewisses Maß an Werbung mit sich bringen, um eine Anziehungskraft innerhalb des Quartiers zu ermöglichen, womit zur attraktiven Einzelhandelsversorgung und Belebung v. a. der Erdgeschosszonen beigetragen werden soll.

Oberhalb der Erdgeschosse, in denen Handel und Gewerbe sowie Handwerksbetriebe regelmäßig nicht ansässig sind, sind Werbeanlagen nur in Form von Firmenlogos oder Firmennamen in Einzelbuchstaben mit einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig, damit die Werbeanlagen in ihrer Wirkung nicht zu dominant sind, das Erscheinungsbild des zentralen Platzbereichs nicht beeinträchtigen und sich in das Quartierbild einfügen.

Werbeanlagen werden auf eine Fläche von maximal 6 m<sup>2</sup> pro Werbeanlage beschränkt, die Gesamtfläche der Werbeanlagen wird auf maximal 10 % der Fassadenfläche der jeweiligen Hausseite beschränkt. Dies trägt dazu bei, optische Beeinträchtigung von Fassaden gering zu halten und grenzt den Gesamtumfang aller Werbeanlagen im Bezug zur jeweiligen Fassadenseite ein.

Nördlich des zentralen Platzbereichs ist im Untergeschoss die Anordnung eines großflächigen Einzelhandels vorgesehen. Damit die Betreiber des Marktes auch Kunden in der Umgebung auf das Einzelhandelsangebot aufmerksam machen können, ist im Bereich der Zufahrt an der Freisinger Landstraße, in Abweichung von der Regelung, dass Werbeanlagen nur an Gebäuden zulässig sind, eine freistehende Werbetafel bis zu einer Höhe von 5,0 m und einer Größe von insgesamt 6 m<sup>2</sup> zulässig. Dabei ist die Werbetafel außerhalb des Baumschutzbereichs zu situieren, damit auf die straßenbegleitende dominante Baumkulisse Rücksicht genommen wird.

## **5.8. Schallschutzmaßnahmen allgemein**

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) beurteilt.

Zu den Grundlagen für die erstellten Gutachten ist in Bezug auf den Verkehrslärm Folgendes zu festzuhalten:

Im Oktober 2019 sind die neuen Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) amtlich bekannt gemacht worden und ersetzen mit der Verabschiedung der Änderung der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV die zuvor geltenden Richtlinien für

den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990 (RLS-90). Eine Anpassung weiterer Regelwerke im Hinblick auf die RLS-19, welche insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung (z. B. DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau, TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) heranzuziehen sind, ist bislang nicht erfolgt. Die Lärmschutzberechnungen erfolgen gemäß DIN 18005 daher weiterhin nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90). Es kann zum einen erwartet werden, dass eine Überarbeitung der DIN 18005 auf die neuen Berechnungsvorschriften zum Schienen- und Straßenlärm abstellen wird. Zum anderen kann erwartet werden, dass die geänderte rechtliche Grundlage auch in der Rechtsprechung spätestens im Zivilrecht bei der Bauausführung als „anerkannte Regel der Technik“ Bindewirkung entfaltet. Im Hinblick auf das Abwägungsgebot sind daher grundsätzlich auch ergänzende Berechnungen nach RLS-19 in der Bauleitplanung zweckmäßig. Die RLS-19 lassen tendenziell höhere Emissionen für die Straße erwarten, so dass die Berechnungen im vorliegenden Fall gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nach den (aktuellen) RLS-19 erfolgen.

Auf das Planungsgebiet wirken bestehende Lärmquellen (Verkehrslärm, Anlagenlärm) aus den angrenzenden Straßen und Gewerbebetrieben ein (Einzelhandel nördlich des Planungsgebiets und bestehende Wasserkraftanlage im Umgriff sowie die Fischtreppe für die Wasserkraftanlage außerhalb des Umgriffs).

Durch die Planung entstehen zudem neue Lärmquellen, die auf das Planungsgebiet selbst sowie auf die nähere Umgebung einwirken: Es handelt sich hierbei insbesondere um die Verlängerung der Heidemannstraße in Ostrichtung (Dienstbarkeitsfläche), die die Hauptzufahrt ins Planungsgebiet bildet, um die integrierten Kindertageseinrichtungen mit Außenspielflächen sowie um Sport- und Freizeitlärm. Daneben entsteht auch Anlagenlärm durch neue gewerbliche Nutzungen wie Einzelhandel und Gastronomie mit der festgesetzten Freischankfläche.

Das städtebauliche Konzept reagiert auf die bestehenden Vorbelastungen entlang der Freisinger Landstraße. Die geplanten Gebäude mit den, aufgrund des Schallschutzes der dahinterliegenden Gebäude zwingend festgesetzten Geschosshöhen, bilden entlang der Straße unter Berücksichtigung der notwendigen Frischluftschneisen und Grünstrukturen Wohnhöfe aus mit geschützteren Freiflächen. Der Schutz von ebenerdigen Freibereichen der Kindertageseinrichtung im WA 2(1) und des südlichen Wohnhofs im WA 1 erfolgt durch aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände, während Aufenthaltsräume in Gebäuden im Wesentlichen über passive Maßnahmen an den Gebäuden geschützt werden.

Die Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz der Gebäude durch Schalldämmung der Außenbauteile (Wände, Fenster, etc.) werden in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ geregelt. Unabhängig von den übrigen Schallschutzmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt und nachfolgend beschrieben werden, sind diese Anforderungen in jedem Fall einzuhalten. Bauherren sind verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Nr. 7 der DIN 4109-1, Januar 2018, im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen.

#### **5.8.1. Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärm – Einwirkungen auf Plangebäude**

Das Planungsgebiet unterliegt insbesondere den Verkehrslärmeinwirkungen der angrenzenden Freisinger Landstraße. Zudem kann ein relevanter Einfluss der weiteren Straßen im Umfeld (Sondermeierstraße, Floriansmühlstraße, Heidemannstraße, BAB A9) nicht ausgeschlossen werden. In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des zukünftigen Verkehrslärms prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz beurteilt. Nach Errichtung des Planvorhabens beträgt der höchste Verkehrslärm-Beurteilungspegel an den Plangebäuden entlang der Freisinger Landstraße bis zu 71

dB(A) tagsüber und bis zu 62 dB(A) nachts. An der 2. Gebäudereihe mit jeweils größerem Abstand zur Freisinger Landstraße betragen die Verkehrslärm-Beurteilungspegel bis zu 67/59 dB(A) Tag/Nacht. Die Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) werden um bis zu 16/17 dB(A) und die ORW für Mischgebiete von 60/50 dB(A) werden um bis zu 11/12 dB(A) Tag/Nacht überschritten. Für Sondergebiete sehen die einschlägigen Beurteilungsvorschriften keine unmittelbare, sondern eine Schutzbedürftigkeit entsprechend der tatsächlichen Nutzung vor. Das vorgesehene Sondergebiet mit der Turnhalle, dem zentralen Platzbereich, Wohnen und gewerblicher Nutzung durch einen Einzelhandelsbetrieb entspricht mit Ausnahme der Großflächigkeit des Einzelhandels einem Urbanen Gebiet. In der DIN 18005 sind keine Orientierungswerte für Urbane Gebiete enthalten; es existieren Orientierungswerte für Misch- und Kerngebiete, wobei Kerngebieten identische Orientierungswerte wie Gewerbegebieten zugewiesen werden und in Mischgebieten 5 dB(A) strengere Werte gelten. Entsprechend der in der Landeshauptstadt München gängigen Praxis wird die Schutzbedürftigkeit von Kerngebieten wie bei sonstigen schalltechnischen Regelwerken (TA Lärm, 16. BImSchV) derjenigen von Mischgebieten gleichgesetzt, so dass die Beurteilung des Verkehrslärms anhand der in der Landeshauptstadt München angesetzten, identischen Orientierungswerte für Misch- und Kerngebiete, d. h. anhand der Anforderungen für einen hinsichtlich des Nutzungsmixes vergleichbaren Baugebietstypen, erfolgt.

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Wohngebiete (WR und WA) 59/49 dB(A) und für Mischgebiete, Kerngebiete bzw. Urbane Gebiete 64/54 dB(A) Tag/Nacht. Nach Auffassung des Umweltbundesamts können Gesundheitsgefährdungen bei einer dauerhaften Lärmbelastung von mehr als 65/55 dB(A) tags/nachts nicht ausgeschlossen werden. Lärmpegel von 65/60 dB(A) Tag/Nacht werden seitens der Landeshauptstadt München als Obergrenze für den Abwägungsspielraum in der Stadtentwicklung bei Verkehrslärmimmissionen an Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer) herangezogen. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und hohe Verkehrslärm-Beurteilungspegel treten entlang der Freisinger Landstraße auf.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Absatz 2 BayBO und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe April 2021, ist die Bauherrenschaft verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Kapitel 7. der DIN 4109-1, Januar 2018 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insbesondere beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen. Informativ wird an den geplanten Gebäuden auf Grundlage des berechneten Verkehrslärms der Lärmpegelbereich V nach Tabelle 7 der DIN 4109-1, Januar 2018 erreicht.

In den Bereichen des Planungsgebiets mit Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kann der erforderliche Schallschutz durch den baulichen

Mindestschallschutz gemäß DIN 4109-1 hergestellt werden und darüberhinausgehende, besondere Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. In den Bereichen des Planungsgebiets mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und/oder mit Überschreitungen gesundheitsgefährdender Beurteilungspegel müssen weitergehende aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109-1 hinausgehen.

Ein Abrücken von der Freisinger Landstraße sowie die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen sind im vorliegenden Fall keine geeigneten Maßnahmen. Ein Abrücken ist aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnraum nicht möglich. Stadtklimatische Belange lassen eine durchgehende Riegelbebauung bzw. sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen nicht zu. Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen zum Schallschutz von schützenswerten Freibereichen in Teilbereichen des Planungsgebiets in Frage.

In den Bereichen des Planungsgebiets (siehe auch Abb. 1 der Satzung) mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete ( $> 59/49$  dB(A)) und mit Überschreitung gesundheitsgefährdender Verkehrslärmpegel ( $> 65/60$  dB(A) Tag/Nacht) muss durch Grundrissorientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) an die dem Lärm abgewandten Gebäudefassaden reagiert werden. Ist dies aus Gründen der Grundrissgestaltung nicht generell möglich, so müssen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen durch spezielle Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker o. Ä.) so geschützt werden, dass vor deren Lüftungstechnik notwendigen Fenstern die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von  $59/49$  dB(A) tags/nachts nicht überschritten werden. Bei der Grundrissgestaltung ist zu beachten, dass mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume jeder Wohnung über Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann. Bei offenbaren Vorbauten darf die Schalldämmung des Vorbaus bei der Ermittlung des Schalldämm-Maßes der inneren Begrenzungsbauteile nicht berücksichtigt werden. In den betroffenen Bereichen sind auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zulässig (Kaltloggien o. Ä.), die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel ( $L_{A,m}$ ) von nicht mehr als  $40$  dB(A) tags bzw.  $30$  dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen.

Die Maßgabe, dass jede Wohnung über mindestens einen Aufenthaltsraum mit Einhaltung eines Zielwertes  $\leq 59/49$  dB(A) tags/nachts vor dem Fenster verfügen sollte, ist im vorliegenden Fall aufgrund der besonderen örtlichen Situation (Pegeldominanz der BAB 9 im Nachtzeitraum und damit verbundenen Überschreitungen der Zielwerte auf der der Freisinger Landstraße rückwärtigen Gebäudeseiten) und Planungsmaßgaben (durchgehende Riegelbebauung aufgrund stadtklimatischer Belange nicht möglich) in den oberen Geschossen nicht umsetzbar. Zur Wahrung eines schalltechnischen Mindeststandards wird daher festgesetzt, dass in den westlichen Bauräumen sowie im Haus 8 des WA 2(1) Wohnungen, deren Aufenthaltsräume ausschließlich über offenbare Fenster an der der Freisinger Landstraße zugewandten Gebäudeseite (Westseite) verfügen, nicht zulässig sind.

In den Bereichen des Planungsgebiets nach Abb. 1 der Satzung mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete ( $> 59/49$  dB(A)), jedoch mit Unterschreitung gesundheitsgefährdender Verkehrslärm-Beurteilungspegel ( $\leq 65/60$  dB(A) Tag/Nacht) kann der notwendige Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer) sowie für schutzbedürftige Räume von Kindertageseinrichtungen im Sinne der DIN 4108, die

Fenster aufweisen, an denen der Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59 dB(A) überschritten wird, durch passive Maßnahmen, d. h. durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile wie Fenster, Dach usw., in Verbindung mit fensterunabhängigen Lüftungen hergestellt werden. Fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten werden notwendig, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels auch ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen hiervon können zulässig sein, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. Fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten sollten unabhängig von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung bereits ab Verkehrslärm-Beurteilungspegeln von 59/49 dB(A) Tag/Nacht (= Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete) bei Wohnnutzungen sowie 59 dB(A) tags bei Kindertageseinrichtungen vorgesehen werden.

Für Büronutzungen existieren eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, wie zum Beispiel Schallschutzfensterkonstruktionen ggf. in Verbindung mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen, die einen ausreichenden Schallschutz im Inneren und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Insoweit kann ein ausreichender Schallschutz durch technische Maßnahmen an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden (ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile). Die erforderliche Belüftung kann bei Büroräumen durch eine kontrollierte Zwangsbelüftung oder durch Stoßlüftung sichergestellt werden. An den Fassadenseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags müssen Fenster von Büroräumen mit einer mechanischen Belüftungseinrichtung ausgestattet werden. Ein Verzicht auf Büronutzungen an Fassaden mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm > 65 dB(A) tags ist nicht erforderlich.

Im Planungsgebiet stellt die geplante Bebauung entlang der Freisinger Landstraße eine wesentliche Schallabschirmung für die jeweils dahinter liegende Planbebauung und für die Freibereiche dar. Deshalb ist gemäß § 9 Absatz 1 der Satzung dort geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Bebauung in den Bauräumen ist durchgehend und ohne Zwischenräume und in der im Plan festgesetzten Geschossigkeit zu errichten. Es ist zudem festgesetzt, dass eine Nutzungsaufnahme in den östlichen Baufeldern erst erfolgen darf, wenn die abschirmende Wirkung der Bebauung entlang der Freisinger Landstraße (westliche Baufelder) vollständig wirksam ist oder in der Wirkung vergleichbare Maßnahmen errichtet sind.

#### **5.8.2. Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärm – Einwirkungen auf schützenswerte Freibereiche**

Für den Schallschutz von Freibereichen mit Aufenthaltsqualität sind ggf. weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (Privatgärten, Terrassen, Dachterrassen, Balkone, Loggien) mit Aufenthaltsqualität sind bei Pegeln von mehr als 59 dB(A) tags ausgeschlossen oder durch weitere (aktive) Maßnahmen (Wand, Nebengebäude, Loggienverglasung usw.) zu schützen. Eine Dachnutzung und eine Freiflächennutzung (z. B. in Form von Wohnungsgärten) mit Aufenthalts-/Erholungsqualität entlang der Freisinger Landstraße ist daher aufgrund vorliegender Verkehrslärm-Beurteilungspegeln von mehr als 59 dB(A) tags nicht vorgesehen. Auf dem Dach der Sporthalle wird bei Verkehrslärm-Beurteilungspegeln von bis zu 64 dB(A) tags über der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete/Urban Gebiete/Kerngebiete eingehalten, so dass eine Nutzung für Vereinssport möglich ist.

Durch die Gebäude-Abschirmungen der Gebäude entlang der Freisinger Landstraße ist ein ausreichender Schutz für schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (Privatgärten, Terrassen, öffentliche Flächen mit Aufenthaltsqualität, Kinderfreispiel) im ebenerdigen Bereich der Innenhöfe gegeben. Vor der Abschirm-/Randbebauung, d. h. entlang der Freisinger Landstraße, muss auch aus Gründen des Lärmschutzes auf die Errichtung von Kinderspiel-, Freisitz- und Außenwohnbereichen verzichtet werden, da der erforderliche Schallschutz mit verhältnismäßigem Aufwand und unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumbestands nicht hergestellt werden kann.

Im nördlichen Planungsgebiet im Teilbaugebiet WA 2(1) ist die Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung südlich des Gebäudes verlärmert bzw. die Zielerforderung der Landeshauptstadt München wird überschritten. Danach ist in der Landeshauptstadt München als Zielerforderung für Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen auf 2/3 der jeweiligen Außenspielfläche ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) tagsüber und auf dem verbleibenden Drittel von bis zu 59 dB(A) tagsüber einzuhalten (2/3 – 1/3-Kriterium).

Zudem ist im Baugebiet WA 1 der südliche Freibereich zwischen den Gebäuden Haus 1, Haus A und Haus B verlärmert bzw. die Zielerforderung der Landeshauptstadt München (Verkehrslärm-Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) tagsüber) wird überschritten. Es wurde daher geprüft, ob mit einer aktiven Schallschutzmaßnahme entlang der jeweiligen Freibereichsgrenzen die Einhaltung der Zielerforderungen sichergestellt werden kann.

Für die Außenspielflächen der Kindertageseinrichtung im Teilbaugebiet WA 2(1) und der Freifläche im WA 1 ist aus Schallschutzgründen eine Lärmschutzwand (LSW) bis zu der lärmschutztechnisch notwendigen Höhe zu errichten, damit die Freifläche den Lärmschutzanforderungen entspricht. Um die Wirkung der LSW nicht zu beeinträchtigen, muss diese ohne durchgängige Bodenfreiheit hergestellt werden. Die LSW verläuft u.a. innerhalb der Kronentraufe eines sehr schützenswerten und artenschutzfachlich relevanten Baumes. Um diesen Baum langfristig zu schützen, ist die LSW unter Beachtung des Baum- und Artenschutzes herzustellen. Im Rahmen der Baudurchführung ist eine fachliche Umweltbaubegleitung sicherzustellen. Durch Aussparungen im Sockelbereich der LSW, mit einer Bodenfreiheit von maximal 8 cm, in Abständen von 5 m soll zudem die Unterquerbarkeit für Kleinsäuger und Kriechtiere gesichert werden. Die LSW ist beidseitig flächig mit hochwüchsigen, dauerhaften Kletterpflanzen zu begrünen, um gestalterische Belange in Verbindung mit Belangen des Artenschutzes ausreichend zu berücksichtigen. Innenseitig kann die LSW auch in das Spielkonzept z.B. Nutzung als Kletterwand integriert werden, um die LSW-Fläche für die Kinder nutzbar zu machen.

Es wird daher festgesetzt, dass zum Schutz der nördlichen Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung eine Schallabschirmung (Lärmschutzwand) von Westen beginnend durchgehend, ohne Zwischenräume, geschlossen und ohne Bodenfreiheit mit einer Höhe von 3,0 m über Gelände und über eine Länge von insgesamt ca. 38 m und mit einer Höhe von 2,5 m über eine Länge von 25 m zu errichten ist, um das 2/3 – 1/3 – Kriterium der Landeshauptstadt München in einer Berechnungshöhe von  $h = 1,2$  m über Gelände (= Nutzerhöhe) einzuhalten.

Um eine Flexibilität im Bauvollzug zu gewährleisten, kann von der festgesetzten Lage und Höhe der Lärmschutzwand für die hinweislich dargestellte Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung unter den in § 13 Absatz 4 der Satzung genannten Bedingungen abgewichen werden.

Zudem kann im Baugebiet WA 1 für den südlichen Freibereich zwischen den Gebäuden Haus 1, Haus A und Haus B mit einer aktiven Schallschutzmaßnahme

entlang der jeweiligen Freibereichsgrenzen der Verkehrslärm-Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) tagsüber sichergestellt werden. So ist eine Schallabschirmung (Lärmschutzwand) ohne Zwischenräume, geschlossen und ohne Bodenfreiheit mit einer Höhe von 3 m über Gelände und über eine Länge von insgesamt ca. 18 m zu errichten, um für die privaten Freiflächen in diesem Bereich eine adäquate Aufenthaltsqualität zu erreichen.

### **5.8.3. Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärm – erheblicher baulicher Eingriff**

Der Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen fällt in den Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV. Im Zuge der Planung ist kein Neubau von öffentlichen Verkehrswegen (Planstraßen) vorgesehen. In die Freisinger Landstraße ist im Zuge der Planung ein baulicher Eingriff (zusätzliche Abbiegespuren, Verlegung von Fahrspuren, ggf. Radwegeausbau) vorgesehen. Hierzu werden zwei Berechnungsvarianten betrachtet. Zum einen der reine Kreuzungsausbaue im Kreuzungsbereich, und zum anderen der Kreuzungsausbaue ergänzt um einen östlichen Fußweg und einen östlichen Radweg entlang dem Bebauungsplangebiet von Süd nach Nord sowie einen gleichlangen Radweg auf der Westseite der Freisinger Landstraße. Die Berechnungen erfolgten für beide Varianten.

Da im Zuge der Planung in der Freisinger Landstraße ein baulicher Eingriff vorgesehen ist, ist zu prüfen, ob durch diesen baulichen Eingriff eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV auftritt. Dies ist dann der Fall, wenn sich der Beurteilungspegel durch den Eingriff um mindestens 2,1 dB(A) oder auf mindestens 70/60 dB(A) Tag/Nacht oder oberhalb von 70/60 dB(A) Tag/Nacht weitgehend erhöht. Die Berechnungen zum erheblichen baulichen Eingriff nach Verkehrslärmschutzverordnung zeigen, dass an maßgeblichen Einzelpunkten in der Nachbarschaft bei reinem Kreuzungsausbaue ohne Radwegeausbaue Pegelerhöhungen von bis zu 1,6/1,6 dB(A) Tag/Nacht bei Verkehrslärm-Beurteilungspegeln von bis zu 73/62 dB(A) Tag/Nacht auftreten können. Die Pegelerhöhungen in der bestehenden Nachbarschaft können somit in Teilbereichen wesentlich im Sinne der 16. BImSchV sein, da Pegel von  $\geq 70/60$  dB(A) erreicht bzw. weitergehend überschritten werden. Es könnte daraus ein Anspruch einzelner Straßenanlieger\*innen auf Entschädigung bzw. Lärmschutz resultieren. Die Berechnungen zeigen, dass für die Gebäude Gonderhauser Straße 2a, 4 und 6 sowie Heidemannstraße 310 dem Grunde nach ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen bzw. Entschädigung bei einem reinem Kreuzungsausbaue ohne Radwegeausbaue resultieren könnte.

Nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit der 16. BImSchV besteht bei Überschreitung der Kriterien für wesentliche Änderungen Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen für jede betroffene Nutzungseinheit (Wohneinheit, Gewerbeinheit). Die Lärmeinwirkungen sollen jedoch primär durch Lärminderungsmaßnahmen an der Quelle oder im Schallausbreitungsweg verringert werden. Wenn dies in der Nähe von stark befahrenen Verkehrswegen mit vertretbaren Mitteln nicht oder nur teilweise möglich ist, können Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden (sogenannter passiver Schallschutz) eine unzumutbare Beeinträchtigung von Aufenthaltsräumen verhindern und eine bestimmungsgemäße Nutzung der Gebäude gewährleisten. Im vorliegenden Fall sollten aktive Schallschutzmaßnahmen im Zuge des zusätzlich geplanten Radwegeausbaus mit weiterer Verlegung von Fahrspuren geprüft werden. Als aktive Schallschutzmaßnahmen kommen insbesondere lärmindernde Straßendeckschichten und eine Geschwindigkeitsreduzierung von derzeit 60 km/h auf 50 km/h in Frage.

Die relevanten Pegelerhöhungen lassen sich jedoch nicht vollständig verhindern. Kommt der Radwegeausbau hinzu, sind noch einige Straßenanlieger\*innen zusätzlich anspruchsberechtigt. Die Berechnungen an maßgeblichen Einzelpunkten in der Nachbarschaft zeigen für den Kreuzungsausbaue ergänzt um einen östlichen Fußweg und einen östlichen Radweg entlang dem Bebauungsplangebiet von Süd nach Nord sowie einen gleichlangen Radweg auf der Westseite der Freisinger Landstraße, dass Pegelerhöhungen von bis zu 0,8/0,7 dB(A) Tag/Nacht bei Verkehrslärm-Beurteilungspegeln von bis zu 73/62 dB(A) Tag/Nacht auftreten können. Die Pegelerhöhungen in der bestehenden Nachbarschaft könnten daher in Teilbereichen wesentlich im Sinne der 16. BImSchV sein, da Pegel von  $\geq 70/60$  dB(A) erreicht bzw. weitergehend überschritten werden. Es könnte dort ein Anspruch der Nachbarschaft auf Entschädigung bzw. Lärmschutz resultieren. Die Berechnungen zeigen, dass für elf Gebäude dem Grunde nach Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen bzw. Entschädigung resultiert könnte. Betroffen wären die Gondershauser Straße 2a, 4, 6, 8, 10, 14, 16, 18, 20, 22 und Heidemannstraße 310. Daher sollten zusätzlich zu den oben genannten aktiven Schallschutzmaßnahmen auch passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Die Abwicklung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen (ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile wie Fenster) an bestehenden Gebäuden regelt die Verkehrswege - Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV. Da eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile eines Wohnraums in der Regel nur bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist, müssen im Falle des passiven Schallschutzes für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, damit die Planung den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich der Höhe der Lärmeinwirkungen und den Anforderungen an die Lufthygiene auch während der Nachtruhe entspricht. Bei Aufenthaltsräumen und Büronutzungen, die überwiegend am Tag genutzt werden, ist dagegen die Frischluftzufuhr durch „Stoßlüftung“ des Raumes, d. h. dem temporären Öffnen der Fenster, zumutbar. Hier werden keine schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorgesehen. In welchem Umfang und in welcher Höhe die Betroffenen Anspruch auf Kostenersatz für passive Schallschutzmaßnahmen oder für eine lärmbedingte Minderwertentschädigung haben, ist in einem nachfolgenden Verfahren auf der Grundlage der 24. BImSchV zu ermitteln. Die Betroffenen können sich diesbezüglich an die Landeshauptstadt München wenden.

#### **5.8.4. Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärm – Auswirkungen auf die Nachbarschaft**

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die verkehrliche Auswirkung der Planung auf die Nachbarschaft dargestellt und bewertet. Das Planvorhaben führt durch Fassaden- und Wandreflexionen, durch Abschirmungen aufgrund der Planbebauung sowie aufgrund der Änderung von Verkehrsmengen zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Die DIN 18005 enthält keine Regelungen zum Umgang mit Pegelerhöhungen infolge eines Bebauungsplans. Die untersuchten verkehrlichen Auswirkungen hinsichtlich des Schalls werden daher im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrslärm als wesentlich, wenn eine Erhöhung des Pegels um 2,1 dB(A) oder mehr bei Verkehrslärm-Beurteilungspegeln größer dem jeweiligen Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV in mindestens einem Beurteilungszeitraum oder eine Erhöhung des Pegels  $\geq 0,1$  dB(A) bei Verkehrslärm-Beurteilungspegeln von  $> 70/60$  dB(A) Tag/Nacht in mindestens einem Beurteilungszeitraum (dieses Kriterium gilt nicht in Gewerbegebieten) vorliegt.

Entlang der Freisinger Landstraße treten rechnerisch Pegelerhöhungen von bis zu 1,0/1,5 dB(A) Tag/Nacht bei künftigen Verkehrslärm-Beurteilungspegeln von bis 74/64 dB(A) Tag/Nacht in der Variante ohne Radwegeausbau auf. Mit

Radwegeausbau würden die Pegelerhöhungen bis zu 0,9/1,5 dB(A) Tag/Nacht betragen. Es treten hier somit tagsüber relevante Erhöhungen im Sinne der 16. BImSchV auf, da Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht erreicht bzw. weitergehend überschritten werden. In diesen Bereichen (Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen im Sinne der hilfsweise verwendeten 16. BImSchV ist gegeben) betragen die relevanten Pegelerhöhungen bis zu 0,4/0,5 dB(A) Tag/Nacht in der Variante ohne Radwegeausbau und bis zu 0,6/0,8 dB(A) Tag/Nacht in der Variante mit Radwegeausbau. In der übrigen Nachbarschaft, insbesondere östlich des Planungsgebiets entlang der Sondermeierstraße treten keine relevanten Pegelerhöhungen im Sinne der 16. BImSchV auf.

Im Zuge der Bauleitplanung sollen vorhabenbedingte Verschärfungen der Immissionssituation soweit möglich vermieden oder vermindert werden. Pegelerhöhungen von < 0,5 dB(A) sind geringfügig und liegen in einem nicht wahrnehmbaren Bereich. Ursächlich für die relevanten Pegelerhöhungen sind die Verkehrsmengenzunahmen infolge des Ziel-/Quellverkehrs (ca. +1.200 Fahrten im Bereich des nördlichen Planungsgebiets und ca. +2.100 bis +2.300 Fahrten im Bereich des südlichen Planungsgebiets). Die Schallreflexionen an der Planbebauung haben einen vernachlässigbaren Einfluss, so dass Maßnahmen an den Plangebäuden ohne relevante Auswirkung wären. Daher müssten aktive Schallschutzmaßnahmen an der Freisinger Landstraße vorgesehen werden, um die Erhöhungen der Verkehrslärm-Beurteilungspegel des Gesamtverkehrs zu verhindern. Im vorliegenden Fall sind die Pegeländerungen auch im Zusammenhang mit dem geplanten Radwegeausbau und daraus folgend mit dem Kreuzungsausbau Freisinger Landstraße /Heidemannstraße zu sehen. D. h. auch die Diskussion von Schallschutzmaßnahmen sollte den Kreuzungsausbau mit umfassen. Dabei sollten insbesondere aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit oder lärmindernde Straßendeckschichten, in Betracht gezogen werden.

Eine Temporeduzierung auf der Freisinger Landstraße von  $v = 60$  km/h auf  $v = 50$  km/h lässt eine Pegelreduzierung von etwa 1,5 dB(A) erwarten und würde somit die Pegelerhöhungen wieder kompensieren.

Ein lärmarter Asphalt lässt nach RLS-19 je nach Ausgestaltung bei Geschwindigkeiten von  $\leq 60$  km/h eine Pegelreduzierung für Lkw von mindestens 0,9 dB(A) und für Pkw von mindestens 2,7 dB(A) erwarten.

Bei Berücksichtigung beider Maßnahmen (Temporeduzierung und lärmarter Asphalt) würden sich dadurch deutliche Pegelverbesserungen von ca. 3 dB(A) ergeben. Diese Maßnahmen können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, sind aber bei Durchführung der Straßenbaumaßnahme zu bedenken.

#### **5.8.5. Schallschutzmaßnahmen Anlagenlärm – Anlagen außerhalb des Planungsgebiets (Vorbelastung)**

Nördlich des Planungsgebiets befindet sich ein Discount-Markt (Flurstück Nr. 548/8, Gemarkung Freimann) und nordöstlich (im Kleingartengebiet) eine Gastronomie mit Freischankbereich (Flurstück Nr. 548/2, Gemarkung Freimann). Es zeigt sich, dass die Beurteilungspegel im WA 2(1) bis zu 60/46 dB(A) Tag/Nacht betragen. Somit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA von 55/40 dB(A) Tag/Nacht um bis zu 5/6 dB(A) Tag/Nacht überschritten. Zudem sind Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm um bis zu 4 dB(A) möglich.

Innerhalb der betroffenen Bereiche (entsprechend Abb. 1 der Satzung) dürfen an den

zum Lärm orientierten Gebäudeseiten keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm, entstehen, folglich sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 in diesen Bereichen nur unter Berücksichtigung bestimmter Voraussetzungen zulässig. Darauf sollte primär durch eine strikte Grundrissorientierung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an den dem Lärm abgewandten Gebäudefassaden reagiert werden. Neben der Grundrissorientierung kommen Festverglasungen, die nur der Belichtung und nicht der Belüftung dienen, oder baulich-technische Maßnahmen in Frage (verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge, Laubengänge oder Ähnliches), so dass 0,5 m vor den offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm und das Spitzenpegelkriterium zuverlässig eingehalten werden. Die erforderliche Pegelreduzierung beträgt bis zu 6 dB(A).

Zur Prüfung der Machbarkeit der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen für die Häuser 8 und J wurden Grundrissstudien erstellt. Aufgrund der städtebaulich begründeten Gebäudekonzeption können nicht alle schützenswerten Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert werden, sodass die Möglichkeit von baulich-technischen Maßnahmen zu nutzen ist. Im Haus 8 sind dabei durchgesteckte Wohnungsgrundrisse mit mindestens einem schützenswerten Aufenthaltsraum, durchgesteckt bis zur lärmabgewandten Seite, möglich. Für schützenswerte Aufenthaltsräume in den Wohnungen auf der lärmbeeinträchtigten Seite sind baulich-technische Maßnahmen, z. B. Schallschutzloggien, vorzusehen, um den Anforderungen der TA Lärm zu entsprechen. Im Haus J ist jedoch durch die Gebäudekonzeption mit größerer Gebäudetiefe und innen liegendem Erschließungskern kein durchgesteckter Grundriss möglich. Für einen geringen Anteil der Wohnungen, die an die lärmbeeinträchtigten Bereiche in der nordöstlichen Ecke und im mittleren östlichen Bereich des Bauraumes angrenzen, kann daher nur die Möglichkeit von baulich-technischen Maßnahmen angewendet werden. Dennoch sind auch bei diesen Wohnungen gesunde Wohnverhältnisse gegeben, da für die schützenswerten Aufenthaltsräume durch baulich-technische Maßnahmen, wie z. B. Schallschutzloggien, die Anforderungen der TA Lärm gemäß Prüfergebnis der schalltechnischen Untersuchung erfüllt werden. Dabei wurde für die Häuser 8 und J ermittelt, dass in Abhängigkeit vom Geschoss in den lärmbeeinträchtigten Bereichen an der Nordseite und der Nordostecke unterschiedliche Mindestbrüstungshöhen und Festverglasungsanteile erforderlich sind, um den erforderlichen Schallschutz herzustellen. Im Bereich an der Nordostecke ist eine geschlossene Nordseite der Loggien und die Loggieneigenabschirmung ausreichend. Bei Schallschutzloggien auf der Ostseite ist einzig die Loggieneigenabschirmung ausreichend. Durch eine Kombination aus Festverglasung und offenbaren Elementen je nach Lage in den lärmbeeinträchtigten Bereichen ist sowohl die Nutzung der Schallschutzloggien als Freibereiche als auch die natürliche Belüftung der betreffenden Wohnungen gewährleistet. Die Ermittlung des notwendigen Anteils an Festverglasung der Schallschutzloggien muss im Zuge des Bauvollzuges erfolgen.

Es wird vorgeschlagen, alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Konfliktbereich über Loggien zu belüften. An der Ostseite des Konfliktbereiches (Orientierung zum Bach) ist bereits die Loggieneigenabschirmung ausreichend, um den erforderlichen Schallschutz herzustellen, so dass sich keine Anforderungen an die Brüstungshöhe oder den Festverglasungsanteil ergeben. An der Nordseite werden in Abhängigkeit vom Geschoss unterschiedliche Brüstungshöhen bzw. Festverglasungsanteile (Brüstungshöhe  $h = 1,1$  m bzw. ca. 40-50 % Festverglasungsanteil bis Brüstungshöhe  $h = 1,75$  m bzw. ca. 65-70 % Festverglasungsanteil) erforderlich, um den erforderlichen Schallschutz herzustellen. Die konkrete Auslegung der Loggien muss im Rahmen des Bauvollzuges erfolgen, wenn bekannt ist, wo genau die Fenster

liegen und wie groß die Fenster werden. Dabei sollte zudem eine schallabsorbierende Auskleidung der Loggien-Deckenbereiche berücksichtigt werden, um das diffuse Schallfeld innerhalb der Loggien so weit wie möglich zu reduzieren. Eine aktive Schallschutzmaßnahme (z. B. Wand) ist aufgrund der Höhe der Plangebäude nur bedingt eine geeignete Maßnahme zur Konfliktlösung. Es ist zu erwarten, dass bei verhältnismäßigen Abmessungen einer aktiven Schallschutzmaßnahme (< 5 m) keine pegelreduzierende Wirkung in den obersten Geschossen erreicht wird.

#### **5.8.6. Schallschutzmaßnahmen Anlagenlärm – Anlagen innerhalb des Planungsgebiets (Zusatzbelastung)**

Innerhalb des Planungsgebiets existiert eine Wasserkraftanlage östlich des Baugebiets WA 1, die zu einer relevanten Anlagenlärmwirkung auf die angrenzenden Planungen führen kann. Zudem sind weitere relevante Anlagen innerhalb des Planungsgebiets vorgesehen (z. B. Sporthalle, Gastronomie, Kindertageseinrichtungen und Tiefgaragen).

Die bestehende Wasserkraftanlage führt rechnerisch zu Schallkonflikten mit der geplanten Wohnnachbarschaft. Maßgebender Beurteilungszeitraum ist nachts (lauteste volle Stunde zwischen 22-6 Uhr). Sind die Anforderungen nachts eingehalten, werden auch die weniger strengen Anforderungen tagsüber (6-22 Uhr) zuverlässig eingehalten. Schalltechnisch wurde sowohl der Betrieb der Wasserkraftanlage als auch die Situation bei ausgeschalteter Turbine und Wasserfluss im Leerschuss untersucht. Für den Betrieb des Wasserkraftwerks sind die Anforderungen der TA Lärm einhaltbar, wenn das bestehende Wasserkraftanlagegebäude schalltechnisch ertüchtigt wird, so dass sämtliche Außenflächen über ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von mindestens 40 dB(A) verfügen und notwendige technische Belüftungseinrichtungen so ausgelegt werden, dass deren Geräuschbelastung (Zu- und Abluft) die Gesamtgeräuschsituation nicht verschlechtert bzw. nicht dazu führt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden sowie eine Einhausung des Rechenbereichs erfolgt. Zudem ist zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte die Errichtung einer Schallschutzwand als Verlängerung des Gebäudes der Wasserkraftanlage, ohne Bodenfreiheit, da durch den Bau am Wasser keine Durchlässigkeit für Säuger notwendig ist, erforderlich. Dementsprechend ist in den Festsetzungen des Bebauungsplans diese bauliche schallschützende Veränderung der Wasserkraftanlage ausdrücklich festgesetzt. Gleichzeitig ist eine Festsetzung im Sinne des § 9 Absatz 2 BauGB getroffen, dass die Wohnnutzung nur aufgenommen werden darf, wenn die zugelassenen Baumaßnahmen an der Wasserkraftanlage verwirklicht sind oder der erforderliche Schallschutz gemäß TA Lärm im Rahmen des Bauvollzugs anderweitig nachgewiesen werden kann. Der Eigentümer der Wasserkraftanlage wird sich außerdem im Städtebaulichen Vertrag zur Durchführung dieser Maßnahmen verpflichten.

Für die Situation mit abgeschalteter Turbine und Wasserfluss durch den Leerschuss wurden Schallpegel ermittelt, die oberhalb der Werte für ein Allgemeines Wohngebiet nach TA Lärm liegen. Die Einhausung des Leerschusses und des Bereichs des Baches unterhalb der Wasserkraftanlage wurde erwogen. Das ist jedoch nur mit sehr erheblichem Aufwand umsetzbar und liefe auf eine Überdachung des Baches hinaus, denn die Gesamtanlage wäre einzuhausen. Der Eingriff in den Bachbestand wäre erheblich. Es war auch zu berücksichtigen, dass diese Betriebssituation bereits im Bestand Richtung Osten an der Sondermeierstraße zu einem Reinen Wohngebiet hin gegeben ist. Die dortigen Lärmwerte liegen bei nachts abgeschalteter Turbine an den nächstgelegenen Häusern ca. 9 dB oberhalb des Richtwerts. Die Tatsache, dass diese Situation sehr selten im Jahr auftritt (Tag und Nacht zusammengerechnet ca. sechsmal im Jahr, also statistisch drei Nächte im Jahr), lässt es gerechtfertigt

erscheinen, von dieser Form des Schallschutzes abzusehen.

Die Schallwerte erreichen nicht das Niveau einer Gesundheitsgefährdung. Zur Beurteilung der Situation ohne Betrieb der Wasserkraftanlage (Wasserdurchlauf im Leerschuss) sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für seltene Ereignisse heranzuziehen. Bei Verwirklichung der Maßnahmen für die Situation „Kraftwerksbetrieb“ (Betrieb der Wasserkraftanlage) sowie der Errichtung einer Schallschutzwand als Verlängerung des Gebäudes der Wasserkraftanlage Richtung Norden können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für seltene Ereignisse eingehalten werden. Dementsprechend wurde eine Festsetzung getroffen. Kraftanlagensituation mit abgeschalteter Turbine und Wasserfluss durch den Leerschuss, die aufgrund unvorhersehbarer Defekte o. Ä. an der Anlage resultieren und sehr unwahrscheinlich sind, unterliegen den Regelungen der Nr. 7.1 der TA Lärm, wonach die Immissionsrichtwerte für den Regelnormalbetrieb und die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse überschritten werden dürfen, soweit es zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist. Ein betrieblicher Notstand ist definiert, als ungewöhnliches, nicht voraussehbares, vom Willen des Betreibers unabhängiges und plötzlich eintretendes Ereignis, das die Gefahr eines unverhältnismäßigen Schadens mit sich bringt.

Die am Altarm des Garchinger Mühlbach befindliche Fischtreppe wurde ebenfalls schalltechnisch untersucht. Es hat sich herausgestellt, dass auch dort Überschreitungen der Anforderung der DIN 18005 gegeben sind. Die Fischtreppe kann als Bachrauschen/Bachplätschern toleriert werden. Es ergibt sich an der nächstgelegenen geplanten Bebauung ein Teilbeurteilungspegel von bis zu 50 dB(A). Der Tagwert für Allgemeine Wohngebiete ist eingehalten, der Nachtwert nicht. Mit ausreichenden passiven Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden kann darauf reagiert werden (sehr gute Schalldämmung der Fenster und fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen). Eine dementsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ist daher getroffen.

Über die schalltechnischen Belange hinaus ist in jedem Fall eine bauliche Trennung der geplanten Wohngebäude zur Wasserkraftanlage vorzusehen, um Lästigkeiten durch Körperschallübertragungen, Sekundärluftschalleffekte und tieffrequente Geräusche zu reduzieren. Die Planungsbegünstigte wird im Städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen an der Wasserkraftanlage gemäß Satzung verpflichtet, sowie dazu, nachts die Fenster des Kraftwerks geschlossen zu halten, so dass die Anforderungen der TA Lärm ab Bezug der geplanten Wohnnutzung eingehalten werden.

Im Sondergebiet SO1(1) ist Einzelhandel und eine Gastronomieeinrichtung mit Freischankfläche geplant. Im Sondergebiet 1(2) soll eine Dreifachsporthalle mit Sportfreiflächen entstehen. Die erforderlichen Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen und die Sporthalle mit Sportfreiflächen werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Anlieferzone soll für alle gewerblichen Nutzungen oberirdisch südlich der Tiefgaragenrampe vorgesehen werden, wobei die Waren per Lastenaufzug in die unterirdischen Lagerflächen im 1. oder 2. Untergeschoss transportiert werden. Es erfolgte eine Summenbetrachtung aller geplanten Anlagen/Einrichtungen innerhalb des Planungsgebiets nach TA Lärm. Es zeigt sich, dass die Anforderungen der TA Lärm im Planungsgebiet und in der Nachbarschaft eingehalten werden, sofern Anlieferungen nachts (22-6 Uhr) ausgeschlossen werden, die Waren von der Anlieferzone per Lastenaufzug in die unterirdischen Lagerflächen im 1. oder 2. Untergeschoss transportiert werden, die Nachtnutzung (22-6 Uhr) der Außengastronomie bzw. des Freischankbereiches ausgeschlossen wird. Im Rahmen des Bauantragverfahrens ist eine Nachtnutzung der Außengastronomie bzw. des Freischankbereichs sowie die Anlieferung nachts auszuschließen.

Bei Beachtung der Maßnahmen sind Lärmkonflikte nicht zu erwarten. Für den Fall

einer Abweichung von den in der vorliegenden Untersuchung definierten Randbedingungen (Anlieferhäufigkeit, Betriebszeiten) ist ohnehin für gewerbliche Nutzungen eine Einhaltung der Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26. August 1998, zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017) an den jeweils nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten sicherzustellen.

Relevante Lärmbelastungen sind generell vor allem im direkten Nahbereich der Tiefgaragenzufahrten zu erwarten (Beurteilungspegel und Spitzenpegel). Im Sinne einer Optimierung sollte hier auf die Errichtung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer) verzichtet werden, wenngleich die Geräusche von durch das Wohnen verursachten Fahrzeugbewegungen grundsätzlich auch in Wohngebieten als sozialadäquat hinzunehmen sind. Dies betrifft Fenster mit einem Abstand von weniger als 20 m zum geometrischen Mittelpunkt der Ein-/Ausfahrten. Die Tiefgaragengeräusche sind bei der Bestimmung des Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Bei der baulichen Ausführung der Tiefgaragenabfahrten muss zudem der Stand der Lärminderungstechnik (z. B. lärmarmes Garagenrolltor, Regenrinnenabdeckung) festgesetzt (siehe § 18 Absatz 1 der Satzung) werden.

Geräusche von Kindertageseinrichtungen, Außenspielflächen o. Ä. sind aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen nicht zu beurteilen, jedoch wird hinsichtlich einer schalltechnischen Optimierung empfohlen, auf eine schalltechnisch günstige Situierung von Außenspielflächen zu achten. Dies kann beispielsweise durch Ausnutzung einer schallabschirmenden Bebauung oder durch einen Mindestabstand der Außenspielfläche zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen von etwa 10 m erreicht werden.

Zwischen der geplanten Sporthalle und dem Emmerigweg ist eine Sportfreifläche vorgesehen, deren Nutzungsmöglichkeiten aus schalltechnischer Sicht bewertet wurden. Für die Nutzung des Sporthallendaches ist es vorgesehen, dass eine „lärmarme“ Nutzung durch Yoga o. Ä. erfolgen soll, die gegenüber der Nutzung der ebenerdigen Sportfreifläche vernachlässigt werden kann. Neben der Sportfreifläche wurde als weitere relevante Geräuschquelle bei den Berechnungen der Eingangsbereich untersucht. Beurteilungsgrundlage ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV), wobei davon ausgegangen wird, dass eine relevante Nutzung der Sportfreifläche nur tagsüber außerhalb der Ruhezeiten (werktags 8-20 Uhr; sonn-/feiertags 9-13 und 15-20 Uhr) und innerhalb der Ruhezeiten am Nachmittag (sonn-/feiertags 13-15 Uhr) und Abend (20-22 Uhr) stattfindet. D. h. es findet generell nachts und innerhalb der Ruhezeiten am Morgen keine Nutzung statt (werktags 22-8 Uhr und sonn-/feiertags 22-9 Uhr). Entsprechende Nutzungseinschränkungen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festzulegen und verbindlich abzusichern. Es zeigt sich, dass die installierbare Schalleistung  $L_{WA} = 96,5 \text{ dB(A)}$  beträgt, ohne die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV im vorhandenen WR westlich der Freisinger Landstraße und im geplanten WA zu überschreiten. Im Rahmen dieser Schalleistung sind beispielhaft eine Nutzung als Bolz-/Fußballplatz mit bis zu 10 Spielern, als Streetballanlage und als Beachvolleyball möglich. Bei Nutzung als Bolz-/Fußballplatz mit mehr als 10 Spieler\*innen oder als Skate-Anlage kann die schalltechnische Verträglichkeit mit der vorhandenen und geplanten Wohnnachbarschaft nicht hergestellt werden, für Nutzungen wie Gymnastik, Yoga, Boule steht sie außer Frage.

Zudem ist ohnehin sicherzustellen, dass beim Betrieb der Sportfreifläche im Baugebiet SO 1(2) die Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV vom 18. Juli 1991, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021) am nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort im Baugebiet WA 1

eingehalten werden. Damit ist auch gewährleistet, dass in der bestehenden Nachbarschaft außerhalb des Planungsgebiets auf der gegenüberliegenden Seite der Freisinger Landstraße keine Lärmkonflikte resultieren. Des Weiteren zeigt sich, dass die Sporthalle über eine technische Belüftung (keine Fensterlüftung) verfügen muss und die nach außen führenden Außenbauteile ein ausreichendes Schalldämm-Maß ( $R_w' \geq 40$  dB) aufweisen müssen. Die für die Belüftung erforderlichen Gerätschaften und Öffnungen sind in Lage und abgestrahlter Schalleistung so zu planen, dass sie nicht relevant zur Gesamt-Geräuschentwicklung beitragen. Eine Nutzung der Sportfreiflächen nachts und tagsüber am Morgen ist über den Städtebaulichen Vertrag ausgeschlossen. Besondere Veranstaltungen im Nachtzeitraum mit mehr als 30 Personen/Sportler\*innen sind ebenfalls im Städtebaulichen Vertrag auf eine seltene Anzahl gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung zu begrenzen, d. h. auf 18 pro Jahr.

Zum Schutz der südlich des Emmerigwegs liegenden Wohnbebauung im WA 1 muss die Sporthalle im SO 1(2) über eine technische Belüftung (keine Fensterlüftung) verfügen. Dies wird über den Städtebaulichen Vertrag gesichert.

### **5.9. Erschütterungen**

Aufgrund der räumlichen Nähe des Vorhabens zur Wasserkraftanlage wurden die Erschütterungs- und Sekundärluftschalleinwirkungen untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bereits im unmittelbaren Nahbereich der Wasserkraftanlage sämtliche Richt- und Anhaltswerte für Erschütterungen (DIN 4150-2, 1999) und Sekundärluftschall (TA Lärm) eingehalten werden. Eine bauliche Trennung von geplanten Wohngebäuden zur Wasserkraftanlage ist dennoch notwendig und auch in der vorliegenden Planung berücksichtigt, um damit eine Lästigkeit durch Körperschallübertragungen, Sekundärluftschalleffekte und tieffrequente Geräusche auszuschließen und eine hohe Aufenthaltsqualität zu sichern. Festsetzungen bzw. Schutzmaßnahmen gegenüber Erschütterungen und Sekundärluftschall sind nicht erforderlich.

### **5.10. Lufthygiene**

Durch die Lage an der Freisinger Landstraße und Heidemannstraße kann eine relevante Einwirkung aus verkehrsbedingten Luftschadstoffen und relevanten Auswirkungen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die vom Kfz-Verkehr verursachten Abgase und deren Ein- und Auswirkungen sind daher im Rahmen einer luftschadstofftechnischen Untersuchung ausgehend von Verkehrsbelastung und -zusammensetzung unter Einbeziehung der künftigen Bebauungsstruktur und der Hintergrundbelastung zu prognostizieren und zu beurteilen.

Die Durchführung der verkehrsbedingten Immissionsprognose erfolgt für die maßgebenden Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxide ( $\text{NO}_2$ ) und Feinstaubpartikel ( $\text{PM}_{10}$ ,  $\text{PM}_{2,5}$ ). Aufgrund der städtischen Bebauungsstruktur ist die Verwendung eines mikroskaligen dreidimensionalen Rechenmodells notwendig. Dabei werden entsprechend der Anforderungen für das Bauleitverfahren der Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall abgebildet und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft und das Planungsgebiet aufgezeigt und beurteilt.

Die Luftschadstoffbelastung setzt sich aus der städtischen Hintergrundbelastung und der verkehrsbedingten Zusatzbelastung zusammen. Die Abschätzung der städtischen Hintergrundbelastung erfolgte anhand der Jahresmessdaten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU). Die verkehrsbedingte Emissionszusatzbelastung wurde unter zusätzlicher Berücksichtigung der  $\text{PM}_{10}$ -Emission durch Abrieb und Aufwirbelung ermittelt und die Immissionen im Null- und Planfall durch Ausbreitungsberechnungen für das Prognosejahr 2035 ermittelt.

Bei der Prognoseberechnung wurde davon ausgegangen, dass für die Tiefgaragen eine mechanische Entlüftung realisiert und die Abluft über Dach abgeführt wird. Dabei wurde unterstellt, dass eine Vermischung mit der Umgebungsluft gewährleistet ist. Die höchsten Luftschadstoffkonzentrationen an den Fassaden der geplanten Bebauung treten an der Westfassade im Erdgeschoss der Plangebäude an der Freisinger Landstraße auf und betragen bis zu  $27,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$ ,  $18,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für  $\text{PM}_{10}$  und  $14,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für  $\text{PM}_{2,5}$ . Für höhere Stockwerke sowie verkehrsabgewandte Fassaden werden deutlich niedrigere Konzentrationen prognostiziert. Die maßgebenden Grenzwerte der 39. BImSchV ( $\text{NO}_2$ -Jahresmittelgrenzwert:  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ,  $\text{PM}_{10}$ -Jahresmittelgrenzwert:  $40$ ;  $\text{PM}_{2,5}$ -Jahresmittelgrenzwert:  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) werden gemäß dieser Prognose an allen Plangebäudefassaden eingehalten. Planungstechnisch sind daher keine weitergehenden Maßnahmen zum Schutz der zukünftigen Bewohner\*innen zu treffen. In der Nachbarschaft treten im Planfall Schadstoffbelastungen von bis zu  $30,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$ ,  $18,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{PM}_{10}$  und  $15,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für  $\text{PM}_{2,5}$  auf.

Die Jahresmittelgrenzwerte werden damit im Prognose-Planfall auch an allen untersuchten Immissionsorten in der unmittelbaren Nachbarschaft deutlich unterschritten. Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft wurden durch eine Differenzbetrachtung (Planfall – Nullfall) ermittelt. An der Freisinger Landstraße 28 werden die höchsten Schadstoffzunahmen prognostiziert. Dort beträgt die Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch das Planvorhaben im Jahresmittelwert für  $\text{NO}_2$  bis  $1,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$  und  $0,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für  $\text{PM}_{10}$  und  $0,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für  $\text{PM}_{2,5}$ . Hierfür verantwortlich ist die veränderte Windcharakteristik bedingt durch die Planbebauung und dem durch die planungsbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Es liegen demnach Erhöhungen der Luftschadstoffbelastung von mehr als 3 % des Immissionsjahresmittelwertes vor, die gemäß der hilfsweise herangezogenen TA Luft als abwägungsrelevant anzusehen sind. Es ist also mit einer teilweisen (südlich und nördlich des Planungsgebiets) Beeinflussung der Nachbarschaft durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe durch das Planvorhaben zu rechnen. Jedoch werden auch nach Realisierung der Planung die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV von  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für  $\text{NO}_2$ ,  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für  $\text{PM}_{10}$  und  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für  $\text{PM}_{2,5}$  konsequent unterschritten. Die Planbebauung löst somit keine neue Konfliktsituation in der Nachbarschaft aus.

### **5.11. Elektromagnetische Felder**

Aufgrund der räumlichen Nähe des Vorhabens zur Bahnstromleitung der Deutschen Bahn und zur Wasserkraftanlage wurden die elektrischen und magnetischen Felder untersucht. Hierbei wurden die zukünftigen Einwirkungen messtechnisch ermittelt, prognostiziert und nach der 26. Bundes-Immissionsschutzverordnung beurteilt.

Eine Beurteilung der Relevanz der elektrischen und magnetischen Felder des Wasserkraftwerkes erfolgte auf Basis von orientierenden Messungen. Das elektrische Feld war bereits außerhalb des Wasserkraftanlage nicht mehr messbar und ist insoweit nicht beurteilungsrelevant. Die höchsten gemessenen magnetischen Flussdichten wurden am unteren Drittel des Generatorgehäuses festgestellt. Die Grenzwerte der 26. BImSchV für magnetische Flussdichten werden bereits innerhalb des Wasserkraftwerkes deutlich unterschritten. Damit ist der Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder im Sinne der 26. BImSchV sichergestellt.

Im Hinblick auf den deutlich niedrigeren Wert der EMF-II-Studie (Epidemiologische Studie zur Assoziation von Leukämieerkrankungen bei Kindern und häuslicher Magnetfeldexposition, Prof. Dr. Michaelis, Dezember 2000) können lediglich die Magnetfelder des Generators zu relevanten Auswirkungen in der Nachbarschaft

führen. Die Feldwerte nehmen im Bereich der 50 Hz-Netzspannung mit dem Abstand  $r$  mit ca.  $1/r^2$  ab. Auf Basis von 8 Einzelmessungen wurde der Abstand ermittelt, in dem in der ungünstigsten Höhe (etwa auf der Unterkante des Generators) der Vorsorgewert von  $0,4 \mu\text{T}$  für eine Dauerexposition gerade erreicht wird. Der Wert von  $0,4 \mu\text{T}$  für die Dauerexposition der magnetischen Flussdichte wird ab einem Abstand von 6 m zum Generator des Wasserkraftwerkes sicher eingehalten. Die geplanten Baufelder und Außenspielflächen von Kindertageseinrichtungen befinden sich in einem deutlich größeren Abstand.

Bei der Überlandleitung handelt es sich um eine 110 kV-Leitung der Deutschen Bahn (Leitung 520, Karlsfeld- München-Ost), die mit  $16 \frac{2}{3}$  Hz Bahnstrom betrieben wird. Aufgrund der bahnspezifischen Stromfrequenz und den gegenüber dem öffentlichen Netz stark schwankenden Lastzustand der Leitung wurde eine Langzeitmessung zur Feststellung der Dauerexposition durchgeführt. Die Grenzwerte der 26. BImSchV wurden am Messpunkt deutlich unterschritten. Damit ist der Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder im Sinne der 26. BImSchV sichergestellt. Der deutlich niedrigere Wert bezüglich einer Dauerexposition wurde ebenfalls am Messpunkt zuverlässig eingehalten.

Die Bahnstromleitung definiert einen Gefährdungsbereich (beidseits der Leitungsachse von 16,5 m) sowie eine Schutzzone (beidseits der Leitungsachse von 30 m). Das Gelände des Planungsgebiets liegt im Gefährdungsbereich derzeit auf ca. 494 m ü. NHN.

Innerhalb des Gefährdungsbereichs (Abstand beidseits der Leitungsachse bis 16,5 m) und der Schutzzone (Abstand beidseits der Leitungsachse zwischen 16,5-30 m) ist keine Bebauung vorgesehen, diese wird als Baubeschränkungszone festgesetzt. Die Betreiber-Anforderungen werden damit beachtet. Unterhalb der Bahnstromleitung ist eine Sportfreifläche innerhalb des beidseitigen Gefährdungsbereiches und in der nördlichen Schutzzone geplant, für die keine Betreiberanforderungen existieren. An die Schutzzone grenzt der nördliche Teil der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung im Baugebiet WA 1 an. Die Messergebnisse können nach gutachterlicher Einschätzung auf die Sportfreifläche und Außenspielfläche übertragen werden. Damit zeigt sich, dass die gesetzlichen Grenzwerte der 26. BImSchV deutlich unterschritten werden und der Vorsorgewert der Dauerexposition eingehalten wird. Die Untersuchung kommt somit zu dem Ergebnis, dass die gesetzlichen Anforderungen der 26. BImSchV und die Betreibervorgaben zuverlässig eingehalten werden, so dass keine Festsetzungen bzw. keine Schutzmaßnahmen gegenüber den elektrischen und magnetischen Feldern erforderlich sind.

## **5.12. Nebenanlagen**

Angesichts der vorgesehenen städtebaulichen Dichte im Planungsgebiet sollen zusätzliche oberirdische Bebauungen in Form von Nebenanlagen weitestgehend vermieden werden und gut nutzbare, zusammenhängende und begrünte Freiflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken entstehen.

In den Baugebieten sind deshalb oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO aus gestalterischen und grünordnerischen Gründen grundsätzlich in die Baukörper zu integrieren und außerhalb von diesen ausgeschlossen.

Ziel der Festsetzungen ist eine konsequente Freihaltung der privaten Freiflächen und Innenhöfe der Baugebiete von höheren Einbauten, überdachten Anlagen u. a., um die Gestaltung, Nutzbarkeit und Begrünungsmöglichkeiten dieser Freiflächen nicht einzuschränken. Auch Trafostationen sind aus den gleichen Gründen in die Gebäude und/oder in die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und/oder Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen zu integrieren.

Die Regelungen gelten nicht für die im Folgenden genannten Anlagen, die nur unter zwingender Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumbestands außerhalb dessen Schutzbereichs vorgesehen werden dürfen:

Kinderspielplätze nach Art. 7 Absatz 3 Satz 1 BayBO dürfen – wie sonst auch üblich – auch außerhalb der Bauräume in der Nähe der Wohnungen bzw. der Kindertageseinrichtung direkt vorgelagert angeordnet werden, da diese dem Nutzungszweck der Freiflächen nicht entgegenstehen, sondern gerade diesem dienen.

Ausgenommen sind auch Nebenanlagen von integrierten Kindertageseinrichtungen. Der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung zugeordnete Nebenanlagen (wie zum Beispiel ein Spielgerätehaus) erlauben beispielsweise einen leichteren Zugang zu Spielgeräten und Möbelstücken, die wettergeschützt in den Nebenanlagen aufbewahrt werden können. Zudem sollen die ohnehin knappen für die Kindertageseinrichtung zur Verfügung stehenden Flächen nicht durch die Integration von Flächen, die auch in Nebenanlagen untergebracht werden können, eingeschränkt werden.

Die für die Sportfreifläche notwendigen Nebenanlagen (wie z. B. ein Ballfangkorb, ein Volleyballnetz, Beleuchtung) sind zulässig, um den Betrieb der Sportfreifläche dort überhaupt zu ermöglichen.

Ausgenommen sind auch Nebenanlagen von oberirdischen Fahrradabstellplätzen außerhalb der Gebäude, um die umweltfreundliche Mobilität der Fahrradnutzung zu fördern.

Zudem ist auch die im Bereich der Zufahrt an der Freisinger Landstraße zum zentralen Platzbereich zulässige freistehende Werbetafel, um auch Kunden aus der Umgebung auf das Einzelhandelsgebot aufmerksam machen zu können.

Zur Müllentsorgung des Gebietes sind gemeinschaftlich genutzte Aufstellflächen straßennah im Bereich der jeweiligen Zufahrten sowie im zentralen Platzbereich zulässig. Dies gilt für die leichtere Erreichbarkeit am Tag der Abholung, ansonsten ist eine Aufstellung dort ausgeschlossen, um eine dauerhafte Belastung des Freiraums zu vermeiden.

Der planlich festgesetzte Bereich „FS“ dient zur Nutzung, der der Schank- und Speisewirtschaft zugehörigen Freischankfläche. Dadurch wird ergänzend zur Schank- und Speisewirtschaft eine attraktive Nutzungsmöglichkeit im Freien für Bewohner\*innen des Quartiers und des Umfelds bei gutem Wetter geschaffen.

Die im planlich festgesetzten Bereiche „St“ dienen der Unterbringung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und „FSt“ der Unterbringung von Fahrradabstellplätzen, und sind festgesetzt, um der Nutzung räumlich nah zugeordnet zu sein und negative Auswirkungen auf die Freiflächen auszuschließen.

Um eine gewisse Flexibilität in der Realisierung zu gewährleisten, darf von der Lage der festgesetzten Bereiche abgewichen werden. Dies ist möglich, sofern technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen insbesondere des Baumschutzes vereinbar ist.

## **5.13. Verkehr und Erschließung**

### **5.13.1. Straßen- und Wegenetz**

#### Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des neuen Quartiers erfolgt überwiegend über die bereits vorhandene Freisinger Landstraße und Floriansmühlstraße. Damit wird eine

Neuversiegelung und der Flächenverbrauch durch Erschließungsstraßen weitestgehend vermieden.

Die Haupteerschließung des Teilgebiets Nord ist in Verlängerung der Heidemannstraße geplant. Der dreiarmlige signalisierte Knotenpunkt Freisinger Landstraße/ Heidemannstraße wird über eine Dienstbarkeitsfläche im zentralen Platzbereich zu einem vierarmigen Knotenpunkt ausgebaut. Von dort aus erfolgt die Erschließung der Tiefgarage für das Teilgebiet Nord. Das Rampenbauwerk ist mit der Anlieferung für die Einzelhandelsflächen kombiniert.

Zur Gewährleistung einer leistungsfähigen Abwicklung am Knotenpunkt ist dessen nördlicher Bereich an der Freisinger Landstraße dreistreifig auszubauen (drei separate Spuren: links, gerade und rechts).

Eine weitere Erschließung des Teilgebiets Nord mit einer zusätzlichen Tiefgaragenzu- und -ausfahrt sowie Besucher\*innen- und Kurzzeitstellplätze für Bring- und Holvorgänge der Kindertageseinrichtung erfolgt im nördlichen Bereich des Planungsgebiets im WA 2(1).

Das Teilgebiet Süd wird über die Floriansmühlstraße (Tiefgaragenzu- und -ausfahrt und Besucher\*innenstellplätze) und über die Freisinger Landstraße mit einem Zu- und Ausfahrtsbereich für die Tiefgarage, südlich des Hauses 5 und nördlich des Hauses 3, erschlossen. Die Kindertageseinrichtung im Teilgebiet Süd (Kurzzeitstellplätze für Bring- und Holvorgänge zwischen Haus 4 und Haus 5) wird ebenfalls von der Freisinger Landstraße aus erschlossen. Die Anlieferung der Kindertageseinrichtung erfolgt von der Freisinger Landstraße aus über eine südlich des Emmerigwegs verlaufende Aufweitung, für die eine Dienstbarkeitsfläche vorgesehen ist.

Die Wasserkraftanlage ist als Hammergrundstück über die Sondermeierstraße erschlossen.

Zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit und insbesondere zur Vermeidung von gewagten Einbiegemanövern aus dem Planungsgebiet (Linkseinbiegevorgänge) in die Freisinger Landstraße nach Süden ist eine Gemeinschaftstiefgarage für WA 2 und SO 1 vorgesehen. Der Tiefgaragenbereich im WA 1 ist ebenfalls als eine Gemeinschaftstiefgarage auszubilden. Damit ist gewährleistet, dass im Nordteil über den zentralen Platzbereich und im Südteil über die Floriansmühlstraße sicher in die Freisinger Landstraße ausgefahren werden kann.

Während der Spitzenzeiten können die Wartezeiten am signalisierte Knotenpunkt Freisinger Landstraße/ Heidemannstraße, an der Floriansmühlstraße beim Einbiegen in die Freisinger Landstraße sowie an den übrigen Ausfahrten aus dem Planungsgebiet auf die Freisinger Landstraße noch hingenommen werden. Eine Verbindung der gesamten Tiefgaragenbereiche, d. h. Verbindung zwischen Teilgebiet Nord und Süd ist daher nicht erforderlich.

Aus dem Planungsgebiet resultiert ein Fahrtenaufkommen von 5.600-5.700 Kzfahrten/Tag (Quell- und Zielverkehr). Der tatsächliche Neuverkehr wird um 550-600 Kzf-Bewegungen geringer ausfallen, da zu erwarten ist, dass ein Teil der Wege zu den Einzelhandelsflächen, den Kindertageseinrichtungen und Sporteinrichtungen mit weiteren Fahrten kombiniert werden.

Die zusätzlichen Fahrten mit öffentlichen Verkehrsmitteln (ÖV) werden auf 1.500-1.600 ÖV-Fahrten prognostiziert. Den Ansätzen des Modalsplits liegt keine mögliche Umsetzung eines Mobilitätskonzepts zugrunde.

Die hohen Prognosezuwächse auf der Freisinger Landstraße und Heidemannstraße werden nur zum Teil durch das Planungsgebiet ausgelöst. Die Zuwächse resultieren

aus der Gesamtmenge der geplanten Entwicklungen im Münchner Stadtgebiet und der Funktion der Freisinger Landstraße im Münchner Straßennetz. Die Freisinger Landstraße dient als Ausweichroute bei starker Frequentierung der BAB 9. Die Prognosewerte 2035 der Freisinger Landstraße liegen deutlich über 20.000 Kfz/Tag (entspricht ein Zuwachs von 65-70 % für den Abschnitt nördlich Heidemannstraße, von 45-50 % für den Abschnitt südlich Heidemannstraße), die Werte der Heidemannstraße bei 16.500-17.000 Kfz/Tag (Zuwachs + 30 %). Durch die Erweiterung des Fernsehstudios Freimann des Bayerischen Rundfunks wird die Floriansmühlstraße ebenfalls einen deutlichen Zuwachs erfahren.

An den bestehenden signalisierten Knotenpunkten an der Freisinger Landstraße (mit Joseph-Wirth-Weg/ Heidemannstraße/ Floriansmühlstraße) kann der Verkehr leistungsfähig abgewickelt werden. Lediglich am Knotenpunkt Freisinger Landstraße/ Floriansmühlstraße kann es nachmittags/abends von der Floriansmühlstraße aus in Richtung Freisinger Landstraße kurzzeitig zu Einschränkungen kommen. Die zu erwartenden langen Wartezeiten resultieren nur zu einem geringen Teil aus dem Vorhaben im Planungsgebiet, Hauptverursacher ist der Bayerische Rundfunk durch die Erweiterung des Fernsehstudios. Der künftige vierarmige Knotenpunkt Freisinger Landstraße/ Heidemannstraße/ Zufahrt stadteinwärts zum zentralen Platzbereich erfordert, um den Verkehrsfluss auf der Freisinger Landstraße aufrecht zu verhalten, eine separate Linksabbiegespur in das Gebiet.

Die Anschlusspunkte an die Freisinger Landstraße bewegen sich zu den Spitzenzeiten (insbesondere während der Nachmittags-/Abendspitze) an der Grenze der zumutbaren Wartezeiten. Verbindungen zwischen den einzelnen Tiefgaragenbereichen ermöglichen für das Teilgebiet Nord ein Ausweichen über den zentralen Platzbereich bzw. für das Teilgebiet Süd über die Floriansmühlstraße. Bei der nördlichen Ausfahrt des Teilgebietes Nord gibt es die Möglichkeit des indirekten Linkseinbiegens in die Freisinger Landstraße mit Wenden über den Stich Joseph-Wirth-Weg Ost.

Für den aus dem Teilgebiet Süd auf die Freisinger Landstraße stadteinwärts ausfahrenden Verkehr, insbesondere den Bring- und Holverkehr der Kindertageseinrichtung ist ein indirektes Linkseinbiegen mit Wenden über den zentralen Platzbereich oder über das Wohngebiet westlich der Freisinger Landstraße möglich, da ein direktes Linksabbiegen aufgrund des Verkehrsaufkommens schwierig sein kann.

Signaltechnische Lösungen an den Anschlüssen würden den Fahrverkehr im Zuge der Freisinger Landstraße zusätzlich beeinträchtigen, zumal die Anlagen nur zu den Hauptverkehrszeiten benötigt werden. Zu den verkehrsschwachen Zeiten, außerhalb der Spitzenstunden, sind ausreichende Lücken vorhanden, so dass Signallösungen nicht erforderlich sind. Eine Signalanlage, die nur während der Morgen- bzw. Abendspitze anspringt, wird von den Verkehrsteilnehmer\*innen erfahrungsgemäß nur bedingt wahrgenommen und ist daher nicht zielführend.

#### Radfahrer- und Fußgängerverkehr

Entlang der Freisinger Landstraße wird auf der Ostseite ein Geh- und Radweg unter Berücksichtigung des wertvollen Baumbestands ausgebaut.

Gemäß den Forderungen aus dem „Radentscheid München“ soll das Mobilitätsreferat u. a. für die Freisinger Landstraße einen Ausbau zugunsten des Radverkehrs prüfen. Das Mobilitätsreferat wird dem Stadtrat die Ergebnisse der vorliegenden Konzept- und Machbarkeitsstudien zur Radwegplanung in der Freisinger Landstraße vorlegen. Die Vorzugsvariante (Einrichtungsrادweg auf der Westseite und Geh- und Einrichtungsrادweg auf der Ostseite der Freisinger Landstraße) soll gebilligt werden. Auch aus diesem Grund und insbesondere zum Erhalt des wertvollen Baumbestands ist der Straßenraum der Freisinger Landstraße in den Geltungsbereich aufgenommen

worden. Geplant sind nun beidseitig Fahrradwege, östlich soll zusätzlich ein getrennter Fußweg geführt werden. Diese Entwicklung wird die Fuß- und Radwegeanbindung des Planungsgebiets wesentlich verbessern und zur Attraktivität des Verkehrsmittels Fahrrad für die neuen Bewohner\*innen des Quartiers beitragen. Auch die beiden geplanten Kitas sind von der Freisinger Landstraße aus zu Fuß oder mit dem Rad gut erreichbar.

Der Emmerigweg, der zwischen den beiden Teilgebieten liegt, ist für den Kfz-Verkehr gesperrt und ausschließlich als Fuß-/Radweg ausgebaut. Er stellt eine wichtige Ost-West bzw. West-Ost-Querung zwischen Sondermeierstraße und Freisinger Landstraße dar.

Im Teilgebiet Nord soll eine zusätzliche Fußweg- und Radverbindung vom Emmerigweg entlang der öffentlichen Grünfläche über den zentralen Platzbereich zur Freisinger Landstraße führen und soll über den dortigen signalgesteuerten Knotenpunkt mit den westlich gelegenen Wohngebieten verbunden werden. Um hier eine sichere und qualitätsvolle Querung für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen zu ermöglichen, wird die derzeitige nördliche Querung des Knotenpunktes durch eine weitere südliche Querung ergänzt. Um jedoch den Knotenpunktausbau auf das nötige Maß zu beschränken, wird der querende Fußgänger/Radverkehr ohne Mittelinsel geführt. Dieses bedingt längere, aber noch hinnehmbare, Räumzeiten zu Ungunsten der Freigabezeiten des motorisierten Fahrverkehrs.

Die Wegebeziehung vom Emmerigweg soll auch nach Norden als Fußweg entlang der öffentlichen Grünfläche weitergeführt werden. Von dort aus soll es weitere Ost-West-Verbindungen zur Freisinger Landstraße und zu einer vorhandenen Brücke über den Garchinger Mühlbach geben. Auch über diese Wege wird die Kindertageseinrichtung des Teilgebiets Nord mit dem südlichen Baugebiet verbunden, sodass eine kurze autofreie Erreichbarkeit gegeben sein wird.

Im Teilgebiet Süd soll ein Fußweg in der öffentlichen Grünfläche östlich des Garchinger Mühlbachs in Nord-Süd-Richtung verlaufen. Dieser Weg soll die Zufahrt zur Wasserkraftanlage überqueren. Die Überquerung dieser Zufahrt wird für die Allgemeinheit durch eine Dienstbarkeit gesichert.

Zudem soll diese Dienstbarkeit auch eine Verbindung nach Osten zur Sondermeierstraße herstellen.

Südlich der Wasserkraftanlage ist von der öffentlichen Grünfläche aus eine Verbindung nach Westen über eine Überbauung/Querung des Garchinger Mühlbachs durch das geplante Wohngebiet bis zur Freisinger Landstraße vorgesehen. Zusätzlich sollen private Fußwege von der Freisinger Landstraße in die Wohnhöfe führen.

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

Das Planungsgebiet ist schon heute mit dem ÖPNV gut erreichbar. Es wird durch öffentliche Verkehrsmittel, im Wesentlichen über die Stadtbuslinie 181, erschlossen und mit der zur U-Bahnlinie U6 (Haltepunkt Studentenstadt) verknüpft. Die U-Bahnhaltestelle Freimann liegt für das südliche Teilgebiet fußläufig in einer Entfernung von 750-1.000 m, für das nördliche Teilgebiet in 1.050-1.500 m. Ein Ausbau des ÖPNV-Angebots, insbesondere im Hinblick auf die Intervalldichte, ist nicht geplant.

Im Kreuzungsbereich Freisinger Landstraße und Heidemannstraße liegen mehrere Bushaltestellen, die vom zentralen Platzbereich über Fußgängerüberwege gut und auf kurzem Wege erreichbar sind.

### **5.13.3. Ruhender Verkehr**

Im Sinne eines verkehrsfreien Quartiers mit hoher Freiraumqualität werden sämtliche

erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen situiert. Auch der überwiegende Anteil der Kfz-Stellplätze für Besucher\*innen werden in der Gemeinschaftstiefgarage nachgewiesen. Lediglich einige oberirdische Stellplätze u. a. für Besucher\*innen sind unter Berücksichtigung des Baumbestands an verträglichen Stellen im Planungsgebiet angeordnet.

Besuchsverkehr soll das Planungsgebiet vorrangig mit Verkehrsmitteln des Umweltverbundes erreichen. Ziel ist es, mehr Platz für andere Nutzungen und damit mehr Lebens- und Wohnqualität zu schaffen.

Entlang der Freisinger Landstraße sind aufgrund der engen Straßenverhältnisse und der Rücksichtnahme auf den erhaltenswerten Baumbestand keine Stellplätze geplant.

Für das Teilgebiet Nord sind an der nördlichen Grundstücksgrenze 13 oberirdische Stellplätze für Besucher\*innen vorgesehen. Davon sind fünf Stellplätze während der Bring- und Holzeiten für die Kindertageseinrichtung und drei größere Stellplätze für Personen mit Mobilitätseinschränkungen reserviert.

Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt an der Floriansmühlstraße (Teilgebiet Süd) sind weitere zehn oberirdische Besucher\*innenstellplätze vorgesehen.

Die weiterhin geplanten sechs Kurzzeitstellplätze, im Bereich zwischen Haus 4 und Haus 5, für die Kindertageseinrichtung im Teilgebiet Süd dienen den Bring- und Holvorgängen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.07.2020 (SB) „Quartiersgaragen für Neubaugebiete – Parken und Wohnen entkoppeln“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00436) beauftragt, in neuen Planungsgebieten jeweils zu prüfen, ob Quartiersgaragen im Zusammenhang mit multimodalen Mobilitätskonzepten errichtet werden können.

Die beiden geplanten Gemeinschaftstiefgaragen dienen vornehmlich dem Stellplatzbedarf von Bewohner\*innen und den Nutzer\*innen des Planungsgebiets. Durch die Anordnung von Besucher\*innenstellplätze und Mobilitätskonzepte sind die Gemeinschaftstiefgaragen nicht auf diesen Nutzerkreis allein beschränkt. Eine Mitnutzung des durch die Einzelhandelsnutzung öffentlich zugänglichen Teils der Gemeinschaftstiefgarage im zentralen Platzbereich durch die an das Planungsgebiet angrenzende Wohnbebauung ist jedoch aktuell aufgrund der Barrierewirkung der Freisinger Landstraße und der Entfernung der Bebauung an der Sondermeierstraße nicht vorgesehen.

#### **5.13.4. Fahrradabstellplätze**

Ein gut erreichbares, attraktives Angebot an Fahrradabstellplätzen im Quartier bildet eine tragende Säule für den Erfolg des Mobilitätskonzepts. Die Verpflichtung zur Herstellung von Fahrradabstellplätze für Wohnnutzung ist in der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München (FabS) in der seit dem 01.10.2020 geltenden Fassung geregelt. Nach Art. 46 Absatz 2 BayBO sind für alle Wohnungen leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mobilitätshilfen erforderlich.

Im Sinne der angestrebten Verkehrswende dürfen im Gebiet maximal 80% der erforderlichen Kfz-Stellplätze hergestellt werden (siehe genauer nächster Punkt). Im Gegenzug wird deshalb die Anzahl der Fahrradabstellplätze deutlich gegenüber den Regelungen der Fahrradabstellplatzsatzung erhöht. Statt einem Fahrradabstellplatz je 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche, wie es die FabS vorgibt, ist ein Fahrradabstellplatz je 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche herzustellen. Ziel ist es, den zukünftigen Bewohner\*innen durch ein attraktives und umfangreiches Angebot an gut erreichbaren, sicheren und witterungsgeschützten Fahrradabstellplätzen einen Anreiz zu geben, das Fahrrad alternativ zum privaten Pkw zu nutzen. Für Nichtwohnnutzungen wird auf die Regelungen der FabS verwiesen.

Um den Freiraum nicht zusätzlich durch oberirdische Fahrradabstellanlagen zu belasten und die Abstellplätze vor Witterung und Diebstahl zu schützen, sind die notwendigen Fahrradabstellplätze für Wohnnutzungen und Nichtwohnnutzungen im Erdgeschoss innerhalb der Gebäude oder im ersten Untergeschoss nachzuweisen. Dabei sind, wegen der schlechteren Zugänglichkeit, maximal 55% der Gesamtzahl aller je Baugrundstück notwendigen Fahrradabstellplätze im Untergeschoss zulässig. Um komfortable und gut erreichbare Fahrradabstellmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen, wird die Anordnung durch eine entsprechende Überschreitungsmöglichkeit der jeweils zulässigen Geschossfläche in der Satzung (§ 6 Absatz 5) unterstützt. Die Anordnung von Fahrradabstellplätzen in weiteren Untergeschossen ist aufgrund der noch schlechteren Erreichbarkeit nicht zulässig.

Sofern die Rampen zu den Fahrradabstellplätzen in das erste Untergeschosse als befahrbare Rampen mit einer maximalen Neigung von 6 % hergestellt werden, dürfen abweichend davon bis zu 75 % der Gesamtzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze im ersten Untergeschoss nachgewiesen werden, da diese dadurch ohne größeren Zeit- und Kraftaufwand zur Verfügung stehen. Zusätzlich sollten nach Möglichkeit die Rampen breit genug und baulich geeignet sein, um auch Fahrräder mit Anhängern bzw. dreirädrige Fahrräder zu schieben. Eine verkehrssicherheitsrechtliche Trennung von Fuß- und Pkw-Verkehr ist dabei laut Garagen- und Stellplatzverordnung herzustellen.

In den Gebäuden, in denen Kindertageseinrichtungen integriert sind, nehmen diese einen Großteil der Erdgeschossfläche bereits ein. Daher dürfen in diesem Fall, um die Erdgeschosszonen nicht durch die Anordnung von Abstellräumen für Fahrräder über Gebühr weiter einzuschränken, im WA 1 (Haus F) und im WA 2 (1) Fahrradabstellplätze für Wohnnutzung auch zusätzlich oberirdisch, außerhalb der Gebäude, ausschließlich in den im Plan festgesetzten Bereichen (FSt) angeordnet werden.

Lediglich weitere, nicht notwendige Fahrradabstellplätze sind außerhalb von Gebäuden, im direkten räumlichen Zusammenhang mit den Hauszugänge, zulässig, damit hier ein für alle zugängliches Angebot geschaffen wird. Diese zusätzlichen Fahrradabstellplätze sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig, um die Freiflächen nicht einzuschränken und das geordnete, ruhige Erscheinungsbild des Quartiers zu sichern. Sie sind zudem nur offen und nicht überdacht auszubilden und in die Gestaltung der Vorgartenbereiche und angrenzenden Freiflächen verträglich zu integrieren, so dass eine Beeinträchtigung der Freiflächen und des Erscheinungsbildes minimiert wird. Diese Stellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten, um eine Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen.

Für die Kindertageseinrichtungen dürfen die notwendigen Fahrradabstellplätze vollumfänglich eingangsnah und ebenerdig nachgewiesen werden, um ein attraktives Angebot für Eltern zu schaffen. Eine Anordnung im Gebäude oder die unterirdische Unterbringung dieser Fahrradabstellplätze ist zwar nach wie vor zulässig, wird aber von den Eltern, die ihre Kinder holen und bringen, in der Praxis im Regelfall nicht gut angenommen. Um eine zusätzliche Versiegelung durch die oberirdischen Fahrradabstellplätze zu vermeiden, sind solche Anlagen ausschließlich innerhalb der Grenze der Unterbauung anzuordnen.

Im Sondergebiet dürfen insbesondere für öffentlichkeitswirksame Nutzungen, wie die Einzelhandels- und Gastronomienutzung sowie die Vereins- und Sportnutzung, eine größere Anzahl oberirdischer, nicht überdachter Fahrradabstellplätze ausschließlich in den im Plan festgesetzten Bereichen (FSt) (im Bereich des zentralen Platzbereichs

und östlich der Dreifachsporthalle) ebenerdig nachgewiesen werden, damit diese Flächen leicht mit dem Fahrrad zugänglich sind und die Nutzung des Fahrrads attraktiv ist.

Darüberhinausgehende notwendige Fahrradabstellplätze sind, um die Gestaltung des zentralen Platzbereichs nicht zusätzlich zu beeinträchtigen, innerhalb der Gebäude im Erdgeschoss oder im ersten Untergeschoss nachzuweisen.

#### **5.13.5. Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Gemeinschaftstiefgaragen, Zu- und Ausfahrten, Anlieferung der Einzelhandelsnutzung**

Um die Freiflächen für andere Nutzungen (Erholung, Aufenthalt) freizuhalten, wird die Unterbringung der Kfz-Stellplätze entsprechend dem Bebauungskonzept in Gemeinschaftstiefgaragen festgesetzt. Die Errichtung der Gemeinschaftstiefgarage ist nur innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen und im Bereich der Bauräume zulässig. Dort sind neben den Kfz-Stellplätzen auch Fahrradabstellplätze, Wohnungskellerräume, Abstellräume für Müllbehälter sowie Technikräume zulässig, um die Freiflächen und den zentralen Platzbereich für andere oberirdische Nutzungen freizuhalten. Die Begrenzung der Lage und des Umfangs der Tiefgaragen und der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche kommt Baumpflanzungen und der Versickerung von Niederschlagswasser zugute.

Im Sinne der Verkehrswende dürfen nur jeweils 80 % der nach Art. 47 BayBO i. V. m. der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München (StPIS) je Baugrundstück für Wohnen notwendigen Stellplätzen real hergestellt werden.

Um eine Reduzierung der Stellplätze um einen Mobilitätsfaktor von 0,8 zu ermöglichen, wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ein Mobilitätskonzept entwickelt. Dieses sieht neben einem erhöhten Angebot an attraktiven und gut erreichbaren Fahrradabstellplätzen auch Mobilitätsangebote wie fahrradbasierte Sharing-Angebote, Angebote für Lastentransporte etc. vor (siehe Kapitel 4.2. Mobilität).

So sollen für die Bewohner\*innen Anreize geschaffen werden, auf alternative Verkehrsmittel umzusteigen.

Das Mobilitätskonzept wird jedoch nicht auf Nichtwohnnutzungen übertragen, da für Einzelhandel, Kindertageseinrichtungen, etc. andere Mobilitätsbedürfnisse und -erfordernisse gelten. Daher bleiben die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München für Nichtwohnnutzungen unberührt, insbesondere um die Mobilitätsangebote zu ermöglichen.

Um den besonderen Mobilitätsanforderungen von mobilitätseingeschränkten Personen gerecht zu werden, sind für diese notwendige Stellplätze unabhängig der übrigen mengenmäßigen Beschränkung der Stellplätze zulässig.

Zum Schutz der Freiflächen und um eine ansprechende städtebauliche Gestaltung zu ermöglichen, sind die Stellplätze in Gemeinschaftstiefgaragen unterzubringen. Zudem wurden die Flächen, in denen Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig sind, festgesetzt. Auch wurde aufgrund dessen festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die Zu- und Ausfahrten bzw. Rampen sowie die Zu- und Ausgänge von Gemeinschaftstiefgaragen auf den Baugrundstücken in die Gebäude zu integrieren sind. Außerhalb von Gebäuden sind Tiefgaragennotausgänge nur bodengleich, ohne Einhausungen zulässig, um einerseits in der Umsetzung flexibel auf die Erfordernisse der maximalen Fluchtweglängen reagieren zu können und andererseits die Freiflächen so wenig wie möglich durch Einbauten einzuschränken.

Im Teilbaugelände SO 1(1) ist am zentralen Platzbereich im Bereich der überdachten Rampe zur Anlieferung der Nutzungen, aber auch als Hauptzufahrt zur Tiefgarage

des Teilgebietes Nord ein Bereich für eine Tiefgaragenzu- und -ausfahrt sowie eine Anlieferzone für den Einzelhandel festgesetzt. Um eine kompakte Erschließungssituation zu schaffen, sind die Funktionen in einer Einhausung zusammenzufassen, die die Gestaltung und Nutzung des zentralen Bereiches möglichst wenig beeinträchtigt. Daher sind Größe und Höhe der Einhausung auf das funktional notwendige Maß zu begrenzen, eine Wandhöhe von maximal 5 m darf nicht überschritten werden. Zudem ist die Dachfläche der Einhausung extensiv zu begrünen, damit diese Einhausung von den oberen Geschossen aus wenig in Erscheinung tritt und sich als begrünte Fläche in den zentralen, zum großen Teil begrünten Platz, gut integriert. Ein Notausgang für die Tiefgarage und für die im ersten Untergeschoss zulässigen Verkaufsflächen von Einzelhandelsflächen sowie von sonstigen das Wohnen nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben ist innerhalb der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig, um den brandschutztechnischen Erfordernissen Rechnung zu tragen.

Zu- und Ausfahrten zur Tiefgarage sind an der Freisinger Landstraße im WA 2(1) nördlich des Hauses 8, im SO 1(1) an den im Plan dargestellten Ein- und Ausfahrtsbereichen zur überdachten Rampe sowie im WA 1 im Einfahrtsbereich des Hauses 4 und an der Floriansmühlstraße zulässig. Die Beschränkung der Lage und Anzahl der Ein- und Ausfahrtsbereiche ist erforderlich, da die Zu- und Ausfahrten zur Tiefgarage an der Freisinger Landstraße einen ausreichenden Abstand untereinander einhalten und somit zur Verkehrssicherheit beitragen müssen. Ungeachtet dessen ist eine Zu- und Ausfahrt zu Stellplätzen für den Bring- und Holverkehr auch getrennt zur Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage im WA 1 des Hauses 4 möglich.

Um eine gewisse Flexibilität in der Realisierung der Bebauung zu gewährleisten, darf von der Lage der festgesetzten Ein- und/oder Ausfahrtsbereiche der Tiefgaragen geringfügig abgewichen werden. Dies ist möglich, sofern technische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen insbesondere des Baumschutzes vereinbar ist.

Die Decken von Gemeinschaftstiefgaragen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind außerhalb von Gebäuden, um mindestens 1,0 m von der geplanten Geländeoberfläche abzusenken und in entsprechender Höhe mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken

Damit wird eine möglichst günstige Entwicklung der vorgesehenen Baumpflanzungen gesichert und im Sinne der Schwammstadt eine Nutzung der Überdeckung für den Regenrückhalt und ggf. Speichervorrichtungen in Form von Zisternen möglich.

Bei der Pflanzung von mittelgroßen Bäumen über Tiefgaragen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind diese im Bereich der Pflanzung um mindestens 1,20 m, bei großen Bäumen mindestens um 1,50 m mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Im Bereich von mittelgroßen und großen Baumpflanzungen reicht die Überdeckung von 1,00 m nicht aus, um eine bestimmungsgerechte Entwicklung der Bäume zu ermöglichen. Dem folgend ist hier eine Mindestüberdeckung mit fachgerechtem Bodenaufbau von 1,20 m bei mittelgroßen und 1,50 m bei großen Bäumen erforderlich. Eine Aufschüttung in diesem Bereich wird zugleich zugelassen.

#### **5.13.6. Immissionsschutz bei Gemeinschaftstiefgaragen**

Die schallabsorbierende Verkleidung der Innenwände und Decken der Rampen sowie die Einhausung der Rampen mit geforderten Schalldämmmaß sowie die Verwendung von lärmarmen Entwässerungsrinnen und Garagentoren sollen die Beeinträchtigungen für die Bewohner\*innen minimieren. Das Integrieren der Zu- und Ausfahrten in die Gebäude oder das Einhausen der Tiefgaragenrampen dient zudem dem guten Erscheinungsbild des Quartiers. Es wird auch auf die begünstigenden

Festsetzungen in Bezug auf die Geschossfläche nach § 6 Absatz 4 der Satzung verwiesen.

Entlüftungs- und Entrauchungsanlagen von Gemeinschaftsgaragen sind in die Gebäude zu integrieren, deren Abluft muss über die jeweiligen Dächer der Gebäude in den freien Windstrom abgeführt werden. Hierdurch sollen die begrenzten Grundstücksfreiflächen von technischen Einbauten möglichst freigehalten werden. Durch die Regelungen im Bebauungsplan nach § 18 Absatz 2 der Satzung sollen die die Bewohner\*innen vor Beeinträchtigungen geschützt werden ohne unnötige, sehr aufwendige technische und kostenintensive Lösungen vorzuschreiben.

Zuluftöffnungen der Gemeinschaftstiefgaragen haben einen Abstand von mindestens 4,5 m zu sensiblen Nutzungen einzuhalten. Dies gilt insbesondere für Terrassen, Kinderspielplätze sowie Außenspielflächen von Kindertageseinrichtungen, Wohnungsgärten und offenbaren Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen. Die Regelung im Bebauungsplan stellt auf den Schutz dieser sensiblen Nutzungen durch Einhaltung eines ausreichenden Abstands ab. In der Gestaltung sind freistehende Lüftungsschächte nicht zulässig. Lüftungsöffnungen in den Freibereichen sind immer ebenerdig auszuführen und dürfen maximal 3 m<sup>2</sup> groß sein, damit sie die Freiflächengestaltung nicht stören.

#### **5.13.7. Immissionsschutz für den Einzelhandel**

Gleiches gilt für Zuluftöffnungen und Öffnungen für Entlüftungs- und Entrauchungsanlagen des Einzelhandels. Hierdurch sollen die begrenzten Grundstücksfreiflächen, insbesondere der zentrale Platzbereich von technischen Einbauten möglichst freigehalten werden. Durch diese in Kapitel 5.13.6. ausführlicher beschriebenen Regelungen im Bebauungsplan nach § 19 Absatz 1 der Satzung sollen die Nutzer\*innen des zentralen Platzbereichs und Bewohner\*innen vor Beeinträchtigungen geschützt werden ohne unnötige, sehr aufwendige technische und kostenintensive Lösungen vorzuschreiben. Das Integrieren der Anlagen in die oberirdischen Gebäude dient auch dem Erscheinungsbild des zentralen Platzbereichs.

Zuluftöffnungen und Öffnungen von Entlüftungsanlagen für den Einzelhandel sind im zentralen Platzbereich unter Einhaltung von einem Mindestabstand von 4,5 m zu sensiblen Nutzungen aus technischen Gründen zulässig, um eine Flexibilität in der technischen Umsetzung einzuräumen, aber gleichzeitig die Nutzer\*innen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Diese Regelung berücksichtigt auch das gute Erscheinungsbild des zentralen Platzbereichs.

#### **5.14. Dienstbarkeitsflächen**

Der Bebauungsplan trifft planliche und textliche Festsetzungen hinsichtlich der dinglich zu sichernden Flächen auf Privatgrundstücken. Es werden Fahr-, Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrechte zugunsten eines beschränkten Personenkreises, Gehrechte zugunsten eines beschränkten Personenkreises sowie Leitungsrechte für die Landeshauptstadt München festgesetzt.

Eine wichtige Grundidee des städtebaulichen und grünordnerischen Konzepts ist es, durch Dienstbarkeitsflächen eine gute Zugänglichkeit und Durchlässigkeit des Quartiers und vielfältige öffentlich nutzbare Wegeverknüpfungen in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung zu schaffen und zu sichern.

In Ost-West-Richtung führen von der Freisinger Landstraße zur öffentlichen Grünfläche im Teilgebiet Nord vier Wegebeziehungen. Im Teilgebiet Süd besteht im mittleren Bereich des Baugebietes WA 1 eine Anbindung insbesondere aus dem

geplanten Wohngebiet und den weiter westlich liegenden Wohnvierteln an die zukünftige öffentliche Grünfläche östlich des Garchinger Mühlbachs, die über eine großzügig dimensionierte Überbauung/Querung über den Bach führt. Diese Durchwegungen sind über Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit dinglich gesichert. Die Überbauung über den Bach soll in Form einer Brücke mit einer Breite von 6 m ausgebildet werden, um einen attraktiven und deutlich sichtbaren Übergang mit Aufenthaltsqualität und Auftakt der öffentlichen Grünfläche zu ermöglichen.

In Nord-Süd-Richtung ist im nördlichen Planungsgebiet in ausreichendem Abstand zum Garchinger Mühlbach, den umfangreichen Baumbestand sowie Belangen des Artenschutzes und des Landschaftsschutzgebietes Rechnung tragend, ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Im südlichen Teilgebiet kann die Wegeverbindung in der öffentlichen Grünfläche östlich des Garchinger Mühlbachs fortgesetzt werden. Im Bereich der Querung der Fläche für Versorgung Wasserkraft wird die Verbindung durch eine Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Diese Verbindungen dienen vordringlich den Bewohner\*innen als attraktive Wegeverbindungen innerhalb des Planungsgebiets.

Die Fläche für Versorgung Wasserkraft umfasst eine vorhandene Zuwegung von der Sondermeierstraße, um die Anbindung an den öffentlichen Straßenraum weiterhin zu sichern. Diese vorhandene Hammererschließung wird zudem über eine Dienstbarkeitsfläche der Allgemeinheit als Gehrecht und einem beschränkten Personenkreis als Fahrrecht zur Verfügung gestellt. Die Zufahrt zur Wasserkraftanlage und der öffentlichen Grünfläche mit einem Lkw, entsprechend den Anforderungen für den Gewässerunterhalt und von Pflegezufahrten für die Landeshauptstadt München, ist sichergestellt. Durch das Gehrecht wird die Begehrbarkeit des Weges für die Allgemeinheit gesichert.

Die im Bereich des zentralen Platzbereichs festgesetzten Geh- und Radfahrrechte sichern die Durchquerung des zentralen Bereichs und gewährleisten eine großzügige Zugänglichkeit zum Garchinger Mühlbach. Es soll eine öffentlich nutzbare Platzfläche mit Aufenthaltsqualität und hohem Grünanteil entstehen, die sich zwischen den beiden Hochpunkten des SO 1(1) nördlich und der Dreifachsporthalle im SO 1(2) südlich des Platzes erstreckt. Das Geh- und Radfahrrecht wird vom Platz auf der Ostseite der Dreifachsporthalle in Richtung Emmerigweg geführt und sichert damit eine zusätzliche Verbindung zwischen Freisinger Landstraße und Emmerigweg.

Entlang des westlichen Ufers des Garchinger Mühlbachs im WA 1 wird ein Gehrecht für einen beschränkten Personenkreis (GB1 und GB2) in dem aufgrund des Baumschutzes nicht befahrbaren Uferrandstreifen festgesetzt, um die Bachbewirtschaftung zu sichern.

Ein Fahrrecht für die Allgemeinheit ist für die Zufahrt zur Tiefgarage, da hier auch u. a. die Stellplätze für die Kund\*innen der Einzelhandelsnutzung angeordnet sind und für einen Wendevorgang (indirektes Linksabbiegen) vorgesehen.

Für die Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen (Ausgleichsfläche) und entlang der öffentlichen Grünfläche führen mehrere Leitungsrechte, damit eine Beleuchtung der Wege auch in der Grünfläche möglich ist. Zudem tangiert ein bestehender Betonkanal im Bereich des Emmerigweges mit seiner Kanalschutzzone Privatgrund, so dass südlich des Emmerigweges eine entsprechende Leitungsrechtsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Ziel ist, das Planungsgebiet möglichst autofrei zu halten. Im Rahmen des absolut Erforderlichen werden an verschiedenen Stellen im Planungsgebiet Fahrrechte für einen beschränkten Personenkreis (FB1-FB12) nur für bestimmte Zwecke festgesetzt:

- Zugunsten der Landeshauptstadt zum Zweck der Pflege und Unterhalt der öffentlichen Grünfläche und Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen, zur Pflege und Unterhalt der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung, zur Ver- und Entsorgung der Kindertageseinrichtung, zum Zweck des Bring- und Holverkehrs der Kindertageseinrichtung, für die Zu- und Abfahrt von Müllfahrzeugen sowie ein Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis zum Zwecke der Pflege, Unterhalt und Bewirtschaftung des Baches. Damit der Kraftwerksbetreiber des nördlichen (außerhalb des Umgriffs liegenden) Wasserkraftwerks der Pflege, dem Unterhalt und der Bewirtschaftung des Baches in ausreichendem Maße nachkommen kann, sollen die Dienstbarkeitsflächen des FB1 und FB1.1 im WA 1 mit Fahrzeugen bis zu 30 Tonnen Gesamtgewicht befahrbar ausgeführt werden, um einen Zugang zum Bach nördlich der außerhalb des Umgriffs liegenden Fußgängerbrücke zu ermöglichen. Zum gleichen Zwecke werden die Dienstbarkeitsflächen FB5 und FB5.1 im SO mit Fahrzeugen bis zu 40 Tonnen Gesamtgewicht befahrbar ausgeführt werden, um dort mit schweren Fahrzeugen zufahren zu können und dann über das FB4 mit 18 Tonnen Gesamtgewicht weiter in Richtung der außerhalb des Umgriffs liegenden Fußgängerbrücke mit leichteren Fahrzeugen fahren zu können, um auch südlich von dieser einen Zugang zu haben. Eine Befestigung der Dienstbarkeitsfläche im WA 2(1) von FB1.1, FB6.1 und FB6.2 ist im Abgleich der naturschutzfachlichen Ziele mit den Anforderungen an die Befahrbarkeit nur als wassergebundene Decke in Form von Fahrspuren zulässig und auf das technisch notwendige Maß zu beschränken.
- Zugunsten eines beschränkten Personenkreises, die zum Zwecke der Anlieferung Einzelhandel und Gastronomie im SO 1(1) und SO 1(2) handeln.
- Zugunsten eines beschränkten Personenkreises zum Zwecke der Zu- und Abfahrt zu Besucher\*innenstellplätzen (St).
- Zugunsten eines beschränkten Personenkreises zum Zweck der Zu- und Ausfahrt für Lkw zur Bedienung, Instandhaltung und Erneuerung des Mastes Nr. 1264. Die Zufahrt zum Mast soll als wassergebundene Decke hergestellt werden.

Die planlich festgesetzten Breiten der Rechtsflächen ermöglichen die gewünschten Funktionen. Von den festgesetzten Lagen und Abmessungen der Dienstbarkeitsflächen kann geringfügig abgewichen werden, falls technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eine notwendige Breite von mindestens 3,0 m ist einzuhalten. Diese Regelung schafft Spielräume und Flexibilität im Zuge der Umsetzung, sichert aber auch die Nutzung der Flächen als Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr in entsprechender Breite sowie das Befahren der Flächen, was aber größtenteils nur für einen beschränkten Personenkreis möglich ist.

#### **5.15. Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländemodellierung**

Das vorhandene Gelände soll möglichst wenig verändert werden, um das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten, daher werden in den Baugebieten und in den Schutzzonen der Bahnstromleitung Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Geländemodellierungen ausgeschlossen. Um jedoch die gewünschte Freiraumgestaltung sicherzustellen, sind Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Geländemodellierungen unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumbestands für folgende Zwecke zulässig:

Im Teilgebiet Süd sind nördlich und südlich der Wasserkraftanlage in der öffentlichen Grünfläche naturnahe Umgestaltungen des östlichen Ufers des Garchinger

Mühlbachs einschließlich der Integration eines Freibords zulässig, um das Element Wasser für die Bewohner\*innen erlebbar zu machen. Die Ausführungsplanung erfolgt auf Basis des dann rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung. Fragen zur Sicherheit, zur Haftung und zum Unterhalt sowie zur Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der Wasserkraftanlage müssen im Zug der Umsetzung geklärt werden.

Im WA 1 besteht die besondere Situation, dass die Anschlüsse an die erhöht liegende Floriansmühlstraße, die nach Norden hinabfallende Freisinger Landstraße und die erhöhte Lage des Garchinger Mühlbachs, mit seiner wallartigen Fassung, in Einklang gebracht werden müssen. Mit Zulassung von Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Geländemodellierungen in diesen Bereichen wird die Herstellung der unterschiedlichen Niveaus der Teilgebiete und die erforderliche Gestaltung der Übergänge mit Treppen, Rampen, Brückenbauwerken oder Stützmauern in den Außenanlagen möglich. Zur Gestaltung der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländemodellierungen zulässig, um attraktive Freibereiche zu schaffen.

Für Spielplätze werden zur Erhöhung der Spiel- und Erlebnisqualität Geländemodellierungen in funktionell notwendigen Umfang zugelassen.

Auch zur Herstellung von Versickerungsbereichen sind Geländemodellierungen zulässig, da diese Sickerflächen eine wichtige Maßnahme der Klimaanpassung darstellen.

Ein höhengleicher Anschluss der nicht überbauten Grundstücksflächen an das Niveau der ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen und der hergestellten öffentlichen Grünflächen ist für den barrierefreien Zugang notwendig.

So ist auch die Verbindung vom Hofniveau des WA 1 über die Überbauung/Querung des Garchinger Mühlbachs in die öffentliche Grünfläche unter Berücksichtigung des Freibordes verträglich und barrierefrei herzustellen.

Innerhalb der Schutzzone der Bahnstromleitung sind zur Gestaltung der Grün- und Ausgleichsflächen notwendige Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländemodellierungen nur zulässig, sofern die Vereinbarkeit mit bahnbetriebsnotwendigen Versorgungsanlagen (110-kV-Bahnstromleitung) gegeben ist. Die Asphaltdecke der Zufahrt zum Mast wird gemäß Räumungskonzept abgebrochen und auf Kampfmittelfreiheit sondiert. Die Fläche wird anschließend mit einer wassergebundenen Decke wiederhergestellt werden.

In den Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen sind innerhalb eines Radius von 9 m um die Mitte des bestehenden Mastes aus Standsicherheitsgründen Abgrabungen, Aufschüttungen, Bohrungen und Lagerungen von Materialien nicht zulässig. Eine Abtragung des sich daran anschließenden Geländes ist auf eine Neigung von 1:1,5 für die Befahrbarkeit mit Lkws begrenzt. Die Zufahrt ist über ein beschränktes Fahrrecht von der Sondermeierstraße aus gesichert.

Bei der Pflanzung von mittelgroßen und großen Bäumen über Tiefgaragen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche reicht die Überdeckung von 1,00 m nicht aus, um eine bestimmungsgerechte Entwicklung der Bäume zu ermöglichen. Um eine Mindestüberdeckung mit fachgerechtem Bodenaufbau von 1,20 m bei mittelgroßen und 1,50 m bei großen Bäumen zu ermöglichen, ist im Bereich dieser Bäume eine Aufschüttung um maximal 0,5 m zulässig.

## **5.16. Einfriedungen**

Ziel des Freiraumkonzepts ist es, ein Quartier mit offenem und weitläufigem Charakter und einer großen Durchlässigkeit zu sichern. Aus diesem Grund sind Einfriedungen im Planungsgebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Dennoch gibt es im Planungsgebiet mehrere Bereiche, für die eine erforderliche Einfriedung zugelassen wird.

Einfriedungen im Sinne von Zäunen oder Geländern sind aus Sicherheitsgründen für die Außenspielflächen der integrierten Kindertageseinrichtungen, für

gemeinschaftliche Kinderspielplätze, Wohnungsgärten, die Sportfreifläche im Teilbaugebiet SO 1(2), die Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen (Ausgleichsfläche), im Bereich des Betriebsgeländes (ohne Zufahrt) der Wasserkraftanlage und als Absturzsicherung, bachbegleitend entlang des Garchinger Mühlbachs, zulässig.

Einfriedungen sind grundsätzlich nur offen, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig, damit die Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Amphibien gewährleistet ist.

Bei Einfriedungen der Außenspielflächen der integrierten Kindertageseinrichtungen und der gemeinschaftlichen Kinderspielplätze ist nur eine Höhe von maximal 1,4 m und eine abweichende Bodenfreiheit von maximal 8 cm zulässig. Damit wird gewährleistet, dass ein einfaches Übersteigen, ohne besonderen Aufwand für erwachsene Personen, der Versuch von Kleinkindern die Zäune zu unterqueren sowie das mögliche Einklemmen von Kinderköpfen unterhalb der Zäune grundsätzlich ausgeschlossen ist.

Zum Schutz der Privatsphäre von Wohnungsgärten sind ausschließlich Abgrenzungen in Form von Hecken aus Laubgehölzen, Gehölzgruppen oder Staudenpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig und einheitlich je Bauraum zu gestalten. Dies verhindert eine nicht nur optisch abriegelnde Wirkung der Einfriedungen. Für diese Bereiche sind keine Zäune zulässig, um dem Ziel eines offenen und gestalterisch ansprechenden Gesamtbildes der Freiräume im Quartier und dem Artenschutz vor dem Hintergrund der Lage in einem landschaftlich geprägten Naturraum ausreichend Rechnung zu tragen.

Zum weiteren Schutz der Privatheit können Sichtschutzwände an Terrassen errichtet werden. Die Sichtschutzwände sind in ihrer Höhe und Tiefe begrenzt, damit ihre optisch störende Wirkung auf den gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum minimiert wird. Um eine einheitliche Architektursprache zu erhalten, sind sie in ihrer Ausführung reglementiert und in Materialität und Gestaltung an das Erscheinungsbild der zugeordneten Gebäude anzupassen.

Die besondere Lage des Planungsgebiets am Garchinger Mühlbach mit einer Wasserkraftanlage erfordert aus Sicherheitsgründen eine differenzierte Regelung der Einfriedungen. Daher sind bachbegleitend entlang des Garchinger Mühlbachs sowie des Betriebsgeländes (ohne Zufahrt FB12) der Fläche für Versorgung Wasserkraft Einfriedungen in Form von Zäunen bzw. Geländern bis zu einer sicherheitstechnisch erforderlichen Höhe mit ergänzendem Überkletterungsschutz zulässig, damit ein einfaches Übersteigen ohne besonderen Aufwand grundsätzlich ausgeschlossen wird.

Im Teilbaugebiet SO 1(2) ist südlich der Sporthalle die Anlage einer Sportfreifläche vorgesehen. Diese Sportfläche kann je nach Nutzung aus Sicherheitsgründen eine Einfriedung erfordern (z. B. Ballspiel), deshalb wird eine Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,0 m sowie ein horizontaler Ballfang bis zu einer Höhe von 6,0 m zugelassen, soweit die Vereinbarkeit mit bahnbetriebsnotwendigen Versorgungsanlagen (110-kV-Bahnstromleitung) gegeben ist. Um diese Vereinbarkeit zu gewährleisten, ist eine Abstimmung mit der Deutschen Bahn notwendig. Die Einhaltung der von der Deutschen Bahn geforderten und einzuhaltende maximale Höhe von 502,0 m ü.NN für Zäune, Anlagen und Einrichtungen wird dadurch gewährleistet.

Für die Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen (Ausgleichsfläche) sind zum Schutz die Einfriedungen zur Umgrenzung der Fläche in Form eines Zaunes bis zu einer Höhe von max. 1,0 m herzustellen oder zu erhalten, dabei soll die gesamte Fläche mit einem Zaun umgeben sein. Der bestehende Maschendrahtzaun wird

gemäß Ausbaustandard geprüft und muss ggf. entfernt und durch einen neuen, der den Ausbaustandards der Landeshauptstadt München entspricht, ersetzt werden. Die Höhe von 1,0 m stellt eine Barriere dar, ohne aber den optischen Zusammenhang der Grün- und Ausgleichsflächen zu sehr zu beeinträchtigen. Da die Ausgleichsfläche an eine öffentliche Grünfläche bzw. Wege- und Straßenflächen angrenzt, soll so dem Schutz der geplanten Lebensraumstrukturen für unterschiedliche Arten vor dem Nutzungsdruck aus den angrenzenden Flächen Rechnung getragen werden.

#### **5.17. Ufereinfassungen**

Im Teilgebiet Süd ist der Garchinger Mühlbach zum Erreichen der notwendigen Fließgeschwindigkeit zur Stromerzeugung der Wasserkraftanlage kanalartig ausgebaut. Zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes des westlich angrenzenden Wohngebietes WA 1 ist von der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Planungsgebiets bis zur Wasserkraftanlage eine lineare bauliche Ufereinfassung zur Herstellung eines Freibordes auf der westlichen Seite des Garchinger Mühlbachs mit einer Mindesthöhe von 496,36 m ü. NHN erforderlich. Östlich des Garchinger Mühlbachs ist eine Ausführung einer Ufereinfassung im technisch und funktional notwendigen Maß zwar zulässig, jedoch ist das Baureferat im Rahmen des am 06.07.2022 gefassten Beschlusses („Bauleitplanung für den Bereich Freisinger Landstraße (östlich), Sondermeierstraße (westlich), zwischen Floriansmühlstraße und Flurstück Nr. 548/8, Gemarkung Freimann – bisheriger Verfahrensablauf und Prüfung, ob auf dem Grundstück des ehemaligen Floriansmühlbads in Freimann ein Naturfreibad geschaffen werden kann) gebeten worden, nach In-Kraft-Treten des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs bei der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche eine teilweise naturnahe Umgestaltung des Garchinger Mühlbachs zu berücksichtigen. Der Freibord kann hier auch innerhalb der öffentlichen Grünfläche angeordnet werden, um einen Gestaltungsspielraum zu eröffnen. Dabei soll die Ufersicherung durch flache, teilweise überwachsene Kiesufer ersetzt werden. Eine komplette Abzäunung der Bachostseite in der geplanten öffentlichen Grünfläche soll unter Berücksichtigung der erforderlichen Sicherheitsaspekte möglichst vermieden werden. Für die Sicherung und den Erhalt der Funktionsfähigkeit der Wasserkraftanlage am Emmerigweg soll für die Einbeziehung des Garchinger Mühlbaches in die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen eine angepasste und attraktivere Lösung mit der Betreiberin und Eigentümerin der Wasserkraftanlage geplant und umgesetzt werden.

#### **5.18. Grünordnung – allgemeine Regelungen**

Das grünplanerische Konzept hat vorrangig zum Ziel, auf die besondere naturräumliche Bestandssituation einschließlich des umfänglichen, teilweise biotopkartierten, landschaftsbildprägenden Baumbestands sowie den Garchinger Mühlbach in hohem Maße Rücksicht zu nehmen und diese Elemente behutsam in die zukünftige Freiflächenkonzeption des Planungsgebiets einzubinden. Gleichzeitig soll ein attraktives und gut und vielfältig nutzbares Wohnumfeld mit ausreichend großen, zusammenhängenden, bodengebundenen, lärmgeschützten und vielfältig gestalteten öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen entstehen. Die zugrunde liegenden freiraumplanerischen Orientierungswerte von insgesamt 20 m<sup>2</sup> private Freiflächen und öffentliche Grünfläche pro Einwohner\*in (im Nordteil, gemäß derzeit geltendem Beschluss Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09119 vom 26.07.2017 „Neue Orientierungswerte für die Grün- und Freiflächenversorgung“) bzw. 32 m<sup>2</sup> private Freiflächen und öffentliche Grünfläche pro Einwohner\*in (im Südteil, gemäß zuvor zugrundeliegenden Orientierungswerten nach Gutachten Dr. Werner Nohl von 1991), sowie 2 m<sup>2</sup> Freifläche pro Arbeitsplatz werden auf das Gesamtgebiet bezogen deutlich erreicht. Im Nordteil steht ein höherer Anteil an privaten Freiflächen und im Südteil ein höherer Anteil an öffentlichen Grünflächen als die geltenden

Orientierungswerte vorgeben zur Verfügung.

Der Anteil an öffentlichen Grünflächen bezogen auf das Gesamtgebiet übersteigt den rein aus den geplanten Wohneinheiten ursächlichen Bedarf an öffentlichen Grünflächen pro Einwohner\*in. Die öffentlichen Grünflächen sind komplett freigehalten von Unterbauung. Die privaten Freiflächen sind im Südteil zu knapp 51 % unterbaut, im Nordteil im WA 2(1) zu knapp 18 % und im WA 2(2) zu knapp 39 %. Die Unterbauung der privaten Freiflächen der Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt damit insgesamt unter 40 %. Die Überschreitung des Zielwertes von 40 % im Südteil resultiert aus einem ungünstigen, schmalen Flächenzuschnitt sowie einem hohen Anteil an dinglich gesicherten Flächen für den Bachunterhalt und ist auch dem vergleichsweise hoch anstehenden Grundwasser geschuldet. Den negativen Auswirkungen durch die Unterbauung soll durch eine erhöhte Überdeckung der Tiefgarage (grundsätzlich mindestens 1,00 m) mit fachgerechtem Bodenaufbau und für mittelgroße Bäume von mindestens 1,20 m und für Großbaumpflanzungen von mindestens 1,50 m entgegengewirkt werden. So wird auch ein größerer Begrünungs- und Gestaltungsspielraum insbesondere für die Überstellung mit Bäumen und eine bessere Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser ermöglicht.

Das Planungsgebiet weist im Bestand eine hohe Zahl an Bestandsbäumen auf. Ca. 646 Bäume werden als „zu erhalten“ und in Teilbereichen zusätzlich in „Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sowie von Gewässern“ festgesetzt. Diese Festsetzungen sichern den ortsbildprägenden Baumbestand und die Eingrünung des Gebietes mit charakteristischem, wertvollem Altbaumbestand. Die Begrünungs- und Bepflanzungsfestsetzungen auf den nicht überbauten Flächen sichern die Versorgung der Bewohnerschaft mit attraktiven Erholungsflächen und sorgen für eine gute Durchgrünung des Planungsgebiets. Notwendige Zugänge und Zufahrten sowie Fahrradstellplätze und Aufstellflächen für Müllbehälter sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen, damit deren Funktion (z. B. Tiefgaragenzu- und -ausfahrten) nicht durch Bepflanzungen beeinträchtigt werden.

Zur Sicherstellung einer optisch wie ökologisch wirksamen Mindestdurchgrünung in einem angemessenen Zeitraum werden größere Mindeststammumfänge für die zu pflanzenden (großen, mittelgroßen und kleinen Bäume) Bäume festgesetzt. In exponierten Bereichen entlang der Freisinger Landstraße und im zentralen Platzbereich sind große Bäume mit einer Pflanzqualität Stammumfang 25-30 cm vorgesehen, die mit einem höheren Kronenansatz erhältlich sind und schneller das gewünschte Erscheinungsbild einer Straßen-/Platzbegrünung erreichen.

Zahlreiche Baumneupflanzungen werden zur Gewährleistung einer nachhaltigen und qualitätsvollen Freiflächengestaltung in der Planzeichnung festgesetzt. Im Südteil sind entlang der Freisinger Landstraße in Ergänzung der straßenraumprägenden Baumkulisse 19 große Bäume zu pflanzen. In den hofartigen Freiflächen zwischen den Gebäuden, am zentralen Platzbereich, sowie im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Teilgebiet Nord sind weitere 117 Baumstandorte als zu pflanzen in den privaten Freiflächen festgesetzt bzw. in der nördlichen öffentlichen Grünfläche vorgeschlagen. Davon sind 53 % als große Bäume vorgesehen. Vor dem Hintergrund der erforderlichen Klimaanpassungsmaßnahmen sind vorwiegend Baumarten gemäß Auswahl aus der GALK (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz)-Straßenbaumliste („Zukunftsbäume für die Stadt“) zu pflanzen, die auch unter schwierigeren stadtklimatischen Bedingungen wie Hitze und Trockenheit im dicht bebauten Umfeld langfristig gedeihen können.

Zudem sollen für die Bäume angesichts der Herausforderungen des Klimawandels

bestmögliche Wuchsbedingungen in unbefestigten Freiflächen und in wasserdurchlässigen Belagsflächen geschaffen werden. Für Baumpflanzungen in funktional nötigen, nicht wasserdurchlässigen Belagsflächen sind für große Bäume ausreichend große offene, durchwurzelbare, spartenfreie Mindestflächen (24 m<sup>2</sup>) und Mindesträume (36 m<sup>3</sup>), für mittelgroße Bäume Mindestflächen (12 m<sup>2</sup>) und Mindesträume (14,4 m<sup>3</sup>) und bei kleinen Bäumen Mindestflächen (12 m<sup>2</sup>) und Mindesträume (9,6 m<sup>3</sup>) vorzusehen, um möglichst optimale Wuchsbedingungen sicherzustellen.

Mit den allgemeinen Festsetzungen, insbesondere zu den erhöhten Mindestpflanzgrößen und den notwendigen durchwurzelbaren Flächen, soll ein optisch und ökologisch zeitnah wirksames Mindestmaß an Gehölzen und eine ausreichende Standortqualität für die zu pflanzenden Bäume sichergestellt werden. Dies ist umso wichtiger, da von einem hohen Nutzungsdruck, insbesondere auf den privaten Freiflächen, auszugehen ist.

Zur Unterstützung eines möglichst naturnahen Wasserhaushalts, der Grundwasserneubildung und des Mikroklimas wird die Zulässigkeit der Ausbildung befestigter Flächen auf den funktionell notwendigen Umfang begrenzt. Um eine Versickerung auch im Bereich von befestigten Flächen zu ermöglichen und den Abfluss bei Starkregenereignissen zu minimieren, sind die im Plan entsprechend festgesetzten Flächen, wie zum Beispiel die Erschließung bzw. die Wohnhöfe und Wegeverbindungen, wasserdurchlässig herzustellen bzw. mit wassergebundener Decke auszuführen, soweit dies funktional möglich ist. Dies trägt auch dem Ziel Rechnung, mit Grund und Boden schonend umzugehen, die Versickerung zu fördern und die Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft so weit als möglich zu minimieren.

Für eine gute Umsetzbarkeit der grünordnerischen Vorgaben im Bauvollzug wird eine geringfügige Abweichung von den grünordnerischen Festsetzungen der Satzung in Lage und Fläche zugelassen, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im Bereich der 110kV-Leitung der Deutschen Bahn, innerhalb der Baubeschränkungszone, d. h. des Gefährdungsbereichs (Abstand beidseits der Leitungsachse bis 16,5 m) und Schutzzone (Abstand beidseits der Leitungsachse zwischen 16,5-30 m) ist keine Bebauung vorgesehen. Im SO 1(2) und WA 1 sind in diesem Bereich die im Plan hinweislich dargestellten Bestandsbäume, insbesondere die Höhlenbäume, möglichst zu erhalten, um artenschutzfachliche Konflikte zu vermeiden und wertvolle Habitate zu erhalten. Grundsätzlich ist dem Baumerhalt gegenüber einer Fällung der Vorzug zu geben, falls die Bäume aus bahnbetrieblichen Gründen auf die Maximalhöhe 503,5 m ü. NHN zurückgeschnitten werden müssen. Dem Artenschutz ist in jedem Fall ausreichend Rechnung zu tragen, auch wenn diese Bäume aus sicherheitstechnischen Gründen entfernt werden müssten. Die Bäume sind dann an gleicher Stelle durch standortgerechte Strauchpflanzungen oder Kleinbäume zu ersetzen, soweit die Vereinbarkeit mit bahnbetriebsnotwendigen Versorgungsanlagen (110-kV-Bahnstromleitung) gegeben ist und eine Endwuchshöhe bis auf 503,5 m nicht überschreiten. Diese Endwuchshöhe darf aus Sicherheitsgründen auch durch festgesetzte Neupflanzungen nicht überschritten werden. Die Betreiber-Anforderungen werden damit beachtet.

#### **5.19. Grünordnung in Baugebieten**

Die privaten Freiflächen umgeben die geplanten Baukörper. Sie sollen der Bewohnerschaft differenzierte, vorwiegend gemeinschaftlich nutzbare Spiel- und

Aufenthaltsflächen bieten.

Zur Umsetzung dieses Ziels sind die im Plan als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten privaten Freiflächen als Rasen- oder Wiesenflächen, mit Stauden-, Strauch- und Baumpflanzungen auszugestalten.

Innerhalb der Baugebiete kann der Nachweis der nach Art. 7 Absatz 3 BayBO notwendigen wohnungsnahen Kinderspielplätze im Umfang von ca. 2.850 m<sup>2</sup> in den verkehrsabgewandten und immissionsgeschützten Innenbereichen erbracht werden. Im südlichsten Wohnhof des WA 1 wird ein ggf. dort situierter Kinderspielplatz durch die dort für nutzbare Freiflächen mit Aufenthalts- und Erholungsfunktion ohnehin erforderliche Lärmschutzwand zusätzlich geschützt.

Die einzelnen Spielflächen können differenziert gestaltet, die verschiedenen Altersgruppen berücksichtigt, sowie sonnige und auch beschattete Bereiche geschaffen werden.

Vor dem Hintergrund der unmittelbar angrenzenden, barrierefrei erreichbaren, großzügigen öffentlichen Grünflächen im Planungsgebiet sind die zukünftigen Wohngebiete ausreichend gut mit Grün- und Freiflächen versorgt. Die geltenden Orientierungswerte können insgesamt deutlich eingehalten werden.

Die Festsetzung eines Mindestanteils an großen Bäumen und eines Höchstanteils an kleinen Bäumen, bezogen auf die Gesamtanzahl der Neupflanzungen, soll sicherstellen, dass ein signifikanter Anteil an großen Bäumen in höherer Pflanzqualität in einem kürzeren zeitlichen Abstand optisch und ökologisch wirksam wird.

Um die erforderliche Flexibilität in der Umsetzung zu wahren, werden Abweichungen von der Pflanzqualität zugelassen, sofern der Mindestanteil an großen Bäumen und der Maximalanteil an kleinen Bäumen eingehalten ist. Zu diesem Zwecke kann auch von der jeweils eingezeichneten Lage der Bäume bis zu 10 m abgewichen werden, falls technische Gründe dies erforderlich machen und nachbarliche Belange nicht entgegenstehen. Für eine ausreichende Belichtung der Wohnungen und Büros wird ein Mindestabstand von 5 m für Baumpflanzungen zu den nächsten realisierten Gebäudefassaden festgesetzt. Zudem muss der Stamm einen Abstand von mindestens 1,5 m zur Kante der nächsten Unterbauung einhalten, um einen optimalen Standort und eine angemessene Entwicklungsgrundlage für die Bäume zu gewährleisten.

Private Wohnungsgärten für Erdgeschosswohnungen sind nur an lärmgeschützten Stellen zulässig und werden zur Sicherung ausreichend großer gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen in ihrer Lage und Ausdehnung beschränkt. Die zulässige Tiefe von 5 m und eine Begrenzung durch Hecken, Gehölzgruppen und/oder Staudenpflanzungen ermöglichen auch ohne eine Einfriedung mit Zäunen eine gute Nutzbarkeit der Flächen mit ausreichender Privatheit in den laut Planzeichnung hinweislich dargestellten Bereichen.

Entlang des kanalartig ausgebauten Garchinger Mühlbachs im Südteil ist in einem in der Planzeichnung dargestellten, von querenden Einfriedungen, Wohnungsgärten, Terrassen, der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung, Balkonen oder sonstigen bauliche Anlagen freizuhaltenden 5 m breiten Streifen auf der Westseite (Gewässerrandstreifen) eine durchgehende landschaftsgerechte Gestaltung und Begrünung umzusetzen, um die Gewässerqualität zu stärken und eine Pufferzone zum Uferbereich zu schaffen. Die in Teilbereichen zur Bachbewirtschaftung eventuell erforderlichen Fahrspuren (FB6.1 und FB6.2) sind nur als wassergebundene Decke in dem planlich dargestellten 3 m breiten Streifen zulässig.

Die Gestaltung eines Teilbereichs unter der Bahnstromleitung im Sondergebiet

SO 1(2) soll aus artenschutzfachlichen und gestalterischen Gründen dem Baumerhalt entlang der Freisinger Landstraße Rechnung tragen. Die ergänzende Ausgestaltung einer vorgelagerten Extensivwiese ohne jegliche baulichen Anlagen grenzt den wertvollen, zu erhaltenden Baumbestand von der Sportfreifläche ab und schafft den erforderlichen Pufferbereich zum intensiv genutzten Freibereich der Sporthalle.

Eine mindestens 60 %-ige Begrünung der Sportfreifläche und ein versickerungsfähiger Bodenaufbau auf den Restflächen gewährleistet eine ortsbildverträgliche Einbindung der Fläche unter der Bahnstromleitung und ermöglicht im Sinne der Schwammstadt ausreichend unversiegelte versickerungs- und verdunstungsfähige Flächen.

Im östlichen Bereich des Sondergebietes SO 1(1) sind Schank- und Speisewirtschaften mit der zugehörigen Freischankfläche zulässig. Zwischen der öffentlichen Grünfläche mit Verbindung zum Landschaftsraum am Bach und dem zentralen Platzbereich wird dem Bauraum von Haus G südlich eine Freischankfläche zugeordnet, die sich durch stadtklimaverträgliche Baumpflanzungen, begrünten Fläche sowie den auf das erforderliche Maß beschränkten Festflächen (als wasserdurchlässige Kiesbelagsflächen ausgestaltet) sensibel in den Freiraum einfügen soll und das Angebot an Erholungsnutzungen ergänzen kann.

Um Übergänge fließend zu gestalten, gelten in den nicht überbauten Flächen innerhalb der Bauräume die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

## **5.20. Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen**

Die geplanten öffentlichen Grünflächen erstrecken sich zum Naturraum der Isarau hin und begleiten den Garchinger Mühlbach auf seiner Westseite im Teilgebiet Nord. Im Teilgebiet Süd liegen die öffentlichen Grünflächen östlich des Garchinger Mühlbachs. Die öffentlichen Grünflächen sollen vielerlei naturnahe Erholungsfunktionen ermöglichen, für alle Bevölkerungsschichten und -gruppen nutzbar sein und eine attraktive, gut erreichbare Grünverbindung innerhalb des neuen Quartiers darstellen. Im Teilgebiet Nord ist das neue Wohngebiet unmittelbar über eine Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung an die kleinere öffentliche Grünfläche angebunden. Im Teilgebiet Süd ist die sich auf der Ostseite des Garchinger Mühlbachs befindliche große öffentliche Grünfläche über eine großzügig dimensionierte Überbauung/Querung des Garchinger Mühlbachs direkt aus dem neuen Wohngebiet barrierefrei erreichbar.

Die ausreichend lärmgeschützten geplanten öffentlichen Grünflächen umfassen insgesamt ca. 33.217 m<sup>2</sup>. Damit werden die Orientierungswerte für die nachzuweisenden öffentlichen Grünflächen im Planungsgebiet erfüllt. Nach den zugrunde liegenden freiraumplanerischen Orientierungswerten (die bereits unter Kapitel 5.18 dargestellt wurden) wären 21.702 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen erforderlich, 6.589 m<sup>2</sup> im Nordteil und 15.113 m<sup>2</sup> im Südteil.

Dass die Orientierungswerte in diesem Bereich deutlich übererfüllt sind und mithin mehr öffentliche Grünflächen hergestellt werden, als nach den Orientierungswerten notwendig wäre, ergibt sich aus der (erneuten) Novellierung des Landschaftsschutzgebiets (LSG) und Herausnahme des Teilbereichs Nord aus dem LSG-Umgriff. Die Überplanung des Geländes im Nordteil durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bewirkte eine flächenmäßige Reduzierung des LSG.

Auf den öffentlichen Grünflächen soll ein qualitativ gestaltetes Angebot an Begegnungs-, Spiel- und Rückzugsräumen geschaffen werden. Spielplätze sind für alle Altersgruppen zu integrieren. Durch die Festsetzung der parkartigen Gestaltung

und Begrünung, der Zulassung von Spieleinrichtungen, Sportangeboten und Erholungsbereichen für Erwachsene, sowie den zulässigen Gestaltungselementen werden sowohl die funktionellen als auch ästhetischen Erfordernisse an die Flächen gewährleistet.

Die Zugänglichkeit bis zum Garchinger Mühlbach ist grundsätzlich gegeben. Insbesondere im Teilbaugebiet Süd ist damit auch die naturnahe Umgestaltung des Garchinger Mühlbachs und die Integration des Elements Wasser in die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche entsprechend des am 06.07.2022 gefassten Beschlusses „Bauleitplanung für den Bereich Freisinger Landstraße (östlich), Sondermeierstraße (westlich), zwischen Floriansmühlstraße und Flurstück Nr. 548/8, Gemarkung Freimann – bisheriger Verfahrensablauf und Prüfung, ob auf dem Grundstück des ehemaligen Floriansmühlbads in Freimann ein Naturfreibad geschaffen werden kann“ des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00336) im weiteren Verfahren zu prüfen. Hier sind z. B. Wasserspielplätze für Kinder, Duschen, Brunnen oder auch ein Fitnessparcour unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestands vorstellbar. So kann die Fläche des ehemaligen Floriansmühlbads als zukünftige öffentliche Grünfläche für die Öffentlichkeit kostenfrei zugänglich, durchlässig und insbesondere in Verbindung mit dem Element Wasser attraktiv nutzbar gestaltet werden. Auch eine naturnähere Gestaltung des Bachufers ist vorstellbar und wird geprüft werden. Darüber hinaus sind aus artenschutzfachlichen Gründen Teilbereiche mit wertvollen Habitatbäumen, insbesondere für Fledermäuse, extensiver zu gestalten und durch geeignete Maßnahmen von einer intensiven Erholungsnutzung auszunehmen.

#### **5.21. Grünordnung auf der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen, Ausgleichsfläche**

Die zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe erforderliche Ausgleichsfläche hat eine Gesamtgröße von ca. 12.730 m<sup>2</sup> und liegt vollständig innerhalb des Planungsgebiets auf der Fläche des ehemaligen Tennisparcs St. Florian, der derzeit mit mehreren als Sandplatz befestigten Tennisplätzen, einem Vereinsheim sowie einer Tennishalle ausgestattet ist.

Da in den neu als öffentliche Grünfläche festgesetzten ehemaligen Baugrundstücksflächen gemäß altem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1794 unmittelbar östlich des Garchinger Mühlbachs (im Südteil) auf eine bisher zulässige Bebauung und damit auf einen bisher zulässigen Eingriff verzichtet wird, werden diese Flächen nicht nur als öffentliche Grünflächen, sondern auch als Ausgleichsflächen im Plan festgesetzt. Im Detail wird hierzu auf Kapitel 8.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Umweltbericht verwiesen.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche des ehemaligen Tennisparcs sind in einem Pflege- und Entwicklungskonzept im Detail dargestellt und fixiert. Die Umsetzung ist über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Diese Ausgleichsfläche wird als Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt.

Sämtliche Gebäude und Festflächen mit Ausnahme des unmittelbaren Bereichs um den Mast der Bahnstromleitung sind zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen abzurechen und bis zum kiesigen Untergrund zurückzubauen. Auf den Flächen sollen überwiegend Magerstandorte entwickelt werden, wobei die vorhandenen Böschungen erhalten und in das Konzept miteinbezogen werden sollen. Soweit geeignet und möglich, soll der nach dem Rückbau der Tennisplätze anstehende Boden als Substrat verwendet werden. Falls erforderlich, werden geeignete Substrate eingebracht. Im Bereich der erforderlichen Zufahrt zum Maststandort wird der

vorhandene tragfähige Unterbau erhalten und ebenfalls als Magerrasen entwickelt. Auf den verbleibenden kiesigen Flächen des anstehenden Gesteinsuntergrundes werden überwiegend Magerrasen und artenreiche Wiesen entwickelt, die durch das Einbringen von Eidechsenbiotopen und ergänzenden Obstbaum- und Strauchpflanzungen zusätzlich aufgewertet werden. Aus artenschutzrechtlicher Sicht erhaltenswerte Baum- und Gehölzgruppen (insbesondere die zentral gelegenen Höhlenbäume) gemäß Plandarstellung müssen weitestmöglich berücksichtigt und erhalten werden. Sie sichern damit als ortsbildprägender Baumbestand auch die Eingrünung des Gebietes mit charakteristischem, wertvollem Altbaumbestand. Im Bereich des Emmerigwegs verläuft ein Betonkanal dessen Leitungsschutzzone innerhalb der Ausgleichsfläche verläuft. Sollte aufgrund erforderlicher Leitungsarbeiten Gehölzbestand entfernt werden müssen, ist an gleicher Stelle eine Ersatzpflanzung (nur Strauchpflanzung, keine Bäume) durchzuführen.

Aus Wartungsgründen ist der bestehende Mast weiterhin in einem Bereich von 9 m Radius um die Mitte des bestehenden Mastes von Bepflanzungen freizuhalten und muss von der Sondermeierstraße aus weiter anfahrbar sein.

#### **5.22. Grünordnung auf Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Aufgrund des wertvollen, artenschutzfachlich bedeutsamen und auch landschaftsbild- und straßenraumprägenden Baumbestands entlang der Freisinger Landstraße werden hier Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Diese überlagern teilweise im Randbereich die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Freisinger Landstraße und sichern den fachgerechten Erhalt und die Pflege der Bäume als Straßenbegleitgrün auch im Falle eines Straßenumbaus. Beim Straßenumbau ist der fachgerechte Erhalt der Bäume durch den geplanten Pufferstreifen von ca. 3 m gegeben, wenn beim angrenzenden Ausbau auf die Starkwurzeln durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Rücksicht genommen wird. Falls ein Eingriff in den Erdkörper unter der bestehen Straße erforderlich ist, sind Wurzelsuchgräben und bei Wurzelverlusten bauliche Maßnahmen zum Schutz der Bäume wie z.B. den Bau von Wurzelbrücken oder den schonenden Bodenaustausch mit durchwurzelbarem, aber verdichtbarem Unterbaubsubstrat notwendig.

Im Nordosten des Planungsgebiets entlang des Garchinger Mühlbachs sowie in der südlichen öffentlichen Grünfläche sind aufgrund des wertvollen, artenschutzfachlich bedeutsamen Baumbestands ebenfalls Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. In den südlichen, insbesondere für Fledermäuse bedeutsamen Habitatbereichen in der zukünftigen öffentlichen Grünfläche soll eine intensive Nutzung durch Erholungssuchende zum Schutz dieser Bereiche vermieden werden. Die Habitatbereiche sollen durch geeignete Maßnahmen erhalten und geschützt werden, z. B. durch Baumsicherungsmaßnahmen an den Habitatbäumen, Abpflanzung der Flächen mit Dornstrauchhecken und entsprechende Wegeführungen. Im Rahmen der Herstellung der öffentlichen Grünfläche sind die betroffenen Habitatbäume gutachterlich auf Stand- und Bruchsicherheit zu prüfen und gegebenenfalls erforderliche Schutzmaßnahmen/Artenschutzmaßnahmen im Rahmen der Umweltbaubegleitung umzusetzen.

Zum langfristigen fachgerechten Erhalt der wertvollen Baumbestände sind auch auf den Baugrundstücken Eingriffe in die Baumschutzbereiche der als zu erhalten festgesetzten Bestandsbäume nicht zulässig.

Auch im Bereich der Fläche Versorgung Wasserkraft werden Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt, um bauliche oder geländemodellierende Eingriffe in den Schutzbereich des sehr erhaltenswerten, bachbegleitenden Altbaumbestands auszuschließen.

Für eine gute Umsetzbarkeit der Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern eine geringfügige Abweichung von der planlich festgesetzten Lage der Flächen zugelassen, soweit dies mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

### **5.23. Grünordnung - Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen / Baumbilanz / Landschaftsschutzgebiet**

Durch die Neuversiegelung und durch nicht vermeidbare Fällungen von Bestandsbäumen wird ein Eingriff in Natur und Landschaft verursacht, der einen Ausgleichsbedarf von ca. 2,8 ha auslöst. Das Ausgleichsflächenerfordernis kann vollständig auf Flächen im Umgriff des Bebauungsplans nachgewiesen werden.

Bei der Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen ist zu berücksichtigen, dass für Teilbereiche des Planungsgebiets bereits Baurecht nach § 34 BauGB (im nördlichsten Bereich) oder § 30 Absatz 1 BauGB (Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1794 im Südteil) besteht, sodass hier durch den Bebauungsplan kein zusätzlicher Eingriff in Form einer zusätzlichen Versiegelung ermöglicht wird.

Das Planungsgebiet weist außerdem bereits im Bestand einige versiegelte Flächen auf.

Als Grundlage für die Eingriffsermittlung wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003, herangezogen.

Die entsprechenden Flächen wurden mit Kompensationsfaktoren entsprechend des Leitfadens aufgewertet, so dass für den Ausgleichsbedarf bei Anrechnungsfaktoren von 0,5 bis 1,5 insgesamt 9.629 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche für die im Bestand bereits versiegelten Flächen, die abgebrochen wurden, wie Floriansmühlbad, Tennishalle im Süden und Kleingärten im Norden, angerechnet werden konnten. Der Tennispark mit der Fläche von 12.730 m<sup>2</sup>, der als Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen festgelegt ist, wurde mit dem Faktor 1,5 aufgewertet, so dass 19.095 m<sup>2</sup> für den Ausgleichsbedarf angerechnet werden können. Insgesamt ist somit der Ausgleichsbedarf von 2,8 ha nachgewiesen.

Der als erhaltenswert bis sehr erhaltenswert eingestufte Baumbestand (646 Stück) sowie Höhlenbäume werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Daneben wird weiterer vorhandener Baum- und Gehölzbestand erhalten. Unvermeidbare Fällungen (87 baumschutzrechtlich relevante Bäume) werden durch umfangreiche Neupflanzungen (136 Bäume) vorwiegend von stadtklimaverträglichen großen Bäumen sowie durch höhere Pflanzqualitäten der Neupflanzungen kompensiert.

Im Detail wird dazu auf die Ausführungen im Umweltbericht, Kapitel 8.2.2.1. verwiesen.

Der bestehende Umgriff des Landschaftsschutzgebiets ist in einem Parallelverfahren im Zuge der Bauleitplanung zwingend anzupassen. In dem Änderungsverfahren zur Landschaftsschutzgebietsverordnung ist zeitnah sowohl der Umgriff des Landschaftsschutzgebietes als auch der Verordnungstext entsprechend anzupassen. Die Grenze verläuft zukünftig im Nordteil entlang des öffentlich nutzbaren Wegs in Nord-Süd-Richtung zwischen den zu begrünenden und zu bepflanzenden, privaten Freiflächen und der Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern bzw. der öffentlichen Grünfläche und im Südteil auf der Ostseite des Garchinger Mühlbachs. Der Umgriff ist somit zukünftig klar vor Ort ablesbar. Die durch die Realisierung der Wohnbebauung notwendige Verkleinerung des Landschaftsschutzgebiets im Nordteil wird durch eine Erweiterung im Südteil und durch den Rückbau der Tennisplätze und -halle weitestmöglich kompensiert (siehe Abb. 8). Die zurückzubauenden Flächen werden nach naturschutzfachlichen Kriterien gemäß dem vorliegenden Pflege- und Entwicklungskonzept (PEK) aufgewertet und die bestehende, auch naturschutzfachlich wertvolle Grünfläche im Bereich des ehemaligen Floriansmühlbads wird mit dem Altbaumbestand erhalten. Sowohl die Vernetzungsfunktion des Grünraums als Teil des Regionalen Grünzugs, als auch dessen Erholungsfunktion werden gestärkt durch den Entfall der Barrierewirkung der Tennisplätze und -halle.

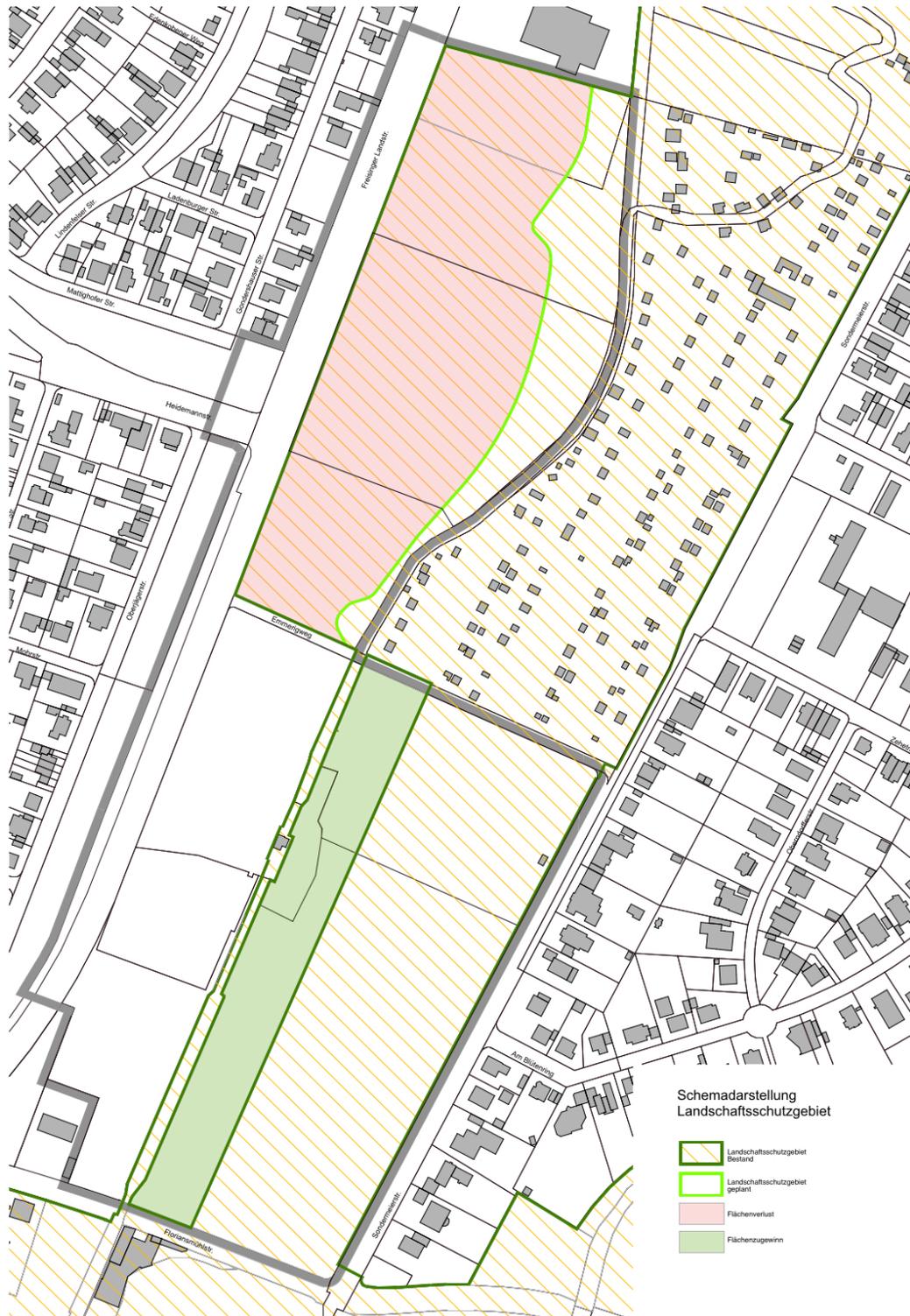


Abb. 8: Schemadarstellung Landschaftsschutzgebiet – ohne Maßstab  
Quelle: © bgs Architekten Stadtplaner

## 5.24. Spezielle Artenschutzbestimmungen

Die im Zuge der Planung erstellten „Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ zeigen, dass im Geltungsbereich Vorkommen mehrerer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten und -gruppen nachgewiesen oder möglich sind, insbesondere handelt es sich dabei um Vögel und Fledermäuse. Die Besiedelung entsprechender Höhlenbäume durch den Eremiten ist ebenfalls potentiell möglich, wenn auch keine eindeutigen Hinweise auf ein Vorkommen erbracht werden

konnten. Im Detail wird hierzu auf Kapitel 8.2.2.2. des Umweltberichts verwiesen.

Daher wurden verschiedene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen beschrieben, die möglichst im Bebauungsplan festgesetzt werden. Weitere Maßnahmen, u. a. die Beaufsichtigung der Abbrucharbeiten, Fällmaßnahmen und Baumaßnahmen angrenzend an zu erhaltende Biotop-/Gehölzbestände durch eine Umweltbaubegleitung (UBB), werden vertraglich gesichert.

Zur Kompensation wegfallender Quartiere und um einen langfristigen Erhalt von Fledermausquartieren im Gebiet zu sichern, sind u. a. Fledermauskästen an Gebäuden und Bäumen anzubringen. Diese Maßnahme, sowie Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Planungsgebiets, wie Fledermauskästen und Vogelnistkästen an Bäumen auf Flurstücken unmittelbar nordöstlich des Planungsgebiets, werden ebenfalls im Städtebaulichen Vertrag gesichert. Näheres hierzu ist im Umweltbericht unter Kapitel 8.2.2.2. erläutert.

Die erforderlichen Außenbeleuchtungen sind insektenfreundlich zu gestalten. Die Verwendung entsprechender Leuchtmittel wird daher festgesetzt. Durch eine entsprechende Leuchtmittelwahl und eine günstige Ausgestaltung mit insgesamt eher niedrigen Lampen und möglichst nach unten gerichteten Lichtkegeln wird das ansonsten vielfach stattfindende Abwandern von nachtaktiven Insekten aus ihren natürlichen Habitaten verringert und eine Störung der Orientierung von den dämmerungs- und nachtaktiven Fledermäusen minimiert. Dabei ist insbesondere der Abstrahlwinkel auf das zur Ausleuchtung notwendige Maß zu beschränken und die Lichtpunkthöhe so niedrig wie möglich zu wählen.

Um darüber hinaus eine Entwertung der Fledermausquartiere (bzw. deren Einflüge) und Ersatzkästen sowie angrenzender Jagdhabitats vorzubeugen, ist eine direkte Beleuchtung dieser Quartiere und Habitats bzw. Streulicht zu vermeiden. Barrierewirkungen und Störung der Orientierung der dämmerungs- und nachtaktiven Arten wird so entgegengewirkt.

Aufgrund der Nähe zu den Isarauen, der Stadtrandlage sowie dem ausgeprägten Gehölz- und Baumbestand im Gebiet und Umfeld besteht gegenüber der Bestandssituation bei Umsetzung von Glasfassaden im Bereich der geplanten Bebauung eine erhöhte Kollisionsgefahr insbesondere für Vögel. Daher sind zur Minimierung der Kollisionsgefahr zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente ab einer Größe von 6 m<sup>2</sup> sowie transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände (z. B. Lärmschutzwände), transparente Durchgänge, Übereckverglasungen und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Reflexionsgrad) wirksam zur Vorbeugung von Vogelschlag zu sichern. Für Glasflächen und Fassadenabschnitte, für die nach dem Leitfaden der Vogelschutzwarten „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ gemäß Beschluss 21/01 der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten von einem mittleren bis hohen Vogelschlagrisiko ausgegangen werden muss, sind darüber hinausgehende weitere Maßnahmen gegen Vogelschlag durchzuführen.

## **5.25. Versickerung des Niederschlagswassers**

Das Entwässerungskonzept sieht entsprechend der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München vor, das Regenwasser vollständig auf den Grundstücken der Baugebiete zu versickern. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde die Möglichkeit der Niederschlagswasserableitung geprüft und eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung im Sinne des „Schwammstadtprinzips“ untersucht. Dabei wurde berücksichtigt, wie sich ein Bemessungsregen mit 5-jähriger Wiederkehr sowie ein 30-jähriges Starkregenereignis auf das Planungsgebiet auswirken. Zusätzlich erfolgte eine Betrachtung des 100-jährigen Regenereignisses für das im

Vergleich zum Nordteil stärker versiegelte Teilgebiet Süd. Der Erhalt möglichst vieler natürlicher Vegetationsflächen ist ein vorrangiges Ziel, das sich günstig auf den Regenrückhalt auswirkt. Das Niederschlagswasser (von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Baugrundstücken) ist oberflächlich und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens und in den im Plan festgesetzten Versickerungsbereichen und Versickerungsgräben (Mulden) zu versickern. Ziel ist eine wassersensible Planung, die das Niederschlagswasser so lange wie möglich an der Oberfläche und im Boden hält, um einen naturnahen hydrologischen Kreislauf zu fördern, Abflussspitzen zu vermeiden bzw. zu verringern oder zu verzögern. Ziel ist ferner, einen Überflutungsschutz zu gewährleisten und das Schadenspotential und -risiko im Überflutungsfall zu mindern.

Im Überflutungsfall sind geeignete Rückhaltevolumina bereitzustellen. Diese können über Retentionssysteme auf der Tiefgaragendecke oder oberflächige Rückhaltemulden erfolgen. Im Planteil Süd ist auch eine Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte zulässig, sofern eine Versickerung über oberirdische Versickerungsgräben ausgeschöpft wurde und eine weitere oberirdische Versickerung (über Mulden) technisch und räumlich nicht möglich ist. Zur Umsetzung des Versickerungskonzepts trifft der Bebauungsplan entsprechende zusätzliche Regelungen. So werden Abgrabungen für Sickermulden außerhalb des schützenswerten Baumbestands zugelassen. Ein wichtiger Baustein bei der Regenwasserbewirtschaftung ist auch die Ausnutzung der Rückhaltefunktion auf der Tiefgaragendecke sowie im Bereich von Gründächern mit Retentionsfunktion. Um dies zu optimieren, wird im Bebauungsplan eine ausreichende Mächtigkeit der Dachbegrünung und der Mindestüberdeckung von unterbauten Flächen festgesetzt.

Nach dem Prinzip der Schwammstadt wird im Planungsgebiet ein kaskadisches Niederschlagsmanagement mit Priorität auf Abflussreduzierung bzw. naturnahe, oberirdische Versickerungs- und Verdunstungsmulden und Rückhaltebereiche vorgesehen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers der begrünten Tiefgaragendecken ist über natürliche Mulden und Retentionsdächer vorgesehen, um die anfallenden Niederschlagsmengen möglichst vollständig vor Ort zwischenzuspeichern. Erst nach der Rückhaltung und dem Überstau der Retentionsdächer wird das überschüssige Regenwasser in Rückhaltemulden bzw. im Planteil Süd im Bedarfsfall auch über Füllkörperrigolen bzw. Sickerschächte geleitet und dort versickert und dadurch dem Wasserkreislauf zeitverzögert wieder zugeführt. Die Entwässerung der extensiv begrünten Dachflächen erfolgt ebenfalls über das Kaskadensystem der Tiefgaragendecke. Die befestigten Freiflächen (z. B. zentraler Platzbereich, Wege) werden mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt. Die Regenwasserversickerung aller geregelten entwässerten Flächen soll hauptsächlich in Versickerungsmulden erfolgen. Nur das überschüssige Wasser soll ebenfalls über die Füllkörperrigolen versickert bzw. verdunstet werden. Eingriffe in den zu erhaltenden Baumbestand dürfen dabei nicht erfolgen.

Durch die festgesetzte Reduzierung des Versiegelungsgrads im Planungsgebiet können große Anteile des Niederschlagswassers oberflächlich rückgehalten und versickert werden.

Im Teilgebiet Nord ist eine vollständige flächige Versickerung eines 5-jährigen Regenereignisses über Mulden mit einer Versickerungsfläche von ca. 740 m<sup>2</sup> möglich. In der Planzeichnung sind Versickerungsbereiche festgesetzt, die für die oberflächige Versickerung heranzuziehen sind. Aufgrund der vorhandenen Flächenpotentiale wird für die nördlichen Baugebiete ein größerer Spielraum für die spätere Ausformung und Umsetzung der Versickerungsflächen ermöglicht. Die notwendigen Flächen sind im Rahmen des Bauantrags zu überprüfen und nachzuweisen.

Im Teilgebiet Süd kommt es aufgrund der Grundstücksgeometrie im Vergleich zum

Teilgebiet Nord zu einer höheren Versiegelung. Die Prüfung der Machbarkeit der Niederschlagswasserableitung hat eine mögliche oberflächige Versickerung eines 5-jährigen Regenereignisses über Mulden zu ca. 57% ergeben. Sofern eine Versickerung über oberirdische Versickerungsgräben ausgeschöpft ist, kann die verbleibende Niederschlagsmenge bei Verwendung und entsprechender Dimensionierung über Rigolen versickert werden. In der Planzeichnung werden die geeigneten und notwendigen Bereiche für Mulden festgesetzt, über die eine oberflächige Versickerung umzusetzen ist, um sicherzustellen, dass entsprechend des „Schwammstadtprinzips“ vorrangig eine oberflächige Versickerung verfolgt wird.

Für eine gute Umsetzbarkeit kann von der Lage der festgesetzten oberirdischen Versickerungsbereiche bzw. -anlagen geringfügig unter der Voraussetzung abgewichen werden, dass technische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere des Baumschutzes, vereinbar ist.

## 5.26. Hydrogeologie

Das Grundwasser steht im Planungsgebiet aufgrund der Nähe zur Isar mit einem Flurabstand für Teilgebiet Nord von ca. 2,0 m und für Teilgebiet Süd von ca. 3,0 m hoch an. Die Umgrenzungen für Tiefgaragen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche berücksichtigen den wertvollen zu erhaltenden Baumbestand, daher ist die Fläche für die Realisierung der Gemeinschaftstiefgaragen begrenzt.

Auf der Grundlage der vorliegenden Grundwasserverhältnisse zeigt sich, dass sich für Untergeschosse der Gebäude (einschließlich der zulässigen Licht- und Lüftungsschächte), insbesondere die Gemeinschaftstiefgaragen erhebliche Auswirkungen auf den Grundwasserstrom ergeben können.

Im Planungsgebiet werden die Tiefgaragen aufgrund der knappen zur Verfügung stehenden Fläche und der hohen Flächenanforderungen für Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Fahrradabstellplätze und anderen Nebenanlagen überwiegend ein- und in Bereichen auch zweigeschossig ausgebildet. Hierdurch sind Veränderungen des Grundwasserströmungsverhaltens sowie bei Eintreten des Hochwasserstandes vom Sommer 1940 (HW1940) Beeinträchtigungen durch Aufstaueffekte zu erwarten.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Unterkante der Bebauung ist nicht erforderlich, da ohnehin (auch bei einer eingeschossigen Tiefgarage) eine Grundwasserüberleitungsanlage notwendig wird, um den Grundwasseraufstau zu minimieren. Der Grund hierfür ist die geologische Situation im Planungsgebiet. Der Grundwasserstauer befindet sich bereits bei 4,5 bis 6,3 m unter der Geländeoberkante und dadurch ist das obere Grundwasserstockwerk nicht sehr mächtig. Ein größerer Aufstau kann sich dadurch ausbilden, dass das Grundwasser das Bauwerk nicht gut unterströmen kann. Durch den geplanten Neubau wird das obere Grundwasserstockwerk z.T. komplett abgesperrt. Sollte der Neubau tiefer gehen, hätte das nur geringe Auswirkungen auf den Grundwasseraufstau, da der Wasserandrang im 2. Grundwasserstockwerk (tertiäre Flinzsande) relativ gering ist. Mit Hilfe einer Grundwasserüberleitungsanlage kann das Grundwasser entsprechend dem Prinzip der kommunizierenden Röhren, wonach sich Wasser in miteinander verbundenen Röhren stets auf das gleiche Niveau einpegelt, von der angeströmten Gebäudeseite auf die abstromige Seite übergeleitet werden. Ein größerer Grundwasseraufstau wird somit vermieden. Im Rahmen der Umsetzung sind entsprechende Maßnahmen zur kompletten Reduktion des Aufstaus nachzuweisen. Es sind Grundwasserüberleitungsbauwerke (Drainage / Dükerung) erforderlich, selbst wenn die Tiefgarage nur eingeschossig ausgebildet würde. Das Ziel der Grundwasserüberleitungsanlage ist die Reduzierung des durch den Neubau bedingten Grundwasseraufstaus auf ein wasserwirtschaftlich tolerierbares,

umweltverträgliches Maß. Nur mit einer gesicherten und dauerhaft funktionstüchtigen Grundwasserüberleitung wird die Erhaltung des natürlichen Grundwasserregimes gewährleistet, sodass auch keine Beeinträchtigung der benachbarten Bebauung zu besorgen ist.

Sofern Eingriffe in das Grundwasser erfolgen, ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Genehmigung mit dem Bauantrag einzuholen. In diesem Rahmen sind die jeweilige konkrete Situation sowie eventuell notwendige Maßnahmen gegen einen möglichen ausgelösten Aufstau an Nachbargebäuden zu klären.

Im Bauantrag ist aufgrund der notwendigen Grundwasserüberleitungsbauwerke zudem ein hydrogeologisches Planungskonzept zur Grundwasserüberleitung einzureichen, welches den Nachweis führt, dass es durch den Neubau bedingt zu keinem Grundwasseraufstau und damit zu keiner Beeinträchtigung der Nachbarbebauung kommt.

### **5.27. Baubeschränkungszone**

Die im Plan festgesetzte Baubeschränkungszone ist aufgrund der Anforderungen der Deutschen Bahn aus sicherheitstechnischen Gründen von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten. Davon ausgenommen sind die laut Satzung zulässigen Anlagen und Nebenanlagen, soweit die Vereinbarkeit mit bahnbetriebsnotwendigen Versorgungsanlagen (110-kV-Bahnstromleitung) gegeben ist, um die in der Baubeschränkungszone vorgesehenen Nutzungen zu ermöglichen. Die Gewährleistung der Einhaltung der Vereinbarkeit mit bahnbetriebsnotwendigen Versorgungsanlagen erfordert eine vorherige Abstimmung mit der Deutschen Bahn. Innerhalb der Schutzzone, im Gefährdungsbereich ist die Höhe von Nebenanlagen und Beleuchtungen entsprechend der Anforderungen der Deutschen Bahn beschränkt. Weitere Regelungen finden sich in der Satzung unter § 24 Absatz 8 und § 27.

### **5.28. Rettungswege für die Feuerwehr**

Das städtebauliche Konzept und die Festsetzungen des Bebauungsplans schaffen auch die Voraussetzungen, dass den Belangen des Brandschutzes bei der Realisierung der Bauvorhaben ausreichend Rechnung getragen werden kann. Bei der Umsetzung der Erschließung im Rahmen der Baudurchführung wird das umliegende, bestehende Hydrantennetz bedarfsgerecht erweitert werden.

Für die Rettungswege sind konzeptionelle Lösungen (siehe Abb. 9) für Gebäude mit und ohne zweiten baulichen Rettungsweg entwickelt, dabei wurden die Aspekte des Brandschutzes ebenso berücksichtigt wie die der Wirtschaftlichkeit und die für eine gehobene Freiflächenqualität.

Die straßenbegleitenden Baukörper müssen zum Schutz des zu erhaltenden wertvollen Baumbestands entlang der Freisinger Landstraße über Zufahrten und entsprechende Aufstellflächen in den Hofbereichen durch die Feuerwehr anfahrbar sein. Um den erforderlichen Flächenbedarf zu reduzieren, werden die Feuerwehranfahrtszonen und Anleiterbereiche mit Erschließungswegen kombiniert und multifunktional nutzbar ausgestaltet. Auf eine qualitätvolle Gestaltung des Freiraums mit ausreichender Begrünung mit Baumstandorten sowie auf die nachzuweisenden Kinderspielbereiche ist bei der Planung ebenso geachtet.

Für die rückwärtigen Gebäude entlang des Garchinger Mühlbachs sollen gemäß dem vorliegenden Konzept zur Sicherung der Freiflächenqualität zweite bauliche

Rettungswege und Sicherheitstreppehäuser realisiert werden. Dies gilt auch für die Dreifachsporthalle mit Fitnessbereich im Teilgebiet SO 1(2).

Um Einschränkungen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit bei anfallenden erhöhten Erschließungsflächen innerhalb der Gebäude auszugleichen, werden bei der Umsetzung eines zweiten baulichen Rettungswegs bzw. bei Errichtung eines Sicherheitstreppehauses in den Gebäuden entlang des Garchinger Mühlbachs Überschreitungen der maximalen, festgesetzten Geschossflächen gemäß § 6 Abs. 6 der Satzung ermöglicht. Im Städtebaulichen Vertrag sagen die Planbegünstigten zu, dort Lösungen mit zweitem baulichen Rettungsweg zur Vermeidung von ansonsten notwendigen Feuerwehraufstellflächen im Grünbereich zu bevorzugen. Die Gewährung von Dienstbarkeiten für die Feuerwehr dort, wo sie fahren können muss, ist von den Planbegünstigten im Städtebaulichen Vertrag zugesagt. Die Umsetzung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.



Abb. 9: Rettungswegekonzept – ohne Maßstab, Quelle: © grabner huber lipp  
landschaftsarchitekten

Für die im ersten Untergeschoss von SO 1(1) sowie in den im Plan festgesetzten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässigen Verkaufsflächen von Einzelhandelsflächen und von sonstigen das Wohnen nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben sind Fluchtwege über das Tiefgaragenrampenbauwerk und die Häuser 6 und G möglich.

### 5.29. Inklusion, Barrierefreiheit

Das Planungsgebiet verfügt bereits heute über eine gute ÖPNV-Anbindung und über eine Buslinie zum nächstgelegenen U-Bahnhof Freimann. Darüber hinaus sind ein attraktives Fuß- und Radwegenetz sowie eine Anbindung des Quartiers an übergeordnete Radrouten vorgesehen. Die Planung bietet somit auch Bewohner\*innen ohne motorisierte Verkehrsmittel ein hohes Maß an Mobilität. Die an verschiedenen Stellen des Baugebiets verteilten Freiflächen, Kindertageseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten sowie die Sportangebote sind fußläufig und barrierefrei gut erreichbar.

Bei der Gestaltung und Stadtmöblierung der Wege, privaten und öffentlichen Grünflächen einschließlich der Überbauung des Garchingener Mühlbachs sowie des zentralen Platzbereichs wird ebenfalls den Anforderungen der Barrierefreiheit entsprochen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen. Die Umsetzung obliegt der Landeshauptstadt München selbst bzw. den Planungsbegünstigten.

Alle Stellplätze in den zentralen Gemeinschaftsgaragen sind, wie auch die ÖPNV-Haltestellen, wohnungsnah und barrierefrei zu erreichen.

Bei der Errichtung von Gebäuden ist Art. 48 BayBO zu beachten. In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen demnach die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar und nutzbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare und nutzbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. Zudem müssen nach Art. 48 Absatz 1 Satz 2 BayBO die Wohnungen in Gebäuden, die nach Art. 37 Absatz 4 BayBO Aufzüge aufweisen müssen, zu einem Drittel mit dem Rollstuhl erreichbar und barrierefrei nutzbar sein.

Darüber hinaus weist das Planungskonzept die erforderliche Flexibilität für sich eventuell verändernde Anforderungen auf. So lässt die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und dem Sondergebiet SO 1(1) Einzelhandel, Wohnen und Gewerbe die Ansiedlung von ausreichend Nichtwohnnutzungen zu, um ein urbanes und selbstständiges Stadtquartier entstehen zu lassen.

### 5.30. Gender Mainstreaming

Das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept berücksichtigt die Anforderungen des Gender Mainstreaming. Das Planungsgebiet soll im Sinne einer gendergerechten Planung und gemäß den Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen entwickelt werden.

So sind insbesondere die folgenden Maßnahmen berücksichtigt:

- Klare, überschaubare Zonierung in den öffentlichen und privaten Freiflächen für eine angstfreie Benutzung durch z. B. Frauen, Kinder, Jugendliche und älteren Menschen. Die Gliederung sowie der Zuschnitt der Freiräume ermöglichen eine gute und sichere Nutzung sowie eine hohe Aufenthaltsqualität der Freiräume. Durch die Schaffung gut einsehbarer und belebter öffentlicher Bereiche und Wege sowie durch Sichtverbindungen und Orientierungspunkte soll ein kinder- und familiengerechtes Wohnquartier entstehen.
- Eine familienfreundliche Wohnbebauung wird durch ausreichende Angebote an vielfältigen Spiel- und Aufenthaltsbereichen geschaffen. Die Planung bietet gute Voraussetzungen für ruhige, geschützte Spielmöglichkeiten für kleinere Kinder.

Diese sind von den jeweiligen Wohnungen und den Wohnhöfen gut einsehbar.

- Unterschiedliche Freiflächen zum Erleben und zur Begegnung von ruhiger Wohnnachbarschaft bis zu urbanen, öffentlich nutzbaren Räumen, in Form von wohnungsnahen privaten und gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen und öffentlichen Grünflächen schaffen ein vielfältiges Angebot für unterschiedliche Nutzergruppen. Die öffentlichen Grünflächen bieten Möglichkeiten unterschiedlicher Nutzungsintensitäten.
- Zur sozialen Durchmischung werden unterschiedliche Angebote für unterschiedliche Zielgruppen im Rahmen der Umsetzung ermöglicht. So sind insbesondere verschiedene Modelle des geförderten Wohnens vorgesehen.
- Klare Erschließungssituationen mit komfortablen Gehwegbreiten und überschaubare Nachbarschaften unterstützen die Orientierung und das Sicherheitsempfinden. Das weitgehend verkehrsfreie Quartier bietet eine hohe Aufenthaltsqualität und schafft Identität.
- Die Beleuchtung in den Abend- und Nachtstunden sowie der Winterdienst auf allen wesentlichen Dienstbarkeitsflächen tragen zur gefahrlosen Benutzung bei.

### 5.31. Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeitsbetrachtung verbindet die Ziele eines ökologisch orientierten Städtebaus mit ökonomischen Erwägungen und sozialen Anforderungen und führt sie zu einem ansprechenden Gesamtkonzept zusammen.

Mit dem angestrebten Gesamtkonzept geht die Planung über die Teilaspekte der Nachhaltigkeit „ökologisch“ und „energieeffizient“ hinaus. Es werden verschiedenste Aspekte frühzeitig miteinander in Einklang gebracht und hierdurch entsprechende Qualitäten erzielt. Zur Steigerung der prozessualen, baukulturellen, sozialen, ökonomischen, ökologischen und technischen Qualitäten des neuen Quartiers werden im Planungskonzept insbesondere die nachfolgenden, nachhaltigkeitsorientierten Aspekte angestrebt.

#### Reduktion von Emissionen:

- Förderung des Fußgänger- und Radverkehrs sowie des ÖPNV durch Aufbau eines attraktiven Wegenetzes,
- reduzierter Stellplatzschlüssel für Bewohner\*innen, erhöhter Schlüssel für Fahrradabstellplätze und
- „Stadt der kurzen Wege“ durch gut erreichbare Kindertageseinrichtungen, Nahversorgung, Gastronomie und Angebote für Sport und Naherholung.

#### Förderung der Nutzung regenerativer Energien:

- CO<sub>2</sub>-neutrales Energiekonzept durch
- Nutzung der Solarenergie,
- Nutzung der bestehenden Wasserkraftanlage und
- geothermische Grundwassernutzung.

#### Dezentrales Niederschlagsmanagement (naturnahe Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort):

- Umsetzung der Maßnahmen nach dem Schwammstadt-Prinzip,
- Begrenzung der Bodenversiegelung,
- Verkehrsflächen und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen,
- Überdeckung Tiefgarage mit mindestens 1,0 m Bodenaufbau,
- Dachbegrünung mit Mindestsubstratschichtdicke von 20 cm zur Retention,

- möglichst umfangreiche natürliche dezentrale Versickerung über Freiflächen und Mulden und
- nur untergeordnete Versickerung über Rigolen.

#### Erhalt der Klimafunktion, Freihaltung von Kaltluftleitbahnen, Klimaanpassung:

Die Städtebauliche Struktur erlaubt eine gute Durchlüftung des Planungsgebiets und der Umgebung in Ost-West und Nord-Süd-Richtung sowie eine Verbesserung der bioklimatischen Situation durch grüne und blaue Infrastruktur.

Im Übrigen wird auf den Umweltbericht, Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Windkomfort verwiesen. Die Klimafunktionen, vor allem die Kaltluftleitbahn, können in ihrer Funktion grundsätzlich gesichert werden.

#### Hohe Aufenthaltsqualitäten:

- vielfältig nutzbare attraktive Frei- und Grünflächen,
- identitätsstiftender zentraler Platzbereich mit urbanen Nutzungen,
- Neuschaffung einer großen öffentlichen Grünfläche im Bereich des ehemaligen Floriansmühlbads und
- vielfältige Wegeverbindungen innerhalb des Planungsgebiets und Anbindung insbesondere an den Naturraum der Isarauen.

#### Weitere Aspekte:

- weitgehender Erhalt des wertvollen Altbaumbestands,
- Berücksichtigung von neuen Baumstandorten sowie Verwendung von stadtklimaverträglichen Baumarten (z. B. gemäß GALK-Liste) und
- Schutz und Förderung der Lebensraumvielfalt für Tiere und Pflanzen.

## **6. Wesentliche Auswirkungen**

### **6.1. Städtebau und Freiraum**

- Umwandlung von ehemals als Gewerbe- und Sportflächen genutzten Flächen in ein Wohnquartier und Sondergebiet,
- Schaffung von Baugebieten für ca. 600 Wohneinheiten für ca. 1.550 Einwohner\*innen aller Bevölkerungsgruppen als Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs in München,
- Schaffung von Gebäudestrukturen, die einen baulichen Schutz gegenüber der Immissionsbelastung entlang der Freisinger Landstraße bilden,
- Errichtung von zwei Kindertageseinrichtungen zur Deckung entstehender Bedarfe aus dem Planungsgebiet und auch aus der Umgebung,
- Errichtung eines großflächigen Einzelhandels zur Nahversorgung der Bewohner\*innen des Planungsgebiets und der Umgebung,
- Schaffung einer Dreifachsporthalle mit Flächen für Fitness und einer Sportfreifläche für den ansässigen Vereinssport,
- Konzeption eines zentralen Platzbereichs mit hoher Aufenthaltsqualität für das Planungsgebiet und die Umgebung mit urbanen Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie mit der Möglichkeit einer Freischankfläche, Gewerbe, Handwerksbetriebe und Sport.

### **Grünordnung**

- ausreichende Versorgung der künftigen Wohnbevölkerung mit öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen,
- Verbesserung der Durchlässigkeit des Gebiets für die Öffentlichkeit durch Schaffung neuer Wegeverbindungen in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung für

- Fußgänger\*innen und teilweise Radfahrer\*innen mit Anbindung an das bestehende Straßen- und Wegenetz,
- Verbesserung der Erlebbarkeit des Garchinger Mühlbachs,
  - Öffnung des bislang privaten und nicht zugänglichen Bereichs des ehemaligen Floriansmühlbads und Gestaltung als öffentliche Grünfläche,
  - Mögliche Schaffung eines erlebbaren Wasserelements in der öffentlichen Grünfläche im Bereich des ehemaligen Floriansmühlbads,
  - Schaffung einer weiteren öffentlichen Grünfläche mit Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung entlang des Garchinger Mühlbachs und
  - Verknüpfung der Frei- und Grünflächen des Planungsgebiets mit dem unmittelbar östlich angrenzenden Erholungsraum der Isarauen durch die Stärkung und Neuschaffung von querenden Wegeverbindungen in Ost-West-Richtung.

#### Grünflächenbilanz:

- Im Teilgebiet Nord sollen 10 m<sup>2</sup> private Freiflächen pro Einwohner\*in und 10 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen pro Einwohner\*in vorgesehen werden.
- Im Teilgebiet Süd sollen 15 m<sup>2</sup> private Freiflächen pro Einwohner\*in und 17 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen pro Einwohner\*in erreicht werden.
- Im Schnitt über das Gesamtgebiet werden ca. 11 m<sup>2</sup> private Freiflächen pro Einwohner\*in und ca. 17 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen pro Einwohner\*in nachgewiesen.
- Berücksichtigt sind nur ausreichend lärmgeschützte private Freiflächen und lärmgeschützte öffentliche Grünflächen.

### **6.2. Umwelt, Fauna, Flora**

- Entkontaminierung belasteter Böden und Entmunitionierung des Gebietes,
- punktuelle Beseitigung von erhaltenswertem Baumbestand und damit Lebensraum von baumbrütenden und -bewohnenden Tierarten,
- in großen Teilen Erhalt von wertvollem Baumbestand und Biotopflächen,
- Sicherstellung von umfangreichen Neupflanzungen überwiegend von großen und mittelgroßen Bäumen,
- Berücksichtigung des Natur- und Artenschutzes u. a. durch Schaffung von Ersatzlebensräumen,
- Schaffung von Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebiets für unvermeidbare Eingriffe einschließlich der Eingriffe in den Baumbestand,
- Einhaltung aller Anforderungen an den Immissionsschutz,
- weitgehender Erhalt der Klimafunktionen und Freihaltung von Frischluftschneisen und Durchlüftungsbahnen und
- Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Regenwasser im Sinne des Schwammstadt-Prinzips.

### **6.3. Verkehr**

- Erhöhung des Verkehrsaufkommens im bestehenden Straßennetz,
- Anbindung des Areals an das bestehende Straßen- und Wegenetz,
- Ausbau des Knotenpunktes Freisinger Landstraße / Heidemannstraße und
- Neuanlage von Fahrradwegen in der Freisinger Landstraße.

## **7. Maßnahmen**

Für die Umsetzung des Planungskonzepts sind über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus folgende Maßnahmen notwendig:

- Charta zu Klimaschutz und -anpassung
- Bestellung von Dienstbarkeiten,
- Altlastensanierung und Kampfmittelräumung,
- Herstellung von Wegeflächen sowie Umbau bestehender Straßen,
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen,
- Sozialgerechte Bodennutzung / Städtebaulicher Vertrag / Kostenübernahme Erschließungsvertrag und
- Qualitätssicherung durch Gestaltleitfaden.

### **7.1. Bestellung von Dienstbarkeiten**

Im Planungsumgriff werden umfangreiche Flächen als dinglich zu sichern (zugunsten der Allgemeinheit und teilweise zugunsten eines beschränkten Personenkreises) festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen sollen die innere Erschließung der Baugebiete für die Bewohner\*innen und gleichzeitig Wegeverbindungen mit der Umgebung und die Durchlässigkeit des Planungsgebiets verbessert werden.

Ebenso werden die Zufahrten zu den Kindertageseinrichtungen, die Zufahrten zur öffentlichen Grünfläche und der Zugang zum Garchingener Mühlbach und zur Fischtreppe über Dienstbarkeiten sichergestellt. Der Bereich der Zu- und Ausfahrt zur Wasserkraftanlage kann über Dienstbarkeiten von der Allgemeinheit als Gehweg und von der Landeshauptstadt München als Zu- und Ausfahrt zur öffentlichen Grünfläche mitgenutzt werden. Die Zufahrt mit Lkw zum bestehenden Mast in der Ausgleichsfläche ist für Nutzer\*innen über Dienstbarkeit gesichert. Südlich des Emmerigweges wird durch eine Leitungsrechtsfläche die Kanalschutzzone des bestehenden Betonkanals im Bereich des Emmerigweges gesichert.

### **7.2. Altlastensanierung und Kampfmittelräumung**

Bei der Bauausführung ist entsprechend den Ergebnissen der durchgeführten Altlasten- und Kampfmittelerkundungen vorzugehen. Die vorgefundenen Bodenverunreinigungen und die möglichen Kampfmittelvorkommen sind, vor dem Hintergrund der für die Aufstellung des Bebauungsplans maßgebenden Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, nach derzeitigem Kenntnisstand als technisch bewältigbar einzustufen.

Es ist sowohl die Sanierung betroffener Böden als auch die Kampfmittelräumung entsprechend der Ergebnisse der jeweiligen Untersuchungen vorzunehmen.

### **7.3. Herstellung von Wegeflächen und Umbau bestehender Straßen**

Wegeflächen sind in den öffentlichen Grünflächen herzustellen. Alle übrigen Wegeflächen im Planungsgebiet sind über Dienstbarkeit gesichert. Auf Kapitel 7.1. wird verwiesen.

Entlang der Freisinger Landstraße sollen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Fuß- und Radwege vorgesehen werden, die genaue Konzeption wird in Beschlüssen der zuständigen Fachdienststellen der Landeshauptstadt München dargelegt werden. Hierfür werden dem Stadtrat die Ergebnisse der vorliegenden Konzept- und Machbarkeitsstudien zur Radwegplanung in der Freisinger Landstraße vorgelegt werden. Die im vorliegenden Bebauungsplan in der Straßenverkehrsfläche dargestellte Vorzugsvariante (Einrichtungsradweg auf der Westseite und Geh- und Einrichtungsradweg auf der Ostseite der Freisinger Landstraße) soll gebilligt werden.

#### **7.4. Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind umsetzungsvorbereitend bzw. -begleitend u. a. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF- Maßnahmen („continuous ecological functionality-measures“) teilweise auch außerhalb des Planungsgebiets zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität durchzuführen und im Städtebaulichen Vertrag zu sichern. Es handelt sich bei den CEF-Maßnahmen um Lebensraumausgleich und Ersatzquartiere für Fledermäuse und baumhöhlenbewohnende Brutvögel. Dafür sind lebensraumfördernde Maßnahmen für Fledermäuse im Gehölzbestand auf Grundstücken im nordöstlichen Anschluss an das Planungsgebiet (Flurstück Nr. 548/18, Gemarkung Freimann, und der östliche Teilbereich von Flurstück Nr. 548, Gemarkung Freimann) durchzuführen, sowie die Neubauten im Planungsgebiet mit geeigneten Fledermausquartieren zu versehen.

#### **7.5. Sozialgerechte Bodennutzung / Städtebaulicher Vertrag / Kostenübernahme Erschließungsvertrag / Abweichung von der Sozialgerechten Bodennutzung**

##### **7.5.1. Anwendbarkeit**

Für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113 finden die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) Anwendung.

Aufgrund der zeitlich unterschiedlichen Beschlussfassungen finden im Nord- und Südteil des Planungsumgriffs unterschiedliche Fassungen der SoBoN Anwendung. Der ursprüngliche Planungsumgriff (Südteil) wurde durch den Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss der Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München vom 20.07.2016 mit der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06106 beschlossen. Am 21.03.2018 wurde durch die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München mit der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10971 die Erweiterung des bisherigen Planungsumgriffs um den Nordteil und Bereiche für eine öffentliche Grünfläche östlich des Südteils beschlossen.

Im Südteil gilt die Fassung der SoBoN vom 26.07.2006 i. V. m. der Anpassung der Verwaltungspraxis zum fiktiven Wohnbaurecht gemäß Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012.

Im Nordteil findet die SoBoN in der Fassung vom 26.07.2017 Anwendung.

Die Arbeitsgruppe (AG) SoBoN hat sich mit dem Vorhaben befasst und dem Vorhaben zugestimmt.

Die Grundeigentümerinnen haben sich zur Mitwirkung nach den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) verpflichtet. Demnach werden die ursächlichen Kosten und Lasten von ihnen übernommen. Dies ist im städtebaulichen Vertrag (Grundvereinbarung) geregelt.

Es werden nach den anzuwendenden Verfahrensgrundsätzen der SoBoN (jeweilige Fassung für den Süd- und Nordteil) im Süden 30 % geförderter Wohnungsbau und im Norden 40 % (davon 10 % für den preisgedämpften Mietwohnungsbau) geförderter Wohnungsbau realisiert.

Über den begleitenden städtebaulichen Vertrag werden insbesondere folgende Kosten und Lasten übernommen:

- Unentgeltliche Abtretung der ursächlichen Grün- und Ausgleichsflächen im Planungsgebiet an die Landeshauptstadt München,

- Beseitigung der relevanten Altlasten soweit erforderlich sowie von Kampfmitteln und Freimachung von Flächen,
- Übernahme der Kosten für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und den Fuß- und Radweg auf der Ostseite einschließlich ggf. anfallender Ansprüche bzgl. des passiven Schallschutzes als Teil der Ausbaurkosten,
- Herstellung der öffentlichen Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes und der Ausgleichsflächen (mit Übernahme der Kosten für deren langfristige Entwicklungspflege und Monitoring),
- Herstellung einer Ufermauer am Garchinger Mühlbach,
- Herstellung eines Stegs über den Garchinger Mühlbach,
- Anteilige Finanzierung der sozialen Infrastruktur und Errichtung der integrierten Kindertageseinrichtungen im Baugebiet WA 1 und im Teilbaugebiet WA 2(1),
- Übertragung von Miteigentum / Sondereigentum an den integrierten Kindertageseinrichtungen,
- Bestellung und Herstellung von Dienstbarkeiten,
- Umsetzung des Mobilitätskonzeptes,
- Verpflichtung, die im Umgriff des Bebauungsplans liegenden Grundstücke binnen eines bestimmten Zeitraums nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu bebauen,
- Verpflichtung, artenschutzrechtliche Maßnahmen durchzuführen und
- Errichtung von 30 % gefördertem Wohnungsbau im Südteil und 40 % gefördertem Wohnungsbau im Nordteil.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2113 wird erst gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt, wenn alle notwendigen Verträge, insbesondere die Grundvereinbarung, wirksam geschlossen, die vereinbarten Sicherheiten (monetäre und dingliche) gestellt sind sowie die Auflassungsvormerkungen, dinglichen Rechte und Grundschuld jeweils an ihrer endgültigen Rangstelle im Grundbuch eingetragen sind oder eine Bestätigung des Notars vorliegt, dass die Anträge beim Grundbuch unwiderruflich gestellt sind und dem Notar keine Umstände bekannt wurden, die der rangrichtigen Eintragung entgegenstehen.

Der Landeshauptstadt München entstehen durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113 insbesondere folgende Kosten:

- Tragung der nicht durch die anteilige Finanzierung der Planungsbegünstigten gedeckten Kosten für die Herstellung der sozialen Infrastruktur,
- Finanzierung der nichtursächlichen Anteile der Herstellungskosten der technischen Infrastruktur einschließlich ggf. anfallender Ansprüche bzgl. des passiven Schallschutzes als Teil der Ausbaurkosten,
- Entschädigung der Flächenabtretung eines kleinen Teils einer nichtursächlichen Verkehrsfläche,
- Entschädigung für die Einräumung von Miteigentum/Sondereigentum nichtursächlicher Anteile der integrierten Kindertageseinrichtungen.

Die erforderliche Beschlussfassung des Kommunalausschusses und der Vollversammlung im Hinblick auf die Tragung der nichtursächlichen Kosten erfolgte bereits mit dem Sammelfinanzierungsbeschluss vom 29.11.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10762). Durch diesen wurden bereits alle notwendigen finanziellen Mittel für das Verfahren im Hinblick auf Entschädigung nicht ursächlicher Miteigentumsanteile gesichert.

Für die Herstellung der nichtursächlichen Umbaumaßnahmen / westlicher Radweg entstehen der Landeshauptstadt München Kosten in Höhe von ungefähr 700.000 €. Für potenziell anfallende Ansprüche bezüglich des passiven Schallschutzes als Teil

der Ausbaurkosten könnten der Landeshauptstadt München gegebenenfalls Kosten in Höhe von 28.000 € entstehen.

### **7.5.2. Abweichung von den Regelungen der Sozialgerechten Bodennutzung**

Gemäß den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung verpflichtet sich die Planungsbegünstigte über die Grundvereinbarung (städtebaulicher Vertrag) u.a. dazu, nach Inkrafttreten des Bauungsplans mit Grünordnung Nr. 2113 eine Ablöse für die Herstellung der ursächlichen sozialen Infrastruktur durch einen anteiligen Finanzierungsbeitrag zu leisten.

Im vorliegenden Fall bat die Planungsbegünstigte darum, die Fälligkeit der Zahlung des anteiligen Finanzierungsbeitrags in Höhe von ca. 4, 1 Mio € zu staffeln und in folgende Raten zu splitten:

1. Rate: 50% im 1. Quartal 2026, jedenfalls vor Baubeginn der Kita 1 im WA 1
2. Rate: 50% im 1. Quartal 2027, jedenfalls vor Baubeginn der Kita 2 im WA 2(1).

Die Planungsbegünstigte begründet ihren Wunsch mit der wirtschaftlichen Lage. Im konkreten führt sie Folgendes aus:

Der Infrastrukturkostenbeitrag werde vollständig aus Fremdmitteln beglichen, entsprechend würden Finanzierungskosten anfallen. Die grundlegend geänderte Zinslandschaft stelle die Planungsbegünstigte zusammen mit der Erhöhung der Baukosten (die sich in der Erhöhung des Infrastrukturkostenbeitrags in der SoBoN 2017 bereits widerspiegelt habe) vor erhebliche Herausforderungen. Angesichts des aktuellen Zinsniveaus seien ca. 7,0 % Zinsen p.a. (3,1% Marge + Euribor: 3,9% p.a.) für ein Darlehen zu leisten. Im Bauzeitenplan sei die Herstellung der Kindertageseinrichtung im WA 1 ab dem 3. Quartal 2026 vorgesehen. Bei der Kindertageseinrichtung im WA 2(1) werde von einem Baubeginn im 3. Quartal 2027 ausgegangen. Die Fertigstellungsfrist betrage in beiden Fällen ca. 2 Jahre (also bis 3. Quartal 2028 bzw. 3. Quartal 2029). Die Erstattung der Herstellungskosten erfolge voraussichtlich frühestens im 1. Quartal 2029 bzw. 1. Quartal 2030. Somit würden zwischen der unterstellten Zahlung des Infrastrukturkostenbeitrags im 1. Quartal 2025 und der Erstattung der tatsächlichen Kosten vier bzw. fünf Jahre vergehen. In diesem Zeitraum würden unter den oben genannten Bedingungen Finanzierungskosten von ca. 280.000,00 € p.a. an, also im vierjährigen Zeitraum vom 1. Quartal 2025 bis zum 1. Quartal 2029 bereits ca. 1.120.000, 00 € anfallen. Der Infrastrukturkostenbeitrag werde ab Abschluss der Grundvereinbarung (wie üblich) durch Bürgschaft besichert. Die Besicherung erfolge bis zur Zahlung. Die Bürgschaftskosten seien hingegen deutlich geringer als die Finanzierungskosten. Die Planungsbegünstigte gehe aktuell von ca. 3,1% p.a. Bereitstellungsgebühr für die Bürgschaft aus. Würde die Infrastrukturkostenpauschale während des o.g. vierjährigen Zeitraums also nicht in Geld geleistet, sondern nur besichert, würden der Planungsbegünstigten Kosten von ca. 127.000,00 € p.a. bzw. ca. 508.000,00 € insgesamt entstehen.

Die Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung hat sich in der 383. Sitzung am 17.01.2024 und in der 384. Sitzung am 21.02.2024 mit diesem Antrag der Planungsbegünstigten befasst.

In der Regel wird der vollständige Infrastrukturkostenbeitrag nach Inkrafttreten des Bebauungsplans fällig. Derzeit ist von einem Satzungsbeschluss Anfang 2025 auszugehen und damit von einem Inkrafttreten im 2. Quartal 2025. Die Zahlung des Finanzierungsbeitrags wäre daher grundsätzlich voraussichtlich im 2. Quartal 2025 fällig.

Durch den Beschluss der Vollversammlung zur Fortschreibung der Sozialgerechten Bodennutzung, der am 26.07.2006, Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 08351, gefasst wurde, wurde bereits die Möglichkeit geschaffen, die Fälligkeit der Zahlung des anteiligen Finanzierungsbeitrags zu staffeln, sofern es sich um größere Baugebiete handelt und eine abschnittsweise Realisierung der Bebauung erfolgt.

Bei dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113 handelt es sich zwar im Vergleich zu anderen Bebauungsplänen um keinen größeren Bebauungsplan, auch soll nach Aussage der Planungsbegünstigten keine gestaffelte Realisierung der Bebauung in Hinblick auf die soziale Infrastruktur erfolgen. Die bisherigen Stadtratsbeschlüsse zur Sozialgerechten Bodennutzung sehen daher für den vorliegenden Fall noch keine Splittung des Finanzierungsbeitrags vor.

Um die vorgenannte hohe Zinsbelastung bei sofortiger vollständiger Zahlung des Finanzierungsbeitrags nach Fälligkeit zu verringern, hat die Planungsbegünstigte die o.g. Splittung erbeten.

Da sowohl die Bauwirtschaft und mithin auch die Investoren unter der derzeitigen wirtschaftlichen Lage und der hohen drohenden Zinsbelastung leiden, erachtet es die Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung für angemessen, eine Zahlungserleichterung für die Planungsbegünstigte zu gewähren und empfiehlt eine solche. Die Möglichkeit der nach dem oben genannten Beschluss vom 26.07.2006, Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 08351 gestaffelten Fälligkeit der Zahlung des anteiligen Finanzierungsbeitrages soll daher als Zahlungserleichterung auch hier zur Anwendung kommen.

Die Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung empfiehlt – geringfügig anders als von der Planungsbegünstigten erbeten -, dass der soziale Infrastrukturkostenbeitrag in drei gleichen Teilbeträgen geleistet wird. Die Teilbeträge sind dabei wie folgt zu leisten:

1. Teilbetrag in Höhe von 1.371.700, 48 mit Inkrafttreten des BPlans
2. Teilbetrag in Höhe von 1.371.700, 48 im 2. Quartal 2026
3. Teilbetrag in Höhe von 1.371.700, 49 im 2. Quartal 2027, jedoch spätestens vor Baubeginn der Kindertageseinrichtung im WA 2(1).

Die Zahlung der Raten erfolgt bei dieser Vorgehensweise damit weiterhin deutlich und jedenfalls vor Baubeginn der jeweiligen Kindertageseinrichtung. Zudem ist die Zahlung des Finanzierungsbeitrags weiterhin für den gesamten Zeitraum mit einer Sicherheit (Bürgschaft) besichert. Hiermit ist angesichts der bis dahin laufenden Bürgschaften kein finanzielles Risiko für die Stadt verbunden. Für die Wahrung der städtischen Interessen genügen in dieser Konstellation die auch für 'gesplittete' Forderungen zu bestellenden Sicherheiten.

Da es sich bei dieser Vorgehensweise um eine Abweichung von den Vorgaben des Beschlusses vom 26.07.2006 handelt, der dies nur bei größeren Baugebiet und abschnittsweiser Realisierung vorsieht, wird vorab hiermit die Zustimmung des Stadtrats für diese Abweichung eingeholt (siehe Ziffer 7 unter II. Antrag der Referentin).

Diese Vorgehensweise zur Fälligkeit der Zahlung des anteiligen Finanzierungsbeitrags in Teilbeträgen wurde bereits im städtebaulichen Vertrag verankert, welcher bereits notariell beurkundet wurde. Der Vertrag steht aber unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Stadtrat der Landeshauptstadt München im

Rahmen dieses Billigungsbeschlusses dieser Splittung zustimmt.

#### **7.6. Qualitätssicherung durch Gestaltungsleitfaden**

Ergänzend zum städtebaulichen Rahmenplan wurde vom Wettbewerbsgewinner ein Gestaltungsleitfaden erstellt. Dieser trifft konkrete Aussagen zu den Gestaltungsprinzipien. Ziel des Gestaltungsleitfadens ist eine übergeordnete und kontinuierliche Qualitätssicherung für das Gesamtquartier.

Der Gestaltungsleitfaden wird dem städtebaulichen Vertrag als Anlage zur Qualitätssicherung beigelegt und stellt den gestalterischen Rahmen dar für die Beratung zukünftiger Bauvorhaben. Weiterhin soll zur Qualitätssicherung ein Beratungsgremium installiert werden.

## **8. Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)**

### **8.1. Einleitung**

#### **8.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Stadtrandbereich Münchens im 12. Stadtbezirk – Schwabing – Freimann.

Mit der Überbauung der zuletzt gewerblich genutzten Grundstücke sowie Sport- und Freizeiflächen am Garchinger Mühlbach, innerhalb des Siedlungsbereichs von Freimann, verfolgt die Landeshauptstadt München die Umsetzung ihrer wohnungspolitischen Ziele.

Geplant ist ein identitätsstiftendes Stadtquartier mit zugehörigen Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen, das mit attraktiven öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen versorgt ist und flächensparende Erschließungsmaßnahmen ermöglicht. Wesentliche Berücksichtigung sollen dabei der Erhalt des Baumbestands, die Stärkung der freiraumplanerischen Strukturen und Verbundachsen sowie die Funktionen des Regionalen Grünzugs finden.

Die Größe des Planungsgebiets beträgt ca. 13,5 Hektar. Der Bebauungsplan sieht die Realisierung von ca. 600 Wohneinheiten vor. Eine ausführliche Beschreibung der Lage des Planungsgebiets, der Ziele und des Planungskonzepts ist in den Kapiteln 2.-4. dieser Begründung zu entnehmen.

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

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

- Regionalplan (2019),
- Landschaftsschutzgebiet,
- Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung,
- Kartierte Biotopflächen,
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München,
- Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München und
- Klimaschutzprogramm 2019 der Landeshauptstadt München zur Erreichung des Ziels der Klimaneutralität im Jahr 2035,
- Klimaneutrales München bis 2035, Ziele und Umsetzungsstrategie des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 20.10.2021

#### Regionalplan

Nach dem Regionalplan für die Region München sind große Teile des Geltungsbereichs mit der Signatur Regionaler Grünzug (Isartal) belegt. Der Grünzug Nr. 9 Isartal verläuft von Südwesten nach Nordosten diagonal durch das gesamte Stadtgebiet Münchens und wird auf Höhe Schwabing - Freimann nach Westen hin durch die Freisinger Landstraße begrenzt. Im Übrigen wird auf das Kapitel 2.3.2. verwiesen.

#### Landschaftsschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt noch mit weiten Teilen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Hirschau und Obere Isarau“. Mit der erforderlichen Novellierung der Abgrenzung und der Schutzverordnung des Landschaftsschutzgebiets wird das neue Wohngebiet westlich des Garchinger Mühlbachs aus dem Umgriff herausgenommen.

Schutzzweck des bisherigen Landschaftsschutzgebiets ist unter anderem, die Waldteile ihrem Standort und ihrem historisch gewachsenen Charakter entsprechend zu erhalten und zu entwickeln sowie den Anteil an Biotopbäumen als Lebensraumrequisiten für Spechte, andere Höhlenbrüter und totholzbewohnende Insekten zu fördern, die natürliche Eigenart des Gebietes zu bewahren oder durch Pflege wiederherzustellen, das charakteristische Landschaftsbild sowie dessen Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten, einen für die Erholung, das Stadtklima und die Lufthygiene wichtigen zusammenhängenden Landschaftsraum zu erhalten, die Gewässerläufe mit angemessenen Puffer- und Vernetzungstreifen als Lebensräume und natürliche Lebensgrundlagen mit ihren typischen, seltenen oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten zu bewahren und zu entwickeln sowie den natürlichen Grundwasser- und Nährstoffhaushalt zu erhalten. Außerdem sollen Habitatfunktionen für lebensraumtypische Tiergruppen, z. B. Spechte, Eulen und sonstige typische Vogelarten, Fledermäuse, Kleinsäuger, Amphibien, Käfer, Nacht- und Tagfalter und andere Insekten, erhalten und entwickelt werden.

#### Flächennutzungsplan

Eine Beschreibung zum geltenden FNP ist dem Kapitel 2.3.3. der Begründung zu entnehmen. Zur Umsetzung der künftigen Planungsziele wird der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung parallel zur Erstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung geändert. Planungsziel ist es, im Änderungsgebiet ein Wohnquartier mit großzügig dimensionierter, hochwertiger Grünausstattung, den notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen, Einzelhandel sowie Sport- und Vereinsnutzungen zu entwickeln. Die rückwärtig gelegenen Naturräume mit wertvollem Baumbestand entlang des Garchinger Mühlbachs und im Bereich des ehemaligen Floriansmühlbads sollen nicht bebaut werden.

#### Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Planungsziele im Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München, die den Geltungsbereich betreffen, sind:

- vordringlicher Erhalt und Optimierung von Lebensräumen in Schwerpunktgebieten mit überregionaler bis landesweiter Bedeutung – Isartal, hier insbesondere der Erhalt des Altbaumbestands/der Höhlenbäume,
- ökologische Aufwertung strukturarmer Grünanlagen und sonstiger strukturarmer Grünflächen:
  - Strukturanreicherung durch Schaffung kleinräumig wechselnder Lebensräume wie Magerwiesen, Wasserflächen, Gehölzbestände, Belassen von Brach- und Ruderalflächen etc.;
  - extensive Pflege, Verzicht auf Dünger und Pestizide, Belassen von Totholz;
  - Extensivierung insbesondere auf Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutz- bzw. Wasserschutzfunktion und im Schwerpunktgebiet für Trockenstandorte
- und
- Erhalt und Optimierung von einzelnen Baumbeständen: Belassen von Höhlenbäumen, Strukturanreicherung, Anreicherung von Totholz, insbesondere in den biotopkartierten Baumbeständen entlang der Freisinger Landstraße und im Nordteil rückwärtig.

#### Grundsatzbeschluss der Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München vom 18.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) zur Ausrufung des Klimanotstandes und zur Erreichung des Ziels der Klimaneutralität für das Stadtgebiet München im Jahr 2035

Das Klimaschutzprogramm der Landeshauptstadt München definiert acht

Handlungsfelder. Für das Planungsgebiet sind folgende Handlungsfelder wesentlich:

Handlungsfeld 1: Wohnungsbau – energieeffizientes Bauen im Bestand und Neubau

- Höhere energetische Standards (EH 70) im geförderten Wohnungsbau und
- Ökologischer Kriterienkatalog: Energetischer Mindeststandard auf allen ehemaligen städtischen Grundstücken für Wohnen und Gewerbe.

Handlungsfeld 2: Stadtentwicklung, Bauleitplanung, Landschaftsplanung

- Klimagerechter Stadtumbau,
- Solarenergienutzung auf Gebäuden und
- Multifunktionsgebäude.

Handlungsfeld 3: Mobilität und Verkehr

- Förderung des Radverkehrs durch Umsetzung des Grundsatzbeschlusses „Radverkehr in München“ vom 21.02.2018,
- Ausbau der Traminfrastruktur und
- Förderung der Nahmobilität.

Bei der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der vorliegenden Bebauungsplanung wird differenziert nach den Schutzgütern und Umweltbelangen aufgezeigt, wie die festgelegten Ziele des Umweltschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

**Klimaneutrales München bis 2035, Ziele und Umsetzungsstrategie des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 20.10.2021**

**Maßnahmen in der Stadtentwicklungsplanung, Bebauungsplanung, Wohnbauförderung und Stadtsanierung Klimafahrplan in der Stadtplanung**

- Behandlung, Einbringung und Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung für das Erreichen der Klimaneutralität bis 2035
- Anwendung des sog. „Klimafahrplans“ bei allen städtebaulichen Planungen und im Bebauungsplanverfahren (verpflichtend: Energie-, Mobilitäts- sowie Stadtklima-Konzepte)
- Festsetzungen im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowie Darlegung der entgegenstehenden Gründe
- Festsetzung von bestimmten baulichen und sonstigen Maßnahmen für den Einsatz von erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung sowie Darlegung der entgegenstehenden Gründe
- Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen
- Aufnahme der Ergebnisse der Planungen und Konzepte (u. a. Energiekonzept, Mobilitätskonzept, Stadtklima-Konzept) in einer Charta für ein lebendiges, soziales und nachhaltiges Stadtquartier und Einwirkung auf Umsetzung der Charta

### **8.1.3. Festlegung von Untersuchungsrahmen und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Der Untersuchungsrahmen und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden in einem Scoping-Termin am 17.07.2018 mit den zuständigen Fachdienststellen der Landeshauptstadt München ermittelt.

Forderungen waren:

- **Verkehr:** Aktualisierung und Anpassung der verkehrlichen Voruntersuchung

unter Berücksichtigung der Planung und der Verkehrszahlen (Prognosehorizont 2035), Überprüfen einer möglichen Betroffenheit der Nachbarschaft durch die Planung, Berücksichtigung der ober- und unterirdischen Stellplätze im und in der Nachbarschaft des Planungsgebiets.

- **Lärm:** Aktualisierung und Anpassung der schalltechnischen Voruntersuchung unter Berücksichtigung der Planung für das Gesamtgebiet unter Betrachtung aller Lärmarten (u. a. Berücksichtigung der bestehenden Wasserkraftanlage und der geplanten Sporthalle), Erheben und Bewerten von Immissionen auf das Gebiet, Erheben und Bewerten von Emissionen durch die Planung.
- **Erschütterungen, sekundärer Luftschall, elektromagnetische Felder:** kein weiterer Untersuchungsbedarf für Erschütterungen und sekundären Luftschall. Prüfung der erforderlichen Sicherheitsabstände der geplanten Vereinsnutzung im Bereich der Bahnstromleitung.
- **Natürliche und künstliche Belichtung:** Aussagen zu Verschattung der geplanten Wohnungen durch Gebäude und zur Verschattung der geplanten Freiflächen, Prüfung Abstandsflächen, Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse; Hinweis auf Zielkonflikt: Beleuchtung der öffentlichen Grünflächen mit Schutzgut Tiere und Pflanzen.
- **Erholung:** Prüfung einer ausreichenden Versorgung mit privaten und öffentlichen Grünflächen und Erstellen einer Grünflächenbilanz dabei Berücksichtigung, dass für den Südteil die ehemaligen Orientierungswerte zur Grün- und Freiflächenversorgung und für den Nordteil die neuen Orientierungswerte (2017) anzusetzen sind. Außerdem Beachtung einer potentiellen Verlärmung der Frei- und Grünflächen.
- **Sicherheit:** Aussagen zur inneren Erschließungssituation, Berücksichtigung Angsträume in öffentlichen Grünflächen, Richtlinie Gender Mainstreaming, Berücksichtigung Sicherheitsaspekte entlang des Garchinger Mühlbachs sowie ggf. erhöhte Sicherheitsanforderung an Wasserkraftanlage.
- **Tiere und Pflanzen:** Biotop-, Nutzungs- und floristische Kartierung; spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für Gesamtgebiet unter Berücksichtigung des vorgeschlagenen Untersuchungsprogramms der Fachdienststelle der Landeshauptstadt München und Erfassung der Gewässerstruktur und Fischfauna, außerdem zusätzliche Erhebungen zur Erfassung von Totholzkäfern insbesondere des Eremiten, Erstellung einer Baumbilanz, Erstellung einer Verträglichkeitsabschätzung der Planung zum FFH-Gebiet „Isarauen von Unterföhring bis Landshut“ und daraus ggf. entstehendes Maßnahmenprogramm, einheitliche Strukturtypenkartierung für das Gesamtgebiet sowie einer einheitlichen Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für das Gesamtgebiet.
- **Boden:** Erstellung einer Versiegelungsbilanz, Ergänzung der Untersuchungen auf Altlasten im Bereich der Werkstätten, Erstellung einer orientierenden Voruntersuchung Kampfmittel über eine historische Luftbildanalyse für das Gesamtgebiet.
- **Wasser:** Berücksichtigung des Garchinger Mühlbachs innerhalb des Geltungsbereichs, Prüfung bezüglich Hochwasserschutzmaßnahmen, Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens, dabei gutachterliche Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Grundwasser, Prüfen der Versickerungsfähigkeit und ausreichender Flächen für Versickerung.
- **Luft:** Erstellung einer lufthygienischen Stellungnahme auf Basis der ergänzten Verkehrsuntersuchung, Nachweis, dass die Planung mit der Funktion Luftaustausch des regionalen Grünzugs vereinbar ist. Sicherstellung der übergeordneten Grünbeziehung und der vorhandenen bzw. dargestellten allgemeinen Grünflächen hinsichtlich ihrer klimatischen und lufthygienischen Funktionen.
- **Klima:** Erstellung eines Gutachtens als Entscheidungsbasis zum

Funktionserhalt des regionalen Grünzugs, Forderung einer ausreichenden Durchgrünung, Pflanzung von großen Bäumen, Begrenzung der versiegelten Flächen zur Minimierung des Eingriffs.

- **Landschaft:** Nachweis, dass die Planung mit der Funktion Siedlungsgliederung des regionalen Grünzuges vereinbar ist. Sicherstellung der übergeordneten Grünbeziehung und der vorhandenen bzw. dargestellten allgemeinen Grünflächen hinsichtlich ihrer landschaftlichen Funktionen, Berücksichtigung der Gebäudehöhen.
- **Energie:** Erstellung eines Vorkonzepts mit Aussagen zur Art der Energieversorgung, dabei Abklärung: Nutzung Wasserkraftanlage, Energiebedarfe CO<sub>2</sub>-Emissionen, Nutzungspotenziale erneuerbarer Energien.
- **Abfälle und Abwasser:** Aussagen zu Müllauffstellflächen, Prüfung Sammelflächen in Tiefgarage, dabei Berücksichtigung der Erschließung.
- **Kulturgüter und sonstige Sachgüter:** Meldepflicht für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler, Hinweis auf Schleißheimer Kanal, der die Freisinger Landstraße unterquert.

Neben der Bestandsaufnahme wird bei der Betrachtung bei Nichtdurchführung der Planung die Situation unter Einbeziehung des bestehenden Baurechts berücksichtigt. Im Norden des Planungsgebiets besteht auf dem Flurstück Nr. 548/11, Gemarkung Freimann, sowie einem Teilbereich des südlich angrenzenden Flurstück Nr. 548/3, Gemarkung Freimann, Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich).

Die südlich daran anschließenden Flächen, ein Teilbereich des Flurstücks Nr. 548/3, die Flurstücke Nrn. 548/5, 548/25, 548/26, 548/9, 568/2 und 568 sowie 573/5, Gemarkung Freimann, sind baurechtlich nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen.

Für den südlichen Bereich des Planungsgebiets gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1794:

Die Flurstücke Nr. 574, 574/5 und 574/1 Gemarkung Freimann, sowie der größte Teil des Flurstücks 568/3 und ein Teil des Flurstücks Nr. 573 (Teilbereich des Garchinger Mühlbachs) liegen im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1794, der am 30.09.1998 in Kraft getreten ist. Er setzt Flächen für Sportanlagen zur Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für einen privaten Sport- und Freizeitclub und eine private Grünfläche (Freizeitclub), die Bestandteil der angrenzenden Sportanlage ist, fest.

Die Flächen für Sportanlagen befinden sich westlich des Garchinger Mühlbachs sowie in einem ca. 35 m breiten Streifen östlich des Bachs und gehen im Norden des Planungsumgriffs bis zur Sondermeierstraße. Entlang des Bachs sind ein- bis zweigeschossige Bauräume mit Grundflächenangaben und maximalen Wandhöhen vorgesehen. Dort sind Gebäude für eine Mehrzweckhalle, zwei Tennishallen, eine Gaststätte, eine Haumeisterwohnung sowie Multifunktionsräume und Stellplätze auf wasserdurchlässigen Flächen zulässig. Im Bereich der Sportanlage ist eine Freisportanlage (z. B. Tennisplätze) zulässig. Der restliche Teil des ehemaligen Floriansmühlbads ist als private Grünfläche nach Festsetzung im Plan („Freizeitclub“) vorgesehen.

Begleitend zum Garchinger Mühlbach ist zwischen dem Emmerigweg im Norden und der Floriansmühlstraße im Süden ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Auf einer Überbauung des Garchinger Mühlbachs ist ebenfalls ein Gehrecht vorgesehen.

## 8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 8.2.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

#### 8.2.1.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm

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

###### Verkehrslärmeinwirkungen

Relevante Verkehrsgeräusche gehen insbesondere von der Freisinger Landstraße aus. Darüber hinaus kann ein relevanter Einfluss der weiteren Straßen im Umfeld (Sondermeierstraße, Floriansmühlstraße, Heidemannstraße, BAB 9) nicht ausgeschlossen werden. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die höchsten Verkehrslärmpegel entlang der Freisinger Landstraße mit bis zu 75/68 dB(A) Tag/Nacht im Kreuzungsbereich zur Heidemannstraße und mit bis zu 72/65 dB(A) Tag/Nacht sonst auftreten. Entlang der Floriansmühlstraße betragen die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm bis zu 69/61 dB(A) Tag/Nacht.

###### Anlagenlärmeinwirkungen

Im Norden wirkt der bestehende Discount-Markt und nordöstlich im Kleingartengebiet eine Gastronomie mit Freischankbereich auf das Planungsgebiet ein. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass im nördlichen Bereich des Planungsgebietes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA von 55/40 dB(A) Tag/Nacht sowie die Maßgaben für kurzfristige Geräuschspitzen teilweise überschritten werden. Unmittelbar nordöstlich an das Planungsgebiet angrenzend liegt eine Fischtreppe, die zu relevanten Wassergeräuschen führen kann.

Innerhalb des Planungsgebiets existiert eine Wasserkraftanlage, die zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA in den angrenzenden Bereichen des Planungsgebietes führt.

Im Übrigen wird auf das Kapitel 2.2.10. verwiesen.

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

###### Verkehrslärm

Auf Verkehrslärmkonflikte insbesondere entlang der Freisinger Landstraße kann durch Grundrissorientierung, Schallschutzkonstruktionen und passive Maßnahmen (Schallschutzfenster mit fensterunabhängigen Lüftungen), Ausschluss von schützenswerten Freibereichen oder Errichtung von Abschirmungen geeignet reagiert werden. Für die Außenspielfläche der nördlichen Kindertageseinrichtung sowie für die Freifläche im WA 1 wird zum Schutz vor Verkehrslärm eine Lärmschutzwand festgesetzt. Relevante Auswirkungen auf den Verkehrslärmpegel in der westlichen Nachbarschaft können nicht ausgeschlossen werden. An vier Gebäuden könnten aufgrund des für die Erschließung des Planungsgebiets erforderlichen Kreuzungsausbaus ohne Radwegeausbau Ansprüche auf Entschädigung hinsichtlich möglicher notwendiger Schallschutzmaßnahmen aufgrund des erheblichen baulichen Eingriffs in die Kreuzung Freisinger Landstraße / Heidemannstraße resultieren. Die relevanten Pegelerhöhungen im Gesamtverkehrslärm daraus betragen in der schutzbedürftigen Nachbarschaft voraussichtlich bis zu 1,6/1,6 dB(A) Tag/Nacht bei Verkehrslärm-Beurteilungspegeln von bis zu 73/62 dB(A) Tag/Nacht. Die Pegelerhöhungen in der bestehenden Nachbarschaft sind in Teilbereichen wesentlich im Sinne der 16. BImSchV, da Pegel von  $\geq 70/60$  dB(A) erreicht bzw. weitergehend überschritten werden. Der Kreuzungsausbau mit Radwegeausbau wurde im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ebenfalls untersucht. Die relevanten

Pegelerhöhungen daraus betragen in der schutzbedürftigen Nachbarschaft voraussichtlich bis zu 0,8/0,7 db(A) Tag/Nacht bei Verkehrslärm-Beurteilungspegeln von bis zu 73/62 db(A) Tag/Nacht. Die Pegelerhöhungen in der bestehenden Nachbarschaft sind in Teilbereichen wesentlich im Sinne der 16. BImSchV, da Pegel von  $\geq 70/60$  dB(A) erreicht bzw. weitergehend überschritten werden.

### Anlagenlärm

Im nördlichen Bereich des Planungsgebiets sind aufgrund der Vorbelastung durch einen Discounter und der Gastronomie mit Freischankbereich Immissionsorte nach TA Lärm auszuschließen bzw. Schallschutzkonstruktionen vorzusehen. Die bestehende Wasserkraftanlage kann im Bestand zu Lärmkonflikten mit der geplanten Wohnnutzung führen, so dass eine Ertüchtigung des Gebäudebestands der Wasserkraftanlage vorgesehen werden muss und sämtliche Außenflächen über ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von mindestens 40 dB(A) verfügen müssen. Zudem ist der Rechenbereich der Wasserkraftanlage einzuhausen. Die Beurteilung der Fischtreppe erfolgt gemäß DIN 18005, da es nicht um eine gewerbliche Anlage im Sinne der TA Lärm handelt. Die Anforderungen für WA werden hier tagsüber eingehalten und nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten.

Zusammenfassend wird vorgeschlagen, für den Bebauungsplan erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz am gegenüberliegenden Plangebäude für den Umgang mit der Fischtreppe festzusetzen (sehr gute Schalldämmung der Fenster und fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen oder in der Wirkung vergleichbare Maßnahmen). Über die schalltechnischen Belange hinaus ist auf eine bauliche Trennung der geplanten Wohngebäude zur Wasserkraftanlage zu achten. Gesunde Wohnbedingungen für die Innenräume können sichergestellt werden.

Hierzu sind für den Regelnormalbetrieb Maßnahmen am Kraftwerk und Rechen als (aktive) Schallschutzmaßnahmen wie oben ausgeführt erforderlich. Gleiches gilt für eine zusätzliche Lärmschutzeinrichtung im Norden für den seltenen Fall des Ausfalls der Turbinen zur Schallreduzierung des Wasserflusses im Leerschuss.

Für die geplante Sportfreifläche wurden mögliche Nutzungsarten (Bolzplatz bis 10 Spieler, Beachvolleyball, Streetball mit einem oder zwei Körben, Gymnastik, Yoga, Boule) und Nutzungszeiträume (keine Nutzung nachts und tagsüber am Morgen) ermittelt.

Für die Nutzung des Sporthallendachs ist es vorgesehen, dass eine ausschließlich „lärmarme“ Nutzung durch Yoga o. Ä. erfolgen soll, die gegenüber der Nutzung der ebenerdigen Sportfreifläche vernachlässigt werden kann. Eine Schulsportnutzung ist nicht geplant.

Besondere Veranstaltungen im Nachtzeitraum mit mehr als 30 Personen/ Sportler\*innen sind auf eine seltene Anzahl gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung zu begrenzen, d. h. auf 18 pro Jahr.

Bei Beachtung der o. g. Maßnahmen sind Lärmkonflikte nicht zu erwarten.

Die Einhaltung der Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) im angrenzenden, geplanten Allgemeinen Wohngebiet stellt den Schallschutz innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets sicher.

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

Die bereits vorhandenen Lärmeinwirkungen wirken sich auf das Planungsgebiet und die Umgebung weiterhin aus. Aufgrund der allgemeinen Verkehrszunahme wird v. a. die Belastung durch den Straßenverkehr weiter zunehmen.

Das bestehende Baurecht im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1794 führt zu einer nur geringen Mehrung der Verkehrsmengen.

Ein Eingriff in die Freisinger Landstraße ist im Hinblick auf den geplanten Radwegeausbau zu erwarten.

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

### **Maßnahmen, die im Bebauungsplan u. a. festgesetzt sind:**

- Festsetzungen zur baulichen Realisierung von Gebäuden und baulichen Lärmschutzmaßnahmen,
- Festsetzungen entlang der Freisinger Landstraße zur Bauweise und zur Geschossigkeit von Gebäuden,
- Festsetzungen zum Schutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen,
- Festsetzungen zum Schutz von öffentlichen Grünflächen, Außenspielflächen der Kindertageseinrichtung und privaten (wohnungsbezogenen) Freiflächen und -bereichen,
- Festsetzung zur Lage und Ausgestaltung der Anlieferung im Sondergebiet und zu Zu- und Ausfahrten zu Tiefgaragen,
- Festsetzung zur Lage und Größe der Außengastronomie und
- Festsetzung zur schalltechnischen Ertüchtigung der Wasserkraftanlage.

### **Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:**

- Anlieferungen nachts (22-6 Uhr) müssen ausgeschlossen werden,
- von der Anlieferzone sind die Waren per Lastenaufzug in die unterirdischen Lagerflächen im 1. oder 2. Untergeschoss zu transportieren,
- die Nachnutzung (22-6 Uhr) der Außengastronomie bzw. des Freischankbereiches muss ausgeschlossen werden,
- die Sporthalle muss über eine technische Belüftung (keine Fensterlüftung) verfügen und die nach außen führenden Außenbauteile müssen ein ausreichendes Schalldämm-Maß ( $R_w' \geq 40$  dB) aufweisen und
- lärmintensive Nutzungen auf der Dachfläche der Sporthalle sind auszuschließen.

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

Die schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung des Verkehrs- und Anlagenlärms erfolgte auf der Grundlage der aktuell gültigen Normen und technischen Regelwerke (u. a. DIN 18005, RLS-19, 16. BImSchV, 18. BImSchV, TA Lärm).

## **8.2.1.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erschütterung**

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

Innerhalb der Entwicklungsfläche befindet sich ein Wasserkraftwerk (WKA) und soll im Zuge des Planvorhabens bestehen bleiben.

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

Aufgrund der Nähe der Planungen zum Wasserkraftwerk können relevante Einwirkungen aus Erschütterungen und Sekundärluftschall nicht ausgeschlossen werden. Eine Beurteilung der Relevanz der Erschütterungen erfolgte auf Basis von orientierenden Messungen.

Damit kann es in Gebäuden im Nahbereich des WKA (bei kraftschlüssiger Verbindung) zu Sekundärluftschalleinwirkungen von bis zu 50 dB(lin) kommen. Dies entspricht einem Lärmpegel von weniger als 20 dB(A). Damit sind bereits im unmittelbaren Nahbereich des WKA voraussichtlich sämtliche Richt- und Anhaltswerte

für Erschütterungen und Sekundärluftschall eingehalten. Dies gilt auch für den Fall einer von der konventionellen abweichenden Bauweise (z.B. Leicht oder Holzbau statt Massivbau), bei der ggf. höhere Erschütterungseinwirkungen mit einem Maximum bei tieferen Frequenzen zu (< 20 Hz) erwarten sind. Eine bauliche Trennung von geplanten Wohngebäuden zum WKA ist dennoch vorzusehen, um eine Lästigkeit durch Körperschallübertragungen, Sekundärluftschalleffekte und tieffrequente Geräusche auszuschließen und eine hohe Aufenthaltsqualität zu sichern.

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

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bereits im unmittelbaren Nahbereich des Wasserkraftwerkes sämtliche Richt- und Anhaltswerte für Erschütterungen (DIN 4150-2) und Sekundärluftschall (TA Lärm) eingehalten werden.

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

Festsetzungen bzw. Schutzmaßnahmen gegenüber Erschütterungen und Sekundärluftschall sind nicht erforderlich. Eine bauliche Trennung von geplanten Wohngebäuden zum Wasserkraftwerk ist dennoch vorgesehen, um eine Lästigkeit durch Körperschallübertragungen, Sekundärluftschalleffekte und tieffrequente Geräusche auszuschließen und eine hohe Aufenthaltsqualität zu sichern.

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

Im Rahmen der erschütterungstechnischen Untersuchung wurden die einschlägigen Fachnormen, insbesondere das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die DIN 4150, DIN 45669, DIN 45680 sowie die TA Lärm herangezogen.

### **8.2.1.3. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Elektromagnetische Felder**

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

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich eine Wasserkraftanlage mit einem Generator, die im Zuge des Planvorhabens bestehen bleiben soll. Zudem verläuft durch das Planungsgebiet eine 110 kV-Bahnstromleitung der Deutschen Bahn AG.

Das elektrische Feld der Wasserkraftanlage war bereits außerhalb des Gebäudes der Wasserkraftanlage nicht mehr messbar und ist insoweit nicht beurteilungsrelevant. Die Grenzwerte der 26. BImSchV für magnetische Flussdichten wurden bereits innerhalb des Wasserkraftwerkes deutlich unterschritten.

Auch die wechselnden Betriebszustände der Bahnstromleitung konnten durch eine Langzeitmessung erfasst werden.

Die Grenzwerte der 26. BImSchV wurden am Messpunkt deutlich unterschritten. Damit ist der Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder im Sinne der 26. BImSchV sichergestellt.

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

Der Betreiber der Bahnstromleitung definiert einen Gefährdungsbereich (beidseits der Leitungsachse von 16,5 m) sowie einen Schutzstreifen (beidseits der Leitungsachse von 30 m). Ein Teilbereich des Planungsgebiets liegt im Gefährdungsbereich sowie

Schutzstreifen derzeit auf ca. 494 m ü. NN. Eine Nutzung durch Bebauung ist bis zu einer max. Höhe von 501,0 m ü. NN., also bis zu einer Höhe von ca. 7 m möglich, Baumpflanzungen können eine Endwuchshöhe von 9,5 m erreichen. Innerhalb des Schutzstreifens (beidseits der Leitungsachse von 30 m) ist keine Bebauung vorgesehen, jedoch eine geplante Sportfreifläche. Die Messergebnisse können nach gutachterlicher Einschätzung auf die geplante Sportfreifläche übertragen werden. Damit zeigt sich, dass die gesetzlichen Grenzwerte deutlich unterschritten werden und der Vorsorgewert eingehalten wird.

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

Im Bereich der Bahnstromleitung befinden sich im östlichen Planungsgebiet insbesondere Tennisplätze sowie mehrere Bestandsbäume. Die bisherigen Nutzungen blieben auch im Bereich des Gefährdungsbereichs bestehen. Die Bahnstromleitung ist im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1794 berücksichtigt und hinweislich dargestellt. Der vorgesehene Hallenbaukörper mit der festgesetzten Gebäudeoberkante von OK 7,80 m befindet sich im durch die Betreiber definierten Gefährdungsbereich und überschreitet die maximal vorgegebene Gebäudehöhe. Auch zu erhaltenden Baumstandorte befinden sich im definierten Gefährdungsbereich.

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

Berücksichtigung des Schutzstreifens entlang Bahnstromleitungsachse im Hinblick auf die Situierung der Bebauung und die Höhe der Bepflanzung.

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

Grundsätzlich wurden die Vorgaben der 26. BImSchV berücksichtigt.

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

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

Durch die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die einzelnen Bestandsgebäude, insbesondere im nördlichen Planungsgebiet, werden Teilbereiche beschattet, große Bereiche werden aber auch ungehindert besonnt.

Eine Beleuchtung in Form von Laternen ist nur in den Randbereichen des Planungsgebiets vorhanden. Mit zeitweiliger Belichtungswirkung von Flutlichtanlagen der ehemaligen Sportanlagen ist nach Aufgabe der Nutzungen nicht mehr zu rechnen.

Nach dem bestehenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1794 ist eine Bebauung im Süden und Südosten mit bis zu zweigeschossigen Sporthallen zulässig, die zu einer zusätzlichen Verschattung führen können.

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

Mit der Planung werden sich die Lichtverhältnisse im Planungsgebiet ändern. Für die Wohnbebauung werden im Bereich des WA 1 Wandhöhen zwischen 14,5 m und 25,0 m sowie im Bereich des Sondergebietes zwischen 11,0 m und 24,5 m und im WA 2 zwischen 5,5 m und 24,5 m festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereichs

werden bis auf wenige kurze Gebäudeabschnitte jeweils Abstandsflächen von mindestens 0,4 H eingehalten. Wie im Kapitel 5.4. Abstandsflächen dargestellt, bleiben bei geeigneter Situierung der Baukörper und günstiger Grundrissgestaltung die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf die Belichtung von Aufenthaltsräumen immer gewahrt. Zu Grundstücken außerhalb des Bebauungsplanungsgebiets müssen 1 H eingehalten werden. Dennoch ergeben sich durch die Planung neue Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse an der nördlich und südlich bestehenden Nachbarschaft. Gesunde Wohnverhältnisse sind weiterhin gegeben.

Die Flächen östlich des Garchinger Mühlbachs bleiben vollständig unbebaut.

In Bezug auf künstliche Beleuchtung entstehen bei Umsetzung der Planung die in Siedlungsgebieten üblichen künstlichen Lichtquellen: Leuchten entlang von Straßen, Plätzen und Wegen, Beleuchtungen auf den Baugrundstücken, insbesondere von Zugängen und Zufahrten sowie durch die Fenster der Gebäude. Weitere Lichtemissionen sind durch Werbeanlagen an Gebäuden sowie insbesondere durch die Sportfreifläche und Freischankfläche anzunehmen. Mögliche störende Lichteinflüsse in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselwerbeanlagen werden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass die brach liegenden Flächen weiter nicht genutzt werden oder eine Sportnutzung sowohl in den Freianlagen als auch in möglichen Gebäuden entsprechend des bestehenden Baurechts wieder aufgenommen wird. Dies hätte hinsichtlich der natürlichen Belichtung geringe Auswirkungen auf den Umweltzustand. Im Zuge der weiter voranschreitenden Gehölzsukzession verringert sich die natürliche Belichtung der derzeit noch offenen und besonnten Flächen. Eine mögliche zusätzliche Verschattung bisher unbebauter Flächen kann sich durch eine Bebauung gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1794 insbesondere südöstlich des Garchinger Mühlbachs ergeben. Eine zeitweilige Belichtungswirkung von beispielsweise Flutlichtanlagen von Sportanlagen ist möglich.

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

- Höhenbeschränkung und konfliktvermeidende Anordnung der Baukörper,
- Festsetzung zur Einhaltung der Abstandsflächen gemäß BayBO gegenüber den an den Umgriff des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2113 angrenzenden Grundstücken,
- Regelungen zu Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2113,
- Nachweis einer ausreichenden Belichtung,
- Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen im Plan sowie ergänzende textliche Festsetzungen,
- Abrücken von Dachaufbauten um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante,
- Festsetzung zur Ausgestaltung von Werbeanlagen,
- Verwendung von ausschließlich Leuchtmitteln ohne UV-Strahlung (LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen) mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau -und UV-Bereich) für die Außenbeleuchtung.

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

Die gesetzlich festgelegten Ziele und die Bestimmungen und fachlichen Normen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

**8.2.1.5. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung**

**Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

Eine Beschreibung der derzeitigen Erholungsflächenversorgung ist auch dem Kapitel 2.2.7. dieser Begründung zu entnehmen. Das Planungsgebiet befindet sich derzeit größtenteils in privatem Eigentum und steht für eine öffentliche Erholungsnutzung nicht zur Verfügung. Es sind keine öffentlichen Grünflächen vorhanden.

Zwar waren unterschiedliche Sportangebote im Planungsgebiet vorzufinden, diese waren aber nicht für die Allgemeinheit zugänglich, sondern nur im Rahmen einer Mitgliedschaft eines Vereins oder Sportclubs nutzbar. Die Flächen des ehemaligen Floriansmühlbads liegen brach und sind ebenfalls für die Öffentlichkeit und insbesondere für die angrenzenden Bewohner\*innen nicht zugänglich, da sie vollständig eingezäunt sind. Auch der Garchinger Mühlbach ist über die gesamte Länge im Planungsgebiet nicht für die Allgemeinheit erfahrbar.

Damit hat das gesamte Gebiet nur eine sehr geringe Bedeutung für die allgemeine Erholungsvorsorge.

Es besteht außerdem mit dem Emmerigweg nur eine öffentliche Wegebeziehung, die in Ost-West-Richtung die Freisinger Landstraße und die Sondermeierstraße verbindet und zwischen der Kleingartenanlage und den Tennisplätzen verläuft. Dies stellt die einzige Verbindung zwischen den westlich der Freisinger Landstraße gelegenen Siedlungsbereichen und dem östlich gelegenen Naherholungsgebiet der Isarauen dar, das restliche Planungsgebiet wirkt bisher eher als eine Barriere.

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

Im östlichen Bereich des Planungsgebiets entstehen öffentliche Grünflächen, die für alle Besucher\*innen sowie Bewohner\*innen gut erreichbar sind. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen können erlebnisreiche Aufenthaltsorte am Garchinger Mühlbach, Erholungsflächen sowie Spiel- und Sportangebote entstehen.

Insbesondere im Bereich der größeren, südlichen öffentlichen Grünfläche kann unter Einbeziehung des Garchinger Mühlbachs zum Beispiel ein Wasserspielplatz, Brunnen und ein Fitnessparcour vorgesehen werden. Im Bereich der nördlichen öffentlichen Grünfläche ist unter Einbeziehung des Garchinger Mühlbachs eine eher naturnahe Gestaltung vorstellbar. Der wertvolle Altbaumbestand wird dabei weitestgehend erhalten.

Die privaten Freibereiche der Wohngebiete sind weitestgehend autofrei und dienen v. a. in den rückwärtigen Wohnhöfen der wohnungsnahen Erholung als Gemeinschaftsflächen mit Aufenthaltsbereichen und Kinderspielflächen. Dieses Angebot wird ergänzt durch Terrassengärten für Erdgeschosswohnungen, wo dies lärmgeschützt möglich ist.

Im Sondergebiet entstehen außerdem für eine Vereinsnutzung eine Dreifachsporthalle mit Fitnessbereich und eine wohngebietsverträgliche Sportfreifläche. Eine begrünte zentrale Platzfläche mit einer Freischankfläche, die beispielsweise durch einen Biergarten genutzt werden kann, ergänzt das zukünftige Erholungsangebot.

Im Bereich der geplanten Baugebiete werden in Innenhöfen und gebietsverbindenden Freiräumen wohnungsnaher Spiel- und Aufenthaltsangebote, Begegnungs- und Rückzugsbereiche geschaffen. Wesentliche Gestaltungsaspekte für die privaten Freiflächen sind eine gute Durchquerbarkeit, ein hoher Vegetationsanteil mit erhaltenswertem Altbaubestand und qualitätvollen Neupflanzungen sowie eine möglichst geringe Versiegelung.

Die städtischen Orientierungswerte für die Freiflächenversorgung der zukünftigen Bewohner\*innen können in der Gesamtbetrachtung der privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen gut eingehalten werden.

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

Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Nutzungen erhalten werden und der Umweltzustand im Hinblick auf die Erholungsfunktion unverändert bleibt.

Auch bei einer Umsetzung des bestehenden Baurechts gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1794 bleiben die Flächen ausschließlich im Privateigentum und werden weiter für den Vereinssport genutzt.

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

- Schaffung vielfältig nutzbarer, ausreichend großer und gut erreichbarer Freiflächen für die Erholungsversorgung im öffentlichen und privaten Raum mit einem vielfältigen Angebot an Kinderspiel- und Erholungsbereichen für Erwachsene,
- Wegeverbindungen zur Stärkung der Vernetzung zwischen den geplanten und den bestehenden Grünflächen und Erholungsräumen,
- Dingliche Sicherung von Geh- und Radfahrrechten,
- Begrenzung von unvermeidbaren oberirdischen Nebenanlagen, um die Freiflächen weitestmöglich freizuhalten,
- Stellplatznachweis in Tiefgaragen zum Schutz von Frei- und Grünflächen,
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild durch Festsetzung von umfänglichem Baumerhalt und
- Integration von Nebenanlagen in das Gebäude, um die Freiflächen weitestmöglich freizuhalten.

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

Als Qualitätskriterium für die Planung wurden die städtischen Orientierungswerte für öffentliche und private Grün- und Freiflächen zu Grunde gelegt. Die Erholung als Aspekt der menschlichen Gesundheit wurde ausreichend berücksichtigt.

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

Wesentliche Sicherheitsaspekte in der Planung sind die Schaffung von angstfreien Räumen (vor allem in der Nacht) sowie die verkehrssichere Abwicklung des gesamten Verkehrs für alle Mobilitätsarten, die Berücksichtigung der Sicherheitsaspekte entlang des Garchinger Mühlbachs und im Bereich der Wasserkraftanlage und der Bahnstromleitung, sowie die Ermittlung der Altlasten- und Kampfmittelsituation und deren Gefahrenbehebung.

Hierbei sind insbesondere Kinder und ältere Menschen sowie Menschen mit besonderen Schutzbedürfnissen zu berücksichtigen.

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

### Verkehrssicherheit

Das Planungsgebiet grenzt direkt an das städtische Hauptstraßennetz (Freisinger Landstraße und Heidemannstraße sind Bestandteil des Sekundärnetzes). Der Ost-West verlaufende Emmerigweg ist für den Kfz-Verkehr gesperrt und als Fuß-/Radweg ausgebaut. Entlang der Ostseite der Freisinger Landstraße verläuft ein kombinierter Fuß-/Radweg, die Westseite ist anbaufrei. Die Heidemannstraße ist beidseitig mit Fuß- und Radwegen ausgestattet.

Die Freisinger Landstraße stellt die kürzeste Radwegeverbindung zwischen dem Münchner Stadtgebiet im Norden und der Stadt Garching dar.

### Garching Mühlenbach und Wasserkraftanlage

Der Garching Mühlenbach und die bestehende Wasserkraftanlage sind im Bestand zu großen Teilen eingezäunt und damit für die Allgemeinheit nicht zugänglich.

### Angsträume

Bei den vorhandenen Straßen, im Umfeld des Planungsgebiets, handelt es sich um typische Wohnstraßen mit entsprechender Qualität (z. B. Beleuchtung, Gehwege, teilweise Radwege). Bezüglich nächtlicher Sicherheit sind die Fuß- und Fahrradwege zwar nachts beleuchtet, jedoch kann es je nach Empfinden bei Nutzung in der Nacht zu Angstsituationen kommen. Weite Teile des Planungsgebiets insbesondere im Südteil sind im Bestand umzäunt und somit unzugänglich. Sie sind nicht beleuchtet und daher als möglicher Angstraum von gewisser Relevanz.

### Kampfmittel/ Altlasten

Im Rahmen einer Voruntersuchung wurde eine potenzielle Kampfmittelbelastung ermittelt. Diese stellt langfristig ein Gefahrenpotenzial bei der Nutzung der Flächen dar (vgl. Kapitel 8.2.3.1.)

### Bahnstromleitung

Im zentralen Bereich des Geltungsbereichs quert die 110 kV-Bahnstromleitung der Deutschen Bahn AG (siehe auch Kapitel 8.2.1.2.). Von Seiten des Betreibers werden ein Schutzstreifen von beidseits je 30 m und ein Gefährdungsbereich von je 16,5 m bezogen auf die Leitungsachse definiert und darauf hingewiesen, dass unter den Leiterseilen unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden muss.

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

### Verkehrssicherheit

Das Planungsgebiet wird verkehrssicher an das bestehende Straßennetz angebunden.

Zentral, im Geltungsbereich gelegen, ist in Verlängerung der Heidemannstraße die Kfz-Haupterschließung für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 und das Sonstige Sondergebiet SO 1 geplant; der derzeitige dreiarmlige Knotenpunkt Freisinger Landstraße/ Heidemannstraße wird zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit und der Verkehrssicherheit zu einem vierarmigen Knotenpunkt ausgebaut und es führt eine Zufahrt in Form einer Dienstbarkeitsfläche in das Planungsgebiet.

Den Auftakt des neuen Stadtquartiers bildet der zentrale Platzbereich mit einer gemischten Verkehrsfläche. Der nördliche Bereich ist nur für Fußgänger\*innen zugänglich. Die Kfz-Haupterschließung einschließlich Tiefgaragenzufahrt sowie die Anlieferung des Einzelhandels wird südlich des nur fußläufig erschlossenen Bereichs

des Platzes geführt.

Im Norden ist über die Freisinger Landstraße eine weitere Tiefgaragenzufahrt im WA 2(1) vorgesehen. Die Kindertageseinrichtung wird ebenfalls über die geplante Grundstückszufahrt erschlossen. Hier werden Kurzzeitstellplätze und Besucher\*innenstellplätze angeordnet.

Die Erschließung der Tiefgarage im WA 1 erfolgt über die Floriansmühlstraße und die Freisinger Landstraße. Im Süden an der Floriansmühlstraße sind zudem oberirdische Stellplätze für Besucher\*innen geplant. Zwischen Haus 4 und 5 sind von der Freisinger Landstraße aus Kurzzeitstellplätze für die Kindertageseinrichtung für Bring- und Holvorgänge vorgesehen. Die Anlieferung der Kindertageseinrichtung wird entlang des Emmerigwegs gelöst.

Im Sinne der Verkehrswende wird die Zahl der pflichtigen Bewohner\*innenstellplätze auf 80 % reduziert. Als Voraussetzung hierfür werden eine gute öffentliche Erschließung, gute Anbindung an Nahversorgung, Bewohner\*innenstellplätze im Gemeinschaftseigentum, erhöhte Flächenrichtwert für Fahrradabstellplätze sowie Sharing-Angebote und Angebote für Lastentransporte in einem Mobilitätskonzept definiert.

Durch das Planungsgebiet resultiert eine Mehrung des Fahrtenaufkommens. An den bestehenden signalisierten Knotenpunkten kann der Verkehr leistungsfähig abgewickelt werden. Der künftige vierarmige Knotenpunkt Freisinger Landstraße/ Heidemannstraße/ Dienstbarkeitsfläche zum zentralen Platz erfordert eine separate Linksabbiegespur in das Gebiet. Zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit der Freisinger Landstraße sind zwei Tiefgaragenbereiche, einer unter dem WA 1 und einer unter dem WA 2 zusammen mit dem SO 1, vorgesehen.

Entlang der Freisinger Landstraße sollen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Fuß- und Radwege vorgesehen werden, die genaue Konzeption wird in Beschlüssen der zuständigen Fachdienststellen der Landeshauptstadt München dargelegt werden.

Innerhalb des Planungsgebiets entsteht ein weitgehend autofreies und verkehrssicheres Wegenetz, das die Baugebiete verbindet und auch verkehrssichere Wege entlang Bachs ausweist.

Bei Durchführung der Planung wird der Emmerigweg als öffentlicher Geh- und Radweg in West-Ost-Richtung erhalten. Eine weitere verkehrssichere Querungsmöglichkeit in West-Ost-Richtung wird durch eine Überbauung des Garchinger Mühlbachs südlich der Wasserkraftanlage zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und der öffentlichen Grünfläche geschaffen.

Zusätzlich ist eine durchgehende Nord-Süd-Wegeverbindung vorgesehen: Als Fußweg im Bereich der öffentlichen Grünfläche von der Floriansmühlstraße bis zum Emmerigweg, als Rad- und Fußweg vom Emmerigweg bis zum zentralen Platz und als Fußweg weiter bis zum nördlichen Ende des Geltungsbereiches. Von dort aus ist eine Weiterführung bis zum vorhandenen Uferweg weiter nördlich, ebenso wie eine Querung des Garchinger Mühlbachs mit Anschluss an die Gaststätte in der Kleingartenanlage und die Isarauen möglich.

Die Wohngebiete sind mit einem öffentlich nutzbaren Fußwegenetz durchzogen, wodurch die Durchgängigkeit innerhalb der Wohngebiete, der Anschluss an das bestehende Wegenetz und die öffentlichen Grünflächen westlich und östlich des Garchinger Mühlbachs gegeben ist.

#### Angsträume

Eine Beleuchtung der wesentlichen Wegeverbindungen gewährleistet das Sicherheitsgefühl im Planungsgebiet mit seiner Wohn- und Erholungsnutzung. Die geplanten öffentlichen und gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume können

übersichtlich gestaltet werden, so dass die Möglichkeit sozialer Kontrolle gegeben ist und keine Angsträume in den Höfen und entlang von Wegebeziehungen entstehen.

#### Garching Mühlenbach und Wasserkraft

Der Garching Mühlenbach wird für die Allgemeinheit erfahrbar gemacht und durch ein Wegenetz in die Freiflächengestaltung eingebunden. Die Gestaltung des Uferbereichs ist im Zuge der Ausführungsplanung zu konkretisieren und kann in verschiedenen Bereichen auf unterschiedliche Weise erfolgen (z. B. naturnah oder urban). Entsprechende Geländer zur Absturzsicherung sind vorzusehen und werden durch den Bebauungsplan ermöglicht. Das Betriebsgelände der Wasserkraftanlage, einschließlich der Fischtreppe, wird auch zukünftig eingezäunt und wird damit zusammen mit dem Freibord am westlichen Ufer des Bachs die Sicherheitsanforderungen erfüllen.

#### Kampfmittel/ Altlasten

Die geplante Kampfmittelräumung führt zu einer Beseitigung des damit verbundenen Gefahrenpotentials und somit zu einer weiteren Erhöhung des Sicherheitsgefühls im Planungsgebiet. Durch die Bodensanierung wird ein potenzielles Gesundheitsrisiko für die zukünftigen Bewohner\*innen ausgeschlossen.

#### Bahnstromleitung

Die durch den Betreiber definierten Schutz- und Gefährdungsbereiche werden über die festgesetzte Baubeschränkungszone berücksichtigt. Die vorgesehene Nutzung durch eine Sportfreifläche im Bereich der Bahnstromleitung entspricht einer ehemaligen benachbarten Nutzung durch Tennisplätze und widerspricht nicht den Vorgaben der Betreiber\*innen.

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

#### Verkehrssicherheit

Die hohen Prognosezuwächse auf der Freisinger Landstraße und Heidemannstraße werden nur zum Teil durch das Planungsgebiet ausgelöst. Die Zuwächse resultieren aus der Gesamtmenge der geplanten Entwicklungen im Münchner Stadtgebiet und der Funktion im Münchner Straßennetz. Die Freisinger Landstraße dient als Ausweichroute bei starker Frequentierung der BAB 9. Aus diesem Grund ist auch bei Nichtdurchführung der Planung mit erhöhten Verkehrsmengen zu rechnen.

#### Angsträume

Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Nutzungen erhalten werden und der Umweltzustand unverändert bleibt.

#### Garching Mühlenbach und Wasserkraft

In Teilbereichen entlang des Garching Mühlenbachs wird durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1794 ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Einfriedungen sind nur entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der westlichen Grenze des Planungsgebiets in Form von offenen Einfriedungen und Schnitthecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig. Eine verkehrssichere Wegeverbindung entlang des Garching Mühlenbachs ist damit nicht weiter geregelt. Die Wasserkraftanlage befindet sich nicht im Umgriff des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1794. Eine Einzäunung entsprechend des Bestands ist daher hinzunehmen.

#### Kampfmittel/Altlasten

Eine Kampfmittelbeseitigung im Planungsgebiet wäre nicht gesichert. Daher bliebe auch das vorhandene Gefährdungspotenzial, insbesondere für den Wirkungspfad

Boden-Mensch bestehen.

#### Bahnstromleitung

Über die Satzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1794 wird geregelt, dass Bauvorhaben im Bereich des 60 m breiten Schutzstreifen beidseits der Bahnstromleitung dem Betreiber zur Prüfung vorzulegen sind. Unter der Bahnstromleitung werden Freisportanlagen sowie eingeschossige Baukörper der Sportanlage vorgesehen.

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

- Ausbau/Erweiterung der Freisinger Landstraße im Kreuzungsbereich und Einrichtung von Querungshilfen für Fuß- und Radverkehr,
- Klar ablesbare, überschaubare Zonierung in öffentliche Grün- und private Freiflächen unterstützt das Sicherheitsempfinden insbesondere von Frauen, Kindern und Jugendlichen,
- Anordnung von besonders sensiblen Nutzungen und Flächen, wie Kinderspielplätzen, in Sichtweite zu Wohnungen,
- Durchlässigkeit zur öffentlichen Grünfläche und Freisinger Landstraße durch Dienstbarkeitsflächen,
- Regelungen zu Zulässigkeit von Einfriedungen von Bereichen mit Gefahrenpotential,
- Beleuchtung der Straßen und öffentlich nutzbaren Wege,
- Übersichtliche Erschließungsstruktur,
- Mobilitätskonzept und
- Reduzierung der Zu- und Ausfahrtsbereiche der Tiefgaragen.

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

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden bezüglich Verkehrssicherheit gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

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

#### **8.2.2.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand**

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

Das Planungsgebiet weist Nutzungen unterschiedlicher Intensitäten und ökologischer Wertigkeiten auf und besteht aus differenzierten Strukturtypen. Darunter befinden sich auch Teilbereiche mit mittlerer und hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, so zum Beispiel nur extensiv bzw. nicht gepflegter Heckenbestand im Südwesten des Planungsgebiets und nur extensiv bzw. nicht gepflegte Gehölzflächen aus heimischen Arten entlang der Freisinger Landstraße. Im Planungsgebiet wurden insgesamt 1082 Bäume kartiert. Davon sind 257 als sehr erhaltenswert und 477 als erhaltenswert eingestuft. Diese liegen zum Teil im Umgriff der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München, des Landschaftsschutzgebiets und/ oder sind Bestandteil eines amtlich kartierten Biotops. Insbesondere im Bereich der kartierten Biotope (vgl. Kapitel 8.2.2.2.) finden sich einige sehr erhaltenswerte und erhaltenswerte Bäume. Mehrere kartierte Bäume im gesamten Planungsgebiet (ca. 140 Stück) weisen Baumhöhlen auf. Die potenziell natürliche Vegetation ist der Hartholzauwald. Bei den kartierten Baumarten handelt

sich vor allem um heimische Arten wie gemeine Esche, Hainbuchen, Ulmen, Winter-Linde, Spitzahorn. Außerdem befinden sich im nördlichen Teilgebiet im Bereich der ehemaligen Vereinsgaststätte sowie südlich des Emmerigwegs einige sehr erhaltenswerte Rosskastanien.

Es wurden in den Kartierungen keine naturschutzfachlich bedeutsamen Pflanzenarten aufgefunden, d. h. es wurde keine Art, die in den Roten Listen Deutschlands oder Bayerns mindestens in der Vorwarnliste geführt oder im Stadt-ABSP als bedeutsam eingestuft wurde, festgestellt.

Im geltenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1794 werden im Südteil des Planungsgebiets u. a. entlang der Freisinger Landstraße sowie an der Westseite des Garchinger Mühlbachs einige Bäume als zu erhalten festgesetzt.

Durch die dort festgesetzten Bauräume sowie Sportflächen werden ca. 15 Bäume überplant.

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

Bei Durchführung der Planung wird ein größerer Anteil der Flächen überbaut. Der Rest wird in mehr oder weniger intensiv genutzte Grün- und Freiflächen umgestaltet. Durch die Planung kommt es im Bereich des Baum-/Gehölzbestands entlang der Freisinger Landstraße zu punktuellen Entnahmen einzelner Bäume für notwendige Zufahrten, sowie zum Verlust von weiteren Bäumen im Bereich der Neubebauung. Es wird jedoch ein weitgehender und struktureller Erhalt der Baumreihen entlang der Freisinger Landstraße sowie im Osten entlang des Garchinger Mühlbachs und nicht zuletzt des wertvollen Baumbestands im ehemaligen Biergartenbereich an der Gaststätte sowie in den geplanten öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Durch Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Baumbestand zu großen Teilen gesichert. Insgesamt werden ca. 646 Bäume als zu erhalten festgesetzt. Insbesondere die Bestandsbäume entlang der Freisinger Landstraße werden zusätzlich als Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt und so auch vor dem Hintergrund von erforderlichen Straßenumbaumaßnahmen als Straßenbegleitgrün gesichert. Der in der Baubeschränkungszone der Bahnstromleitung befindliche Baumbestand kann nicht durch Festsetzung gesichert werden, dennoch ist das Planungsziel der größtmögliche Erhalt. Aus Sicherheits- und Wartungsgründen ist bei Bedarf im Bereich der Leitungsschutzzone ein fachgerechter Rückschnitt der vorhandenen Bäume durchzuführen. Hierbei ist eine Maximalhöhe von ca. 9,5 m entsprechend einer Höhe von 503,5 m. ü. NHN zu berücksichtigen. Bestehende Höhlungen werden weitgehend erhalten. Sollte ein Rückschnitt nicht möglich sein, werden die Bäume auf nicht austriebsfähige Torsi zurückgeschnitten. Im Falle von Verlusten potenzieller Quartiere werden diese durch Aufhängung von Fledermaus- oder Vogelnistkästen in ausreichendem Umfang ausgeglichen.

Nach derzeitigem Planungsstand werden 87 Bestandsbäume mit einem Stammumfang größer 80 cm in den Baugebieten überplant. Davon sind 22 als sehr erhaltenswerte und 36 als erhaltenswert eingestuft worden, 21 zu fallende Bäume weisen Höhlen auf. An 16 der 21 Bäume finden sich außerdem Spaltenquartiere (Risse, abstehende Rindenplatten, Baumspalten).

Innerhalb der Ausgleichsfläche (Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen im Bereich des ehemaligen Tennisparks Floriansmühle) ist die Rodung bzw. Entfernung von Gehölzbeständen von nicht standortgerechten und nicht heimischen Arten geplant. Es handelt sich dabei um randliche Fichten und Omorika-Fichtenbestände,

bodendeckende Schneebeere, Forsythie sowie Buernjasmin. Die Fällung/Rodung von 75 Fichten und nicht heimischen Strauchbeständen (ca. 860 m<sup>2</sup> Fläche), die Rodung der Wurzelstöcke sowie die Entfernung der durchwurzelten Oberbodenschicht sind als Maßnahmen vorgesehen. Als Zeitpunkt ist Oktober bis Februar, also außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln zu wählen (in Anlehnung an § 39 Absatz 5 BNatSchG). Im Bereich des Emmerigwegs verläuft ein Betonkanal dessen Leitungsschutzzone innerhalb der Ausgleichsfläche verläuft. Sollte aufgrund erforderlicher Leitungsarbeiten Gehölzbestand entfernt werden müssen, ist an gleicher Stelle eine Ersatzpflanzung (nur Strauchpflanzung, keine Bäume) durchzuführen.

Entsprechend den Festsetzungen sind 136 Bäume zur Neupflanzung vorgesehen, davon mindestens 50% als Bäume erster Wuchsordnung (72 Stück). Bei den zu pflanzenden Bäumen werden in Abstimmung mit der zuständigen Fachdienststelle der Landeshauptstadt München auch zwei Ersatzpflanzungen berücksichtigt, die aufgrund einer bereits im Jahr 2013 vorab genehmigten Fällung zweier Kastanien im Nordteil des Planungsgebietes (Flurstück Nr. 548/3, Gemarkung Freimann) als Ersatzpflanzungsaufgabe festgesetzt wurden. Weitere Baumstandorte sind im Bereich der nördlichen öffentlichen Grünfläche bereits im Plan vorgeschlagen und darüber hinaus in beiden öffentlichen Grünflächen zu erwarten. Die Anzahl an unvermeidbar zu fällenden Bäumen wird somit mehr als ersetzt. Allerdings entfaltet sich die ökologische Wirksamkeit der Neupflanzungen erst mit der Zeit und kommt erst nach mehreren Jahrzehnten voll zum Tragen.

Entlang der Freisinger Landstraße wird die Eingrünung des Quartiers durch Großbaumpflanzungen ergänzt und die straßenraumprägende Baumkulisse so geschlossen.

Durch die Ausweisung von Bauräumen und Flächen für Tiefgaragen werden nicht unterbaute Flächen freigehalten. Ein ausreichender Wurzelraum für Neupflanzungen auch von großen Bäumen in unterbauten Bereichen soll über die Festsetzung zur Absenkung der Tiefgaragen über das übliche Maß hinaus und einen fachgerechten Bodenaufbau in diesen Bereichen erreicht werden.

Weitere begrünte Flächen entstehen auf den begrünten Dächern, auf denen aufgrund erhöhter Mindestsubstratschichtdicken stabile Vegetationsbestände entstehen werden.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass die gegenwärtig vorhandene Vegetation und der Baumbestand erhalten bleiben, darunter auch die Habitatbäume und Bäume, die den Kriterien der Baumschutzverordnung entsprechen, sofern sie nicht aus Verkehrssicherungsgründen entfernt werden müssen. Zusätzliche Baumneupflanzungen bleiben aus. Entlang der Freisinger Landstraße ist die Eingrünung des Gebietes und straßenbegleitende Baumkulisse im Süden weiter unterbrochen. Zusätzliche Sicherungsmaßnahmen des Baumbestands entlang der Freisinger Landstraße im Falle eines Straßenumbaus sind nicht gewährleistet.

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

- umfangreiche Baumneupflanzungen auf den Baugrundstücken, auf den öffentlichen Grünflächen und entlang der Freisinger Landstraße, vorzugsweise Arten gemäß Auswahl aus der GALK-Liste („Zukunftsbäume für die Stadt“),
- Erhalt des Baumbestands in weiten Teilen, insbesondere der Höhlenbäume,

- Sicherung der Standfestigkeit und des Erhaltungszustandes des Baumbestands (Festsetzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen),
- erhöhter Bodenaufbau für Bepflanzungen unterbauter Flächen, insbesondere für Baumpflanzungen,
- Freihalten von Freiflächen durch die Ausweisung von Bauräumen,
- Begrenzung der oberirdischen Versiegelung,
- Erhöhte extensive Dachbegrünung und
- Durchführung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die dazu führen, dass bisher versiegelte und überbaute Tennisflächen zu einem ökologisch wertvollen Biotopkomplex umgestaltet werden.

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

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden in ausreichendem Umfang berücksichtigt. Als Planungskriterium wurden die gültigen technischen Normen und Regelwerke sowie Qualitätsstandards und die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München zugrunde gelegt.

**8.2.2.2. Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität**

**Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

FFH-Gebiet „Isarauen von Unterföhring bis Landshut“:

FFH-Gebiete sind in dem von der Planung betroffenen Bereich nicht vorhanden. In etwa 170 m Entfernung beginnt das FFH-Gebiet Nr. 7537-301 "Isarauen von Unterföhring bis Landshut". Neben großflächigen, zusammenhängenden Auwaldvorkommen beinhaltet das Schutzgebiet kleinflächig weitere bedeutsame Lebensräume auf feuchten bis trockenen Sonderstandorten. Das FFH-Gebiet ist in den Randbereichen durch Störungen bereits in geringem Umfang vorbelastet. In dem FFH-Gebiet sind u. a. als FFH-Anhang II-Arten Biber und Koppe aufgeführt, die auch direkt am südlichen Ende des FFH-Gebiets kartiert wurden. Aus dem Planungsgebiet sind Nachweise des Bibers bekannt, im Garchinger Mühlbach ist ein Vorkommen der Koppe nicht auszuschließen, nachdem sie im Rahmen der Kartierungen zum FFH-Managementplan 170 m weiter nördlich erfasst wurde. Beide Arten sind in den konkretisierten Erhaltungszielen des FFH-Managementplans aufgeführt.

Landschaftsschutzgebiet „Hirschau und Obere Isarau“:

Das Planungsgebiet liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Hirschau und Obere Isarau“. Der Garchinger Mühlbach selbst mit seinem direkten Uferbereich ist ebenfalls Teil des Landschaftsschutzgebiets. Im nördlichen Planungsgebiet sind die Flächen des Landschaftsschutzgebiets in der Anlage 1 zur Verordnung zusätzlich mit „S“ für Sportfläche und „K“ für Kleingärten gekennzeichnet.

Biotopvernetzung und amtlich kartierte Biotope:

Das Planungsgebiet liegt nahe dem Isartal, dem nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm in Bayern (ABSP) eine landesweite Bedeutung als Biotopverbundachse zukommt. Im Hinblick auf die großräumlichen Zielformulierungen können hiermit auch Auswirkungen auf das Planungsgebiet abgeleitet werden. Innerhalb des Planungsgebiets sind keine Biotopvernetzungssachsen in der Karte des ABSP verortet. Von lokaler Bedeutung ist ggf. eine Biotopvernetzung in Ost-West-Richtung in Verbindung mit den größeren Gehölzflächen entlang der Heidemannstraße. Eine Verbundfunktion ergibt sich hier durch das Vorhandensein von Trittsteinbiotop für flugfähige Insekten und als Leitstruktur für Vögel und Fledermäuse.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich fünf in der Stadtbiotopkartierung erfasste Biotope. Im südwestlichen Bereich befindet sich die Biotopfläche M-0387-007 ortsbildprägende Gehölzstrukturen in Form von wertvollen Alleeresten entlang der Freisinger Landstraße, vorwiegend aus Eschen und Ahornen. Biotop M-0387-003 entspricht der Allee im westlichen Teil an der Freisinger Landstraße mit vorgelagertem Gehölzbestand. Die Gehölzkulisse auf dem Flurstück Nr. 548/3, Gemarkung Freimann, östlich der inzwischen aufgegebenen Gaststätte ist ebenfalls als Biotop M-0387-004 kartiert. Der Garchinger Mühlbach wird begleitet von einem größtenteils ebenfalls erhaltenswerten Gehölzbestand, der im Norden im Bereich des Biotops M-0387-004 liegt. Der Gehölzbestand entlang der nördlichen Grenze des Planungsumgriffs ist als Teil des Biotops M-0326-001 kartiert.

Die kartierten Biotope und Biotopentwicklungsflächen sind nicht per Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder per Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) gesetzlich geschützt. Im Umgriff der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist jedoch die Entfernung bestehender Gehölze erlaubnispflichtig.

#### Artenschutzkartierung:

Neben der Kartierung von Vegetation und Flora erfolgten faunistische Bestandsaufnahmen innerhalb des Planungsumgriffs für Vögel, Fledermäuse, Biber, Fische und Rundmäuler, Reptilien (v. a. Zauneidechse), Potential Amphibien, Tagfalter, Libellen sowie xylobionte Käfer.

Folgende Nachweise wurden erbracht:

#### Vögel:

Der Grünspecht brütete zum Zeitpunkt der Erhebung in geeigneten Höhlenbäumen eines Kleingartens am Garchinger Mühlbach innerhalb des Untersuchungsgebiets (UG).

Vom Gänsesäger wurde bei der 1. Begehung ein Paar und bei der 4. Begehung das Männchen gesichtet. Eine Brut im UG oder im näheren Umfeld ist wahrscheinlich.

Der Turmfalke wurde bei jeder Begehung im Untersuchungsgebiet kartiert. Während des 1. Durchgangs wurden Paarungsakte der Altvögel beobachtet, während dem 2.-3. Durchgang brütete das Weibchen auf dem Nest im Altbaumbestand zentral im ehemaligen Floriansmühlbad, ab dem 4.-5. Durchgang wurden die Jungvögel gesichtet. Eine Brut im UG ist sicher.

Der Gartenrotschwanz wurde bei der 2. Begehung einmalig beobachtet. Die Rauchschnalbe wurde beim Überfliegen des UG kartiert, eine Brut innerhalb des UG wurde ausgeschlossen.

Die Wasseramsel wurde insgesamt dreimal beobachtet. Während des 5. Durchgangs wurde am Garchinger Mühlbach im UG ein noch nicht ganz flugfähiger Jungvogel beobachtet. Eine Brut im UG ist sicher.

Der Eisvogel, der Mauersegler und der Mäusebussard wurden beim Kreisen oder Überfliegen des UG kartiert, eine Brut innerhalb des UG wurde ausgeschlossen.

Zusätzlich saP-relevante Arten nach den Vorgaben der Fachdienststelle der Landeshauptstadt München der Landeshauptstadt München: Einmalig im UG festgestellt wurden der Kernbeißer, die Mandarinente, die Ringeltaube, die Singdrossel und der Stieglitz.

Der Eichelhäher wurde zum 1. Und 2. Durchgang kartiert. Während des 4. Durchgangs konnten ein bettelnder Jungvogel und ein fütterndes Elterntier beobachtet werden. Eine Brut im UG ist sicher.

Der Kleiber brütete in den Höhlen der Bäume rund um den Biergarten der Kleingärtner östlich des Planungsumgriffs und wurde am Rand des UG hin zur Floriansmühlstraße sowie im Bereich des alten Schwimmbeckens des ehemaligen Floriansmühlbads bei der Nahrungssuche und mit Gesang festgestellt. Eine Brut im südlichen UG ist ebenfalls wahrscheinlich.

Die Ringeltaube wurde während allen Durchgängen paarsitzend und balzend im UG beobachtet. Eine Brut im UG ist wahrscheinlich.

Das Sommergoldhähnchen wurde zweimal singend im UG gehört, eine Brut im UG ist wahrscheinlich.

Von der Tannenmeise wurde zweimal ein Nahrungsgast im UG aufgenommen und im südlichen UG während des 5. Durchgangs bettelnde Jungtiere und fütternde Elterntiere beobachtet. Eine Brut im UG ist sicher.

Der Waldbaumläufer konnte im UG zweimal singend kartiert werden. Eine Brut im UG ist wahrscheinlich.

Der Zaunkönig wurde innerhalb eines im Süden gelegenen Kleingartens bei jedem Durchgang und im Bereich des alten Schwimmbeckens zweimal singend festgestellt. Eine Brut im UG ist wahrscheinlich.

Der Brutraum befindet sich jedoch außerhalb des vom Bebauungsplan beschriebenen Gebietes (in der Kleingartenanlage). Eine Betroffenheit ist demnach auszuschließen, da auch die Nahrungshabitate für die Art erhalten bleiben.

#### Fledermäuse:

Die Auswertung ergab vorwiegend Fledermausarten aus der funktionellen Gruppe der Strukturrandjäger (vorwiegend *Pipistrellus spec.*). Einige Sequenzen konnten auch Offenlandjägern (z. B. Großer Abendsegler *Nyctalus noctula*, *Nyctaloid*) und typischen Waldfledermäusen (*Myotis spec.*) zugeordnet werden.

Das Planungsgebiet wird weiterhin von verschiedenen Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt.

Ebenfalls ist mit einer Funktion des Planungsgebiets als Übergangsbereich für Wanderbewegungen zwischen den Naturräumen im Osten (Isar), entlang des Garchinger Mühlbachs sowie im Süden (Englischer Garten) zu rechnen.

Im gesamten Planungsgebiet sind Höhlenbaumstrukturen festgestellt worden, die nachweislich von Fledermäusen als Quartier genutzt werden oder hohes Potential dafür aufweisen.

#### Biber:

Im gesamten Planungsgebiet konnten entlang des Garchinger Mühlbachs Biber Spuren festgestellt werden. Jedoch handelt es sich dabei lediglich um Fraßspuren. Ein zugehöriger Biberbau konnte nicht festgestellt werden, auch sind die dortigen Ufer des Garchinger Mühlbachs fest verbaut (betoniert oder mit Holzbohlen gesichert), weshalb hier die Anlage eines Biberbaus kaum möglich ist.

#### Eremit / Rosenkäfer:

Bei 102 Bäumen mit Brusthöhendurchmessern von etwa 40 cm bis über 140 cm wurde ein grundlegendes Potential auf eine mögliche Besiedlungsfähigkeit durch den Eremiten festgestellt. Das heißt, hier wurden grundsätzlich geeignete Höhlungen, Ausfaltungen, Verwachsungen, abgestorbene Starkäste/Stammpartien oder Stammrisse angetroffen. Allerdings konnte bei diesen Bäumen kein Mulm bzw. Mulmkörper als obligatorische Lebensstätte des Eremiten nachgewiesen werden. Nur bei 16 Gehölzen konnte ein relevanter Mulmkörper und damit ein hohes Potential zur Besiedlung durch den Eremiten bei der Übersichtskartierung nachgewiesen werden. Eindeutige Hinweise auf ein Eremitenvorkommen durch typische Kotpillen, Kokonreste und Chitinteile oder lebende Käfer und Larven konnten jedoch nicht erbracht werden.

Bei den Untersuchungen zum Eremiten wurden an zwei Bäumen typische Kotpillen

des in Bayern stark gefährdeten Marmorierten Rosenkäfers (*Protaetia lugubris*) gefunden.

**Fische und Rundmäuler:**

Beobachtete Fischarten waren unter anderem vereinzelte Hechte (*Esox lucius*) und verschiedene Weißfische. Gemäß Abfrage beim Landesfischereiverband Bayern e. V. sind aus dem Garchinger Mühlbach 27 Fischarten bekannt oder zu erwarten, darunter die in Anhang II der FFH-Richtlinie geführten Arten Huchen (*Hucho hucho*) und Mühlkoppe (*Cottus gobio*).

**Reptilien:**

Bei den Kartierungen konnten im Untersuchungsgebiet keine Nachweise von Reptilien und insbesondere der Zauneidechse erbracht werden.

**Amphibien:**

Geeignete Lebensräume für Amphibien, insbesondere die Wechselkröte, konnten nicht festgestellt werden. Für Amphibien geeignete Laichhabitats sind nicht vorhanden. Eine Eignung der Vegetationsstrukturen als Landhabitat für Wechselkröten kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, da hierfür sonnenexponierte Teilflächen, Tagesverstecke in Form von Stein- oder Gehölzhäufen oder Sandhäufen nicht in ausreichender Menge vorhanden sind.

**Tagfalter:**

Insgesamt wurden nur acht Tagfalterarten nachgewiesen. Gefährdete Arten laut den Roten Listen wurden nicht angetroffen und nur zwei Arten (*Argynnis paphia*, *Maniola jurtina*) wird nach ABSP der Landeshauptstadt München als stadtbedeutsam eingestuft. Diese Nachweise wurden in der Kleingartenanlage und auf der Liegewiese des ehemaligen Floriansmühlbads erbracht. Da durch das Vorhaben keine Fortpflanzungsbereiche betroffen sind und der Lebensraum am ehemaligen Floriansmühlbad in seiner Funktion erhalten bleibt, gibt es keine Hinweise darauf, dass bei der Artengruppe artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt werden. Eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Absatz 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

**Nachtkerzenschwärmer:**

Bei den Kartierungen konnten im Untersuchungsgebiet keine Nachweise von Nachtkerzenschwärmern erbracht werden.

**Libellen:**

Bei den Begehungen konnte keine der besonders planungsrelevanten Libellenarten (Grüne Keiljungfer, Helm-Azurjungfer) im Gebiet nachgewiesen werden. Die Habitateignung des Garchinger Mühlbachs für die beiden relevanten Arten muss weiterhin aufgrund fehlender, dichter und wintergrüner Unterwasservegetation für die Helm-Azurjungfer und der für die Grüne Keiljungfer ungeeigneten, schlammigen Gewässersohle als gering angesehen werden. Gefährdete Arten laut den Roten Listen wurden nicht angetroffen und nur drei Arten (*Aeshna grandis*, *Calopteryx splendens*, *Calopteryx virgo*) werde nach ABSP der Landeshauptstadt München als stadtbedeutsam eingestuft. Da durch das Vorhaben keine Fortpflanzungsbereiche betroffen sind und der Nahrungslebensraum am ehemaligen Floriansmühlbad in seiner Funktion erhalten bleibt, gibt es keine Hinweise darauf, dass bei der Artengruppe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt werden. Eine Ausnahme von den Verboten entsprechend § 45 Absatz 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensräume kann ein Vorkommen weiterer Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.

#### Biodiversität:

Hinsichtlich der Biodiversität weist das Planungsgebiet aufgrund der bestehenden Biotope, der Gehölz- und Wiesenflächen, sowie der Wasserfläche und Uferrandbereiche des Garchinger Mühlbachs eine vergleichsweise hohe Lebensraum- und Artenvielfalt auf. Die im Geltungsbereich befindlichen Biotope entsprechen aber ausnahmslos dem Typ „Alleen, Baumreihen, Baumgruppen“ mit hohem Struktureichtum und einer hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit.

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

##### Baumbestand:

Durch die Planung kommt es zu punktuellen Entnahmen einzelner Bäume für notwendige Zufahrten im Bereich der Gehölzflächen entlang der Freisinger Landstraße. Es wird ein weitgehender und struktureller Erhalt der Baumreihen entlang der Freisinger Landstraße sowie im Osten entlang des Garchinger Mühlbachs und nicht zuletzt des wertvollen Baumbestands im ehemaligen Biergartenbereich an der Gaststätte vorgesehen. Durch den von Bebauung freigehaltenen weitestmöglich begrünten und baumüberstandenen vorgesehenen zentralen Platzbereich zwischen SO 1(1) und SO 1(2) wird u.a. einer möglichen Biotopvernetzung in Ost-West-Richtung Rechnung getragen.

##### FFH-Gebiet:

Da das FFH-Gebiet in einem räumlichen Abstand von ca. 170 m zum nördlichen Rand des Geltungsbereiches liegt und der Zwischenraum durch bestehende Bebauung, naturnahe Flächen, öffentliche Grünflächen und Kleingartenanlagen geprägt ist, können unmittelbare Auswirkungen auf das FFH-Gebiet, die während der Bau-, Anlage- und Betriebsphase entstehen, ausgeschlossen werden. Aber auch mittelbare Auswirkungen wie Lärm oder Licht sind aufgrund der großen Distanz und der dazwischenliegenden anderen Störquellen von keiner Relevanz.

Baubedingte und damit nicht dauerhafte Wirkfaktoren können in Form von Beunruhigungen und indirekte Beeinträchtigungen durch Arbeiten im Bereich des Garchinger Mühlbaches sowie durch Anlockwirkung auf nachaktive flugfähige Tiere durch Baustellenbeleuchtung hervorgerufen werden. Dauerhafte anlagenbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Betriebsbedingte Wirkfaktoren können durch Veränderungen der Gewässereigenschaften oder auch einer verstärkten Nutzung des Auwaldes für Freizeit und Erholung entstehen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets „Isarauen von Unterföhring bis Landshut“ durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2113 können ausgeschlossen werden. Sehr geringe Beeinträchtigungen sind hinsichtlich einer Art nach Anhang I (1337 Biber) durch betriebsbedingte Störungen sowie durch kleinflächige Überbauungen im Bereich der Bachquerung (Überbauung des Garchinger Mühlbachs im Südteil) zu erwarten. Alle weiteren Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie bzw. Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie sind von vorhabenbedingten Wirkungen nicht betroffen.

Auch in Summation mit anderen Plänen und Projekten ist eine erhebliche Beeinträchtigung von Erhaltungszielen des FFH-Gebiets durch das geplante Vorhaben auszuschließen.

##### Landschaftsschutzgebiet:

Der Umgriff des Landschaftsschutzgebiets ist im Zuge der Bauleitplanung anzupassen. Die direkt östlich an den Garchinger Mühlbach angrenzenden Bereiche

im Südteil des Planungsgebiets, welche derzeit im Umgriff des gültigen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1794 liegen, können neu in den Umgriff des Landschaftsschutzgebiets aufgenommen werden. Die hier bestehenden Sportanlagen (Tennisplätze und -halle) werden zurückgebaut und als naturnahe Grün- bzw. Ausgleichsflächen entwickelt. Im Bereich der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen – Ausgleichsfläche soll entsprechend der Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebiets ein Biotopkomplex aus mageren Trockenstandorten, der Arten wie der Zauneidechse, dem Idas-Bläuling oder der Blauflügeligen Ödlandschrecke Lebensraum bietet, entstehen. Die ergänzenden Baum- und Strauchpflanzungen aus überwiegend dornigen Straucharten sowie die geplanten Obstgehölze stellen einen vielfältigen Lebensraum dar, unter anderem für Vögel, Kriechtiere und Säuger, aber auch für unzählige Insekten, für die zusätzliches Nahrungsangebot entsteht.

Im Südteil des Planungsgebiets östlich des Garchinger Mühlbachs kommt es somit für das Landschaftsschutzgebiet zu einer Flächenhinzunahme und einer deutlichen Verbesserung der derzeitigen Situation, die einen Flächenverlust durch Bebauung im Nordwestteil kompensieren soll. Die Vernetzungssituation in Nord-Süd-Richtung und damit die Biotopvernetzungsachse entlang der Isar als bayernweite Verbundachse wird gestärkt die weitaus weniger bedeutsame Vernetzungssituation in Ost-West-Richtung mit nur lokaler Bedeutsamkeit wird geringfügig beeinträchtigt.

#### Vögel:

Unter artenschutzrechtlichen Aspekten ergeben sich bei vielen Vogelarten, die für das Planungsgebiet ermittelt wurden, bereits ohne Detailanalyse keine relevanten Beeinträchtigungen, das heißt, sie gelten aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit, einer geringen Vorkommenwahrscheinlichkeit, fehlender Habitats im Wirkraum oder vorhabenspezifisch als „unempfindlich“.

Bei diesen Arten sind angesichts der Projektwirkungen keine Auswirkungen auf die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. kein Einfluss auf den Erhaltungszustand ihrer lokalen Populationen zu erwarten, das heißt, ein vorhabenbedingter Verstoß gegen die Schädigungs- oder Störverbote gemäß § 44 Absatz 1 Nrn. 2 und 3 in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG wird für diese Arten/Artengruppen ausgeschlossen. Bei vielen Arten ist auch ein Verstoß gegen das individuenbezogene Tötungsverbot im Sinne von § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG durch eine signifikante Erhöhung des Kollisionsrisikos aufgrund einer geringen Wahrscheinlichkeit des Eintritts (geringe Vorkommenwahrscheinlichkeit, artspezifisches Verhalten) von vornherein ausgeschlossen. Ein Risiko durch andere Projektwirkungen, wie der Rodung von Gehölzen im Zuge der Baufeldfreimachung oder dem Abriss von Gebäuden, wird durch Vermeidungsmaßnahmen vermieden. Auch für Vogelarten, die häufig auftreten und allgemein verbreitet sind, wird ein signifikant erhöhtes Kollisionsrisiko durch die Umsetzung der Maßnahme „Vogelfreundliche Bebauung“ ausgeschlossen, da diese Arten sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden und eine gute Anpassungsfähigkeit an sich verändernde Umweltbedingungen aufweisen.

Berücksichtigt sind dabei die projektspezifischen Maßnahmen zur Vermeidung, insbesondere die Beschränkung der Baumfäll- und Rodungszeiten, die ein Töten oder Verletzen von Jungvögeln oder eine Zerstörung von Eiern und besetzten Nestern verhindert.

Betroffenheit saP-relevanter Arten nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt und saP-relevanter Arten nach den Vorgaben der Fachdienststelle der Landeshauptstadt München der Landeshauptstadt München:

Da während der Kartierung eine Brut im UG ausgeschlossen werden konnte (Nahrungsgast, Überflug oder einmalige Beobachtung), sind die Arten Eisvogel,

Gartenrotschwanz, Mauersegler, Mäusebussard, Kernbeißer, Mandarinente, Rauchschnalbe, Singdrossel und Stieglitz vom Vorhaben nicht betroffen. Da bei der Erstellung des Bebauungsplans bereits die Kartierergebnisse berücksichtigt wurden, sind alle Bereiche, in denen eine Brut einer saP-relevanten Art festgestellt wurde, als zu erhalten definiert worden. Es finden keine bestandsmindernden oder sonstige signifikanten Eingriffe in diese Strukturen statt. Somit sind die Brutbereiche des Grünspechts, Gänsesägers, Turmfalke, Wasseramsel, Eichelhäher, Ringeltaube, Sommergoldhähnchen, Tannenmeise, Waldbaumläufers, und des Zaunkönigs nicht vom Vorhaben betroffen. Lediglich der Kleiber wurde in einer Baumreihe entlang des Garchinger Mühlbachs im Südteil brütend beobachtet. Diese Bäume wurden bereits im Jahr 2018 aufgrund ihres mangelhaften Vitalitätszustandes und Schäden durch Bieberterbiss gefällt. Da jedoch in den anliegenden Gehölzen zahlreiche Höhlen, die für eine Kleiber-Brut geeignet sind, vorhanden sind, wird ebenfalls eine Betroffenheit ausgeschlossen. Um eine Lebensraumaufwertung auch für baumhöhlenbewohnende Vogelarten zu erreichen, werden im Gehölzbestand im unmittelbar nordöstlichen Anschluss an das Planungsgebiet Strukturen geschaffen, um das Angebot an Versteck- und Fortpflanzungsmöglichkeiten zu erhöhen.

#### Fledermäuse:

Da die Tiere derzeit das komplette Planungsgebiet störungsfrei zur Nahrungsaufnahme nutzen, wird bei dem Vorhaben der für die Tiere zur Verfügung stehende Lebensraum reduziert. Jedoch bieten umgebende Bereiche weiterhin ausreichend Jagdgebiete, sodass hier nicht von einem Verlust eines essentiellen Nahrungshabitats ausgegangen werden kann. Der wichtigste Nahrungslebensraum im ehemaligen Floriansmühlbad wird vollständig erhalten. Um unvermeidbare Eingriffe in Quartierbäumen zu minimieren, wurde die Bebauungs- und Erschließungsstruktur entsprechend baumschonend angepasst. Bei Erhalt des Großteils des Altbaumbestands mit Baumhöhlen ist eine negative Beeinträchtigung der lokalen Populationen nicht zu erwarten. Da vereinzelt Gehölzfällungen erforderlich sind, werden Maßnahmen ergriffen, um möglicherweise betroffene Individuen zu schützen und den Verbund an Lebensraumstrukturen im Gesamten zu stärken und zu erhalten.

#### Eremit / Rosenkäfer:

Da das Potential trotz der fehlenden eindeutigen Vorkommenshinweise auf den Eremiten teilweise hoch ist, werden die entsprechenden Bäume laut Bebauungsplan größtenteils erhalten und die Baumhöhlen gegen Beschädigung gesichert. Prinzipiell muss mit einem Vorkommen des Eremiten im Planungsgebiet gerechnet werden, da das Planungsgebiet unmittelbar an die Auwälder der Isar anschließt, die eine entsprechend lange Waldtradition aufweisen und zum Primärhabitat des Eremiten gehören. Vorhabenbedingt zwingend zu fällende Bäume mit hohem Eremitbesiedlungspotential (4 Stück) werden vor der Fällmaßnahme durch die zuständige Umweltbaubegleitung (UBB) mit entsprechenden Kenntnissen auf einen Besatz durch die Art geprüft. Falls bei der Prüfung durch die UBB ein Besatz des Eremiten bzw. des Rosenkäfers festgestellt wird, sind Maßnahmen zur sicheren Umsiedlung durchzuführen (Entnahme des Baumes bzw. des Abschnittes mit der Baumhöhle, sichere Unterbringung im Ersatzhabitat und Herstellung von künstlichen Baumhöhlen, damit der Eremit bzw. Rosenkäfer das neue Habitat dauerhaft besiedeln kann). Die Vorgehensweise zum Schutz des Eremiten- bzw. Rosenkäfervorkommens ist im jeweiligen Einzelfall mit der zuständigen Fachdienststelle der Landeshauptstadt München festzulegen.

An zwei Bäumen wurden typische Kotpillen des in Bayern stark gefährdeten, marmorierten Rosenkäfers (*Protaetia lugubris*) festgestellt. Einer der Bäume (C.3021,

siehe Tabelle weiter unten) ist von einem Eingriff betroffen. Bei der Fällung bzw. Rückschnitt der Gehölze sind in Rücksprache mit der Fachdienststelle der Landeshauptstadt München die o. g. Maßnahmen zur sicheren Umsiedelung anzuwenden.

#### Biodiversität:

Die Biodiversität wird auch durch die Planung weitgehend erhalten bleiben. Die Planung ermöglicht es, Lebensräume, Artgemeinschaften und Arten sowie wichtige Verbundkorridore zu sichern und neu zu entwickeln. Der weitestmögliche Erhalt des (Höhlen-)Baumbestands und die Berücksichtigung der Biotopflächen sowie Fledermausschutzbereiche in der Grünfläche und ein Biotopkomplex in der Ausgleichsfläche schaffen vielfältige Lebensräume im Gebiet und tragen zur Biodiversität bei. Durch umfassende Ergänzung des Baumbestands sowie verschiedenen Strauchpflanzungen auf den privaten und öffentlichen Grünflächen bis hin zu artenreichen Einsaaten auf den extensiv begrünten Dachflächen wird der Artenreichtum im Gebiet weiter unterstützt.

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

Die möglichen Habitate bleiben ohne Störung erhalten, sofern Baumbestand nicht aus Verkehrssicherungsgründen entfernt werden muss.

Bei Umsetzung des bestehenden Baurechts sind Auswirkungen auf den Artenschutz insbesondere im Bereich der festgesetzten Bauräume nicht auszuschließen. Durch eine zulässige Bebauung östlich des Garchinger Mühlbachs wird die Biotopvernetzungsachse in Nord-Süd-Richtung geschwächt und die Überplanung von wertvollem Baumbestand führt zu einem nicht unwesentlichen Lebensraumverlust. Auch im Bereich des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB sind Eingriffe insbesondere in die Biotopfläche M-0387-004 nicht auszuschließen.

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

- baubedingte Einträge von Fremdstoffen in den Garchinger Mühlbach werden durch geeignete Bauweisen und Schutzmaßnahmen vollständig vermieden,
- vor Errichtung der Überbauung des Garchinger Mühlbachs im Südteil wird der Baubereich auf das Vorhandensein eines Biberbaus und von Brutplätzen der Wasseramsel und des Eisvogels hin kontrolliert,
- Neubau der Überbauung des Garchinger Mühlbachs erfolgt mit einer lichten Weite und Höhe, die die ökologische Durchgängigkeit entlang des Gewässers sicherstellt,
- überbrückte Uferbereiche des Garchinger Mühlbaches werden nach tierökologischen Kriterien gestaltet,
- umfänglicher Erhalt von Baumbestand (insbesondere von Höhlenbäumen),
- Sicherung der Standfestigkeit und des Erhaltungszustandes des Baumbestands (Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern),
- erhöhte extensive Dachbegrünung,
- Freihalten der Flächen östlich bzw. entlang des Garchinger Mühlbachs von Bebauung und Sicherung als Grünflächen mit Vernetzungsfunktion für Vögel und Fledermäuse,
- Festsetzung einer Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen als Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs und Durchdringungen im Sockelbereich der vorzusehenden Lärmschutzwände im Abstand von 5 m zur Besserung der Unterquerbarkeit und Vermeidung eines

Wanderhindernisses für Tiere von allgemeiner und besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung (z. B. Igel, Blindschleiche, Erdkröte, Laufkäfer) Vermeidung von Störungen durch Beleuchtung:

Um Beeinträchtigungen von charakteristischen Arten der Lebensraumtypen im FFH-Gebiet (Auwald etc.), die empfindlich auf Lichtquellen reagieren können (z.B. bestimmte Fledermausarten oder bestimmte nachtaktive Insekten) sicher ausschließen zu können, sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel ohne UV-Strahlung (z.B. LED- Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen) mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700·Kelvin zu verwenden. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z. B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Dies wurde auch in der Satzung zum Bebauungsplan festgesetzt.

Ergänzend ist zu beachten, dass insbesondere der Abstrahlwinkel so zu wählen ist, dass lediglich eine Beleuchtung der erforderlichen Flächen erfolgt. Die Leuchtpunkthöhe ist so niedrig wie möglich zu wählen.

- Vogelfreundliche Bebauung / Vermeidung von Vogelschlag:  
Zur weiteren Minimierung der Kollisionsgefahr sind zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente ab einer Größe von 6 m<sup>2</sup>, transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände (z.B. Lärmschutzwände), transparente Durchgänge, Übereckverglasungen und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Reflexionsgrad) mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag gemäß dem Leitfaden von Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012) – Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte Sempach, zu versehen. Dies wurde auch in der Satzung zum Bebauungsplan festgesetzt.  
Zudem sind darüber hinausgehende weitere Maßnahmen gegen Vogelschlag durchzuführen für Glasflächen und Fassadenabschnitte, die nach dem Leitfaden der Vogelschutzwarten „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ ein mittleres bis hohes Vogelschlagrisiko haben.

Für die Herstellung von Lärmschutzwänden gelten dieselben Voraussetzungen wie in den übrigen Maßnahmen zur vogelfreundlichen Bebauung. Bei Verwendung von Glas ist zwingend Vogelschutzglas zu verwenden, das Kollisionen signifikant reduziert. Auch dies wurde über eine Festsetzung in der Satzung gesichert.

#### Ausweisung von Fledermausschutzbereichen im ehemaligen Floriansmühlbad und Tennispark:

- Für Fledermäuse bedeutsame Habitatbereiche im ehemaligen Floriansmühlbad und im Tennispark St. Florian werden aufgrund der nachgewiesenen Lebensraumstrukturen als Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt und entsprechend geschützt.
- In diesen Bereichen wird die Nutzung für Erholungssuchende möglichst ferngehalten (keine Anlage von Wegen oder Plätzen etc. im Umfeld, Abpflanzung mit z.B. Dornenhecken) und der Erhalt der Habitatbäume im Bereich der Schutzbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Im Bereich des ehemaligen Tennisparks ist eine diesbezügliche Festsetzung im Rahmen der Bebauungsplanung nicht möglich, da der Bestand von einer 110-kV-Bahnstromleitung gequert wird. Der Bestand bleibt trotzdem erhalten (Festlegung im Pflege- und Entwicklungskonzept für die Fläche mit besonderen

Entwicklungsmaßnahmen). Aus Sicherheits- und Wartungsgründen ist allerdings bei Bedarf im Bereich der Leitungsschutzzone der Leitung ein fachgerechter Rückschnitt durchzuführen (Maximalhöhe ca. 9,5 m entsprechend einer Höhe von 503,5 m.ü.NHN.) Sollte ein Rückschnitt nicht möglich sein, werden die Bäume auf nicht austriebsfähige Torsi zurückgeschnitten. Im Falle von Verlusten potenzieller Quartiere werden diese durch die Aufhängung von Fledermaus- oder Vogelnistkästen in ausreichendem Umfang ausgeglichen.

- Der Fledermausschutzbereich ist weitestmöglich von Beleuchtung freizuhalten. Wo eine Beleuchtung notwendig ist, ist diese in Form von Pollerleuchten zu bevorzugen.



Abb. 10 Darstellung der Habitatbereiche im südlichen UG (© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

- Vermeidungsmaßnahme Nahrungshabitatverlust:  
Anlage von Offenlandflächen im Bereich der Ausgleichsfläche des ehemaligen Tennisparcs, von Wiesenflächen in den öffentlichen Grünflächen und insbesondere im Nordteil entlang des Garchinger Mühlbachs als naturnahe Nahrungsflächen für Vögel und Fledermäuse (z. B. blütenreiche und insektenfördernde Säume, wärmeliebende Ruderalfluren, artenreiches Extensivgrünland).

#### **Vertraglich zu regelnde Maßnahmen:**

#### **Vermeidungsmaßnahmen, die in der baulichen Umsetzung als vorbereitende oder begleitenden Maßnahmen erfolgen:**

##### Allgemeine Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen

- Freihalten von zu schützenden Biotop- und Gehölzbeständen außerhalb des überplanten Bereichs insbesondere von Baustelleinrichtungen, Materiallagern, Zu- und Ausfahrten und dergleichen.
- Schutz und Erhalt des abgetragenen Bodens:  
Vor Beginn der Bauarbeiten wird der abgeschobene Boden sorgfältig und fachgerecht gesichert und getrennt nach Ober- und Unterbodenschicht zwischengelagert. Das Abschieben des Bodens erfolgt erst unmittelbar vor

- Baubeginn.
- Die Sicherheitsvorschriften zur Minimierung von Bodenverdichtungen und zur Verhinderung von Grundwasserbelastungen werden berücksichtigt.
  - Anwendung des neuesten und umweltverträglichsten Stands der Technik: Es erfolgt der Einsatz von Baumaschinen und -geräten, die den gesetzlichen Wartungsvorschriften entsprechen, um Boden- und Wasserverunreinigungen mit Treibstoffen und Schmiermitteln zu vermeiden, und eine regelmäßige Wartung und Kontrolle der Maschinen.
  - Um möglichen Individuenverlusten bei den Abrissarbeiten vorzubeugen, ist der Abriss außerhalb der Aktivitätsphase von gebäudebrütenden Vogelarten und Fledermäusen durchzuführen (Durchführung zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar) oder die Gebäudeverstecke außerhalb der Aktivitätszeit in Begleitung der Umweltbaubegleitung (UBB) so zu verschließen, so dass ein Bezug von potentiellen Quartieren auszuschließen ist.
  - Beim Abriss der Gebäude muss bei der Entfernung der Holzverschalung des Dachs und der Fensterläden (sowie weitere mögliche Quartierstrukturen) eine UBB mit Spezialkenntnissen zu Fledermäusen anwesend sein. Dies trifft insbesondere auf Bereiche, die bei der Begehung nicht vollends geprüft werden konnten.
  - Vor Maßnahmen an Brückenbauwerken wird der Baubereich auf das Vorhandensein eines Biberbaus und von Brutplätzen der Wasseramsel und des Eisvogels hin kontrolliert und ggf. das weitere Vorgehen mit der zuständigen Fachdienststelle der Landeshauptstadt München abgestimmt.

#### Vermeidungsmaßnahmen bei Gehölzentfernungen

- Zeitliche Beschränkung der Gehölzentfernung zum Schutz von Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen:  
Eine Beseitigung von Gehölzen (Bäume, Gebüsche) erfolgt in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 30. Oktober unter vorheriger Prüfung der Gehölze durch die zuständige UBB.
- Die Mahd von Sukzessionsflächen (Flurnummern 568 und 568/2, Gemarkung Freimann) erfolgt in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar vor der Baufeldfreimachung.
- Zur Vermeidung einer signifikanten Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos für Fledermäuse ist eine Bergung der potentiellen Quartiere erforderlich. Erreichbare Höhlen, welche gut verschlossen werden können, sind vorab mit einem Stoff oder Gummimatte so zu verschließen, dass Fledermäuse nicht mehr rein können, vorhandene Fledermäuse aber rauskönnen (Einwegverschluss). Wenn möglich sollte der ganze Baum mit einem Harvester oder Fällbagger vorsichtig (erschütterungsarm) geborgen und abgelegt werden, da beim abschnittswisen Abtragen die Gefahr besteht, dass Höhlen angeschnitten werden können. Die Fällarbeiten sind von einer UBB mit Spezialkenntnissen zu Fledermäusen zu begleiten und abzustimmen. Die Bäume sind so abzulegen, dass Fledermäuse aus den Quartieröffnungen problemlos abfliegen können. Die Bäume sollten idealerweise deshalb zwei Nächte liegen bleiben. Nach der Ablage müssen alle Quartieröffnungen so frei sein, dass Fledermäuse problemlos abfliegen können.
- Werden Rindenplatten mit Fledermäusen entdeckt, ist die ökologische Baubegleitung zu informieren. Bäume mit allseitig vorhandenen Rindenplatten sind so abzulegen, dass die lockeren Platten nicht auf dem Boden zu liegen kommen, um keine Fledermäuse zu töten oder zu verletzen.

#### Schutzmaßnahme für Fledermäuse

- Bäume mit potentieller Winterquartierseignung für Fledermäuse werden vor dem

Bezug der Winterquartiere im Herbst mit einem Einwegverschluss versehen. Der Verschluss wird angebracht wie in den Schutzmaßnahmen bei Gehölzentfernungen beschrieben.

- Vor dem Verschluss ist der Baum durch einen fledermauskundigen Gutachter auf Besatz zu kontrollieren. Bei Besatz ist von einer Fällung abzusehen. Der Verschluss wird dennoch angebracht, um ein erneutes Beziehen der Höhle zu vermeiden.
- Betroffene Baumhöhlen befinden sich an sechs Bäumen (Baumnummern): C261, C262, C264, C3044, C3045 sowie C3053 (siehe nachfolgende „Tabelle: Von Rodung betroffene Höhlenbäume“). Bei keinem dieser Bäume liegt ein Winterquartiersnachweis vor.
- Der Verlust der Baumhöhlen ist durch die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität berücksichtigt. Die Baumhöhle ist bei Fällung zu bergen (siehe Vermeidungsmaßnahmen bei Gehölzentfernungen)

#### Begrenzung des Baufelds

- Zur Begrenzung des jeweiligen Baufelds werden in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung an die jeweilige Geländesituation angepasste Schutzeinrichtungen (z. B. Schutzzäune) errichtet. Damit werden die Auswirkungen auf die zu erhaltenden Gehölze, das Gewässer und sonstige Biotopstrukturen minimiert, welche an das Baufeld angrenzen. Weiterhin wird ein Schutz vor Schäden durch Baufahrzeuge und Baulager erreicht.
- Schutz der angrenzenden Biotop- bzw. Gehölzbestände während der Baumaßnahme vor mechanischen Schäden, Überfüllungen und Abgrabungen durch entsprechende Maßnahmen gemäß DIN 18920 und der Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Baumpflege (ZTV) in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung.
- Beim Rückbau des Beckens des ehem. Floriansmühlbades sowie bei der Herstellung der erforderlichen Baustellenzufahrt ist insbesondere darauf zu achten, dass angrenzende Gehölze geschützt werden und Eingriffe und andere Lebensräume auf ein nötiges Minimum reduziert werden.

#### Schutz von dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten

- Verzicht auf Bauarbeiten in den Dämmerungs- und Nachtzeiten in der Zeit vom 1. April bis 31. August (Baubeginn frühestens eine Stunde nach Sonnenaufgang und Ende spätestens eine Stunde vor Sonnenuntergang).
- Ebenso ist der Einsatz von lärm- und erschütterungserzeugenden Gerätschaften und Bauarbeiten während der Bauphase an diese Uhrzeiten zu binden.
- Eine Entwertung von Quartieren und Jagdhabitaten von Fledermäusen durch direkte Beleuchtung oder Streulicht ist zu vermeiden. Da bei der hohen Anzahl an Versteckstrukturen davon ausgegangen werden muss, dass ein Quartiersverbund besteht, ist diese Maßnahme auf alle potentiell geeigneten Quartiersstrukturen anzuwenden.

#### Schutzmaßnahmen Eremit und Rosenkäfer

- Zur Vermeidung von Individuenverlusten oder Fortpflanzungsstätten werden Bäume mit möglicher Besiedelung durch den Eremiten (bzw. mit hohem Besiedlungspotential) größtenteils erhalten und vor Beschädigung während den Bauarbeiten durch entsprechende Maßnahmen geschützt.
- Dennoch ist die Fällung von vier Bäumen mit Eremit-Besiedlungspotential im Zuge der Bauarbeiten vorhabenbedingt erforderlich (siehe nachfolgende Tabelle). Diese müssen vor der Fällmaßnahme durch die zuständige UBB auf einen Besatz durch die Art geprüft werden.
- Falls bei der Prüfung durch die UBB ein Besatz des Eremiten festgestellt wird,

sind entsprechende Maßnahmen zur sicheren Umsiedelung durchzuführen (Entnahme des Baumes bzw. des Abschnittes mit der Baumhöhle, sichere Unterbringung im Ersatzhabitat und Herstellung von künstlichen Baumhöhlen, damit der Eremit das neue Habitat dauerhaft besiedeln kann). Die Vorgehensweise zum Schutz des Eremitenvorkommens ist im jeweiligen Einzelfall mit der zuständigen Naturschutzbehörde festzulegen.

- Rosenkäfer: An zwei Bäumen (Baum-Nr. B.200 und C.3021 gem. Baumbestandsplan, aktualisiert 2023, Büro Dr. Schober) wurden bei den Untersuchungen zum Eremiten typische Kotpillen des in Bayern stark gefährdeten marmorierten Rosenkäfers (*Protaetia lugubris*) festgestellt. Der Baum C.3021 ist von einem Eingriff betroffen. Bei der Fällung bzw. Rückschnitt der Gehölze sind in Rücksprache mit der Fachdienststelle der Landeshauptstadt München die oben genannten Maßnahmen zur sicheren Umsiedelung anzuwenden. Entsprechendes gilt, wenn bei Fällungen von potentiellen Eremitbäumen eine Besiedelung durch den Rosenkäfer festgestellt werden sollte.

### **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahmen, die über eine Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag zu sichern sind:**

Um bei dem Bauvorhaben Verstöße gegen die Regelungen des § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF- Maßnahmen) für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse erforderlich.

Ermittlung des erforderlichen Lebensraumausgleichs und Ersatzquartiere für Fledermäuse und baumhöhlenbewohnende Brutvögel:

- Der signifikante und populationsbestimmende Großteil der erfassten Baumhöhlen im UG wird erhalten. Für den Verlust an übrigen Baumhöhlen sowie der Verstecke, die durch Gebäudeabriss verloren gehen, werden lebensraumfördernde Maßnahmen für Fledermäuse im Gehölzbestand im Nordosten des UGs (Flurnummer 548/18 und der östliche Teilbereich von 548, Gemarkung Freimann, Abb. 10) und innerhalb des Planungsgebietes durchgeführt.  
Gemäß dem Baumbilanzierungsplan (Büro Dr. Schober, 2023) sind 21 Bäume mit insgesamt 32 Baumhöhlenstrukturen (Spechthöhlen, Asthöhlen, Stammhöhlen) betroffen. An 16 der 21 Bäume finden sich außerdem Spaltenquartiere (Risse, abstehende Rindenplatten, Baumspalten).

*Tabelle: Von Rodung betroffene Höhlenbäume*

Bereich	Baum-Nr.	Baumhöhlenstruktur	Spaltenquartier	Sonst. Eignung
A	302	1		
C	181	1	x	
C	248	1	x	
C	261	2	x	Pot. Winterquartier FM
C	262	2	x	Pot. Winterquartier FM

C	264	2	x	Pot. Winterquartier FM
C	332	1	x	
C	3002	2	x	
C	3003	2	x	
C	3005	2	x	
C	3006	2	x	
C	3007	2	x	Hohes Eremit potential
C	3021	1		Hohes Eremit potential
C	3044	1		Pot. Winterquartier FM
C	3045	1		Pot. Winterquartier FM
C	3046	1		Kleiberhöhlen
C	3053	2	x	Pot. Winterquartier FM
C	3128	1	x	
C	3129	2	x	
C	3130	2	x	Eremit potential
C	3131	1	x	Eremit potential

Da für Fledermäuse für jedes verlorengegangene Quartier (= 48 St.) mindestens 3 Ersatzquartiere hergestellt werden müssen, sind insgesamt 144 Ersatzquartiere zu schaffen. Für Vögel muss pro entfallener Baumhöhlenstruktur ein Nistkasten aufgehängt werden.

#### Allgemeine Hinweise für die Umsetzung

Der Großteil der bestehenden Baumhöhlen befindet sich westlich des Tennisparcs im Baumbestand an der Ecke Freisinger Landstraße/Emmerigweg. In diesem Verbund sind die Höhlen sehr dicht zueinander, teilweise übereinander, weswegen ein 1:3 Ersatz ohne Herstellung dieser Verbundfunktion nicht zielführend wäre. Aus populationsbiologischer Sicht ist daher stattdessen als Ersatz ein Quartiersverbund mit vergleichbarem Höhlengefüge herzustellen.

Da die Fledermäuse im UG an künstliche Verstecke gewohnt sind (bestehende Fledermauskästen in den Isarauen und im Englischen Garten), werden hier ebenso künstliche Verstecke angebracht. Die Kästen sollten dabei nicht einheitlich sein, sondern für unterschiedliche Arten konzipiert sein. Ebenso sollten ca. 25% der Kästen als Winterquartier geeignet sein.

Ebenso werden punktuell Bohrungen künstlicher Baumhöhlen in vorhandene Altbäume vorgenommen, um weitere Ersatzquartierstrukturen für Fledermäuse und baumhöhlenbewohnende Vogelarten zu schaffen. Hier können auch mehrere Bohrungen in einem Baum vorgenommen werden (ca. zwei Bohrungen), da bereits solche Strukturen im Bereich vorhanden sind. Es ist möglich Bohrungen an einem Baum mit Fledermauskästen zu kombinieren. Da im Gebiet Fledermausarten

vorkommen, die auch in Kolonien zusammenleben, ist eine Verdichtung von Quartieren möglich. Da fachgerechte Höhlenbohrungen leichter von Fledermäusen als Quartier angenommen werden als Kästen, kann in diesem Fall der Ersatz bzw. jede Bohrung 1:1 angerechnet werden.

- Pro Baum sind bis zu 2 Höhlen zulässig. Die Baumauswahl sollte sich möglichst an den gefällten Höhlenbäumen orientieren. Laubbäume sind grundsätzlich zu bevorzugen. Die Baumauswahl erfolgt in Absprache mit der Fachdienststelle der Landeshauptstadt München. Das Volumen der Höhlen sollte mindestens einen Liter (für Abendsegler zwei Liter) und der Durchmesser der Einflugöffnung sollte ca. 5 cm betragen. Durch schräg nach oben gerichteten Fräsen der Höhle (ca. 35 cm tief) wird die Konkurrenz zwischen Fledermäusen und Vögeln minimiert. Die Bohrungen sind durch einen Fledermausspezialisten durchzuführen. Die Bäume sind mit Plaketten zu markieren und durch dauerhaften Nutzungsverzicht zu erhalten. Darüber hinaus sind die Bäume in einem Lageplan für die späteren Kontrollen zu verorten. Die Bohrungen sind in den ersten 15 Jahren regelmäßig zu kontrollieren, zu warten (ggf. ist ein Nachfräsen notwendig) und auf Besatz zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde München, Abt. Fachgutachten weiterzuleiten.
- Die Kästen und künstlichen Höhlen sind mindestens ein Jahr vor Beseitigung der Quartierbäume aufzuhängen. Die Kästen und künstlichen Höhlen sind in unterschiedlichen Höhen und mit unterschiedlichen Expositionen anzubringen. Es ist darauf zu achten, dass freie An- und Abflugmöglichkeiten bestehen. Aufwuchs ist bei Bedarf zurückzuschneiden. Die Kästen und künstlichen Höhlen sind möglichst in Verbundsituationen (Anbringung in Gruppen von ca. fünf bis zehn Kästen) anzubringen. Die Kästen sind von einer Fledermausspezialisten lagerichtig anzubringen und in einem Lageplan zu verorten. Die Kästen sind regelmäßig zu warten, bei Bedarf zu reinigen und jährlich auf Besatz zu kontrollieren (mindestens 15 Jahre). Defekte Kästen oder verloren gegangene Kästen sowie zerstörte künstlichen Höhlen sind zu ersetzen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der Fachdienststelle der Landeshauptstadt München weiterzuleiten.

Hinweis:

Die Maßnahmen entsprechen den Empfehlungen aus „Vermeidungs-, CEF- und FCS- Maßnahmen (FCS =“measures to ensure a favorable conservation status“) für vorhabenbedingt zerstörte Fledermausbaumquartiere“, Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Bayern, Mai 2021.

### **CEF 1 Lebensraumausgleich und Ersatzquartiere für Fledermäuse außerhalb des Planungsgebietes auf Flur-Nr. 548/18 und 548, Gemarkung Freimann (Abb. 11):**

- Je nach Gegebenheit und Eignung der Gehölzstrukturen sind hier 75 Quartierstrukturen/ Kästen (Abstimmung mit der Fachdienststelle der Landeshauptstadt München, Ortsbegehung am 02.11.2022) im Gehölzbestand anzubringen (Siehe Artenschutzbeitrag - Maßnahmenplan zum Artenschutz Fledermäuse und Vögel). Es stehen mehrere Bäume im Bestand zur Verfügung, an denen bis zu 2 Höhlenstrukturen pro Baum gebohrt werden können. Vorgesehen sind somit insgesamt 12 Bohrungen an 5-10 Bäumen äquivalent zu 36 künstlichen Quartieren und 39 weitere Quartierstrukturen (künstliche Quartiere, natürliche Stammquartiere, Matten als Spaltenquartierersatz, etc.), wodurch sich ein Nachweis von 75 Quartiersstrukturen ergibt.

- Um den Gehölzbestand allgemein für eine Nutzung durch Fledermäuse attraktiver zu machen, wird der Bestand in Abstimmung mit der zuständigen UBB aufgelichtet. Die dabei entstehenden Offenbereiche sind als Extensivgrünland mit standortgerechtem Saatgut herzustellen, um einen Insektenreichen Jagdlebensraum zur Verfügung zu stellen. Bei der Auflichtung sind vorwiegend junge Nadelbäume zu entnehmen und in Naturverjüngungen nur Zielbäume stehen zu lassen. Ältere Bäume und stärkere Laubbäume sind zu erhalten. Der Bestand wird aus der Nutzung genommen.
- Stehendes Totholz verbleibt im Bestand. Bäume die entfernt werden müssen (Bspw. Fichten, Bäume mit Biberschaden oder abgestorbene Eschen) werden auf einer Höhe von 5-7 m gekappt und der Stamm stehen gelassen. Bei stärkeren Bäumen sind Bohrungen möglich. Geschnittene Bäume oder Strauchmaterial verbleiben im Bestand um Struktur- und Lebensraumangebot zu erhöhen.

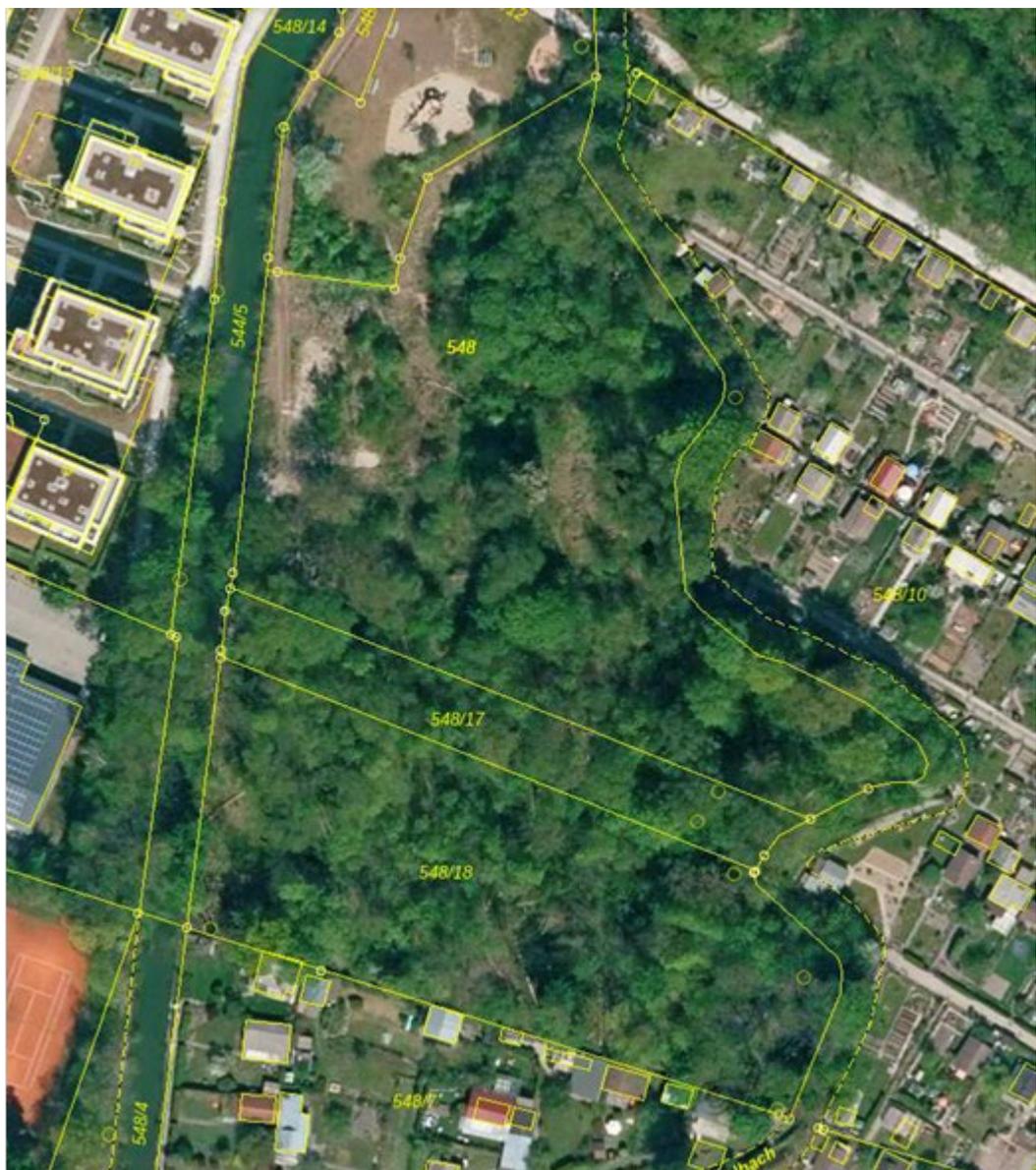


Abb. 11: CEF 1 - Lage der Maßnahmen zum Lebensraumausgleich für Fledermäuse und Vögel auf Flurstück Nr. 548/18, Gemarkung Freimann, und dem östlichen Teilbereich von Flurstück Nr. 548, Gemarkung Freimann – ohne Maßstab, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

### **CEF 2 Lebensraumausgleich und Ersatzquartiere für Fledermäuse innerhalb des Planungsgebietes (u.a. im Areal des ehem. Floriansmühlbades):**

- Nachdem insgesamt 144 Ersatzquartiere hergestellt werden müssen, verbleiben ca. 69 benötigte Quartiere, die an Bestandsbäumen ohne bereits bestehende Quartierstrukturen aufgehängt bzw. gebohrt werden. Hierfür kann vorwiegend das Gelände des ehem. Floriansmühlbades sowie geeignete Gehölze im Planungsgebiet selbst genutzt werden. Hier können ca. 12 Bohrungen durchgeführt sowie 33 Quartiere aufgehängt werden (Siehe Artenschutzbeitrag - Maßnahmenplan zum Artenschutz Fledermäuse und Vögel). Dichtere Bestände, in denen bereits Baumhöhlen kartiert wurden, werden bevorzugt.
- Es werden ca. 2 Bohrungen pro geeigneten Baum umgesetzt. Es werden keine Quartiere in unmittelbarer Nähe zu geplanten Gebäuden angebracht, um Lichtbelastung der Quartiere zu vermeiden. Ebenso sollten ca. 25% der Kästen als Winterquartier geeignet sein. Die Kästen sind mindestens 1 Jahr vor Beseitigung der Quartierbäume aufzuhängen. Die Kästen und künstliche Höhlen sind in unterschiedlichen Höhen und mit unterschiedlichen Expositionen anzubringen. Es ist darauf zu achten, dass freie An- und Abflugmöglichkeiten bestehen. Aufwuchs ist bei Bedarf zurückzuschneiden. Die Kästen und künstliche Höhlen sind möglichst in Verbundsituationen (Anbringung in Gruppen von ca. 5 bis 10 Kästen) anzubringen. Die Kästen und künstliche Höhlen sind von einer Fledermausspezialisten lagerichtig anzubringen und in einem Lageplan zu verorten. Die Kästen und künstliche Höhlen sind regelmäßig zu warten, bei Bedarf zu reinigen und jährlich auf Besatz zu kontrollieren (mindestens 15 Jahre). Defekte Kästen und künstliche Höhlen oder verloren gegangene Kästen sowie zerstörte künstlichen Höhlen sind zu ersetzen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der Fachdienststelle der Landeshauptstadt München weiterzuleiten.

### **CEF 3 Ersatzquartiere baumhöhlenbewohnende Brutvögel:**

- Für Brutvögel werden zusätzlich Nistkästen im Gehölzbestand im Nordosten des UGs, im Planungsgebiet und im Areal des ehem. Floriansmühlbades aufgehängt. Pro entfallener Baumhöhlenstruktur wird ein Vogelnistkasten aufgehängt, da bei dieser Artengruppe die Akzeptanz deutlich höher ausfällt. Somit werden insgesamt 32 Kästen für höhlenbewohnende Brutvögel aufgehängt. Pro Fledermauskastengruppe wird mindestens ein Vogelkasten mitangebracht, um die Quartier-Konkurrenz durch Vögel zu verringern und einer Nutzung der Fledermauskästen durch Vögel entgegenzuwirken. Es ist möglich an besonders starken Bäumen (ab 30 cm BHD – Brusthöhen-Durchmesser) einen Fledermauskasten und einen Vogelnistkasten zu hängen, jedoch sollten die Kästen, wenn möglich gleichmäßig verteilt sein. Die Verortung der Kästen erfolgt gemäß Maßnahmenplan (Siehe Artenschutzbeitrag - Maßnahmenplan zum Artenschutz Fledermäuse und Vögel).
- Die Kästen sind mindestens 1 Jahr vor Beseitigung der Quartierbäume aufzuhängen. Die Kästen sind in unterschiedlichen Höhen und mit unterschiedlichen Expositionen anzubringen. Es ist darauf zu achten, dass freie An- und Abflugmöglichkeiten bestehen. Aufwuchs ist bei Bedarf zurückzuschneiden. Die Kästen sind regelmäßig zu warten, bei Bedarf zu reinigen und jährlich auf Besatz zu kontrollieren (mindestens 15 Jahre). Defekte Kästen oder verloren gegangene Kästen sind zu ersetzen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der Fachdienststelle der Landeshauptstadt München weiterzuleiten.

#### **CEF 4 Ersatzquartiere für Fledermäuse an den Neubauten als Aufwertung des Quartierlebensraumes:**

- Nach Abschluss der Bauarbeiten werden die Neubauten mit geeigneten Fledermausquartieren versehen, um einen langfristigen Erhalt von Fledermausquartieren im Bereich zu sichern. Hierbei sind an jedem zweiten Gebäude 3 Kästen im Verbund aufzuhängen. Die insgesamt 24 Kästen sollten dabei nicht einheitlich sein, sondern für unterschiedliche Arten konzipiert sein. Die Quartiere sind überwiegend ostausgerichtet (ca. 70 % der Quartiere in Richtung Bach als Leitlinie) und in mindestens 5 m Höhe anzubringen. Die Verortung der Kästen erfolgt gemäß Maßnahmenplan (Siehe Artenschutzbeitrag Anhang Maßnahmenplan).
- Es wird darauf geachtet, dass freie An- und Abflugmöglichkeiten bestehen. Aufwuchs wird bei Bedarf zurückgeschnitten. Die Kästen werden in Begleitung eines Fledermausspezialisten lagerichtig angebracht und werden in einem Lageplan verortet. Die Kästen werden regelmäßig gewartet, bei Bedarf gereinigt und jährlich auf Besatz kontrolliert (mind. 15 Jahre). Defekte Kästen oder verloren gegangene Kästen werden ersetzt.

Diese Maßnahme CEF 4 wird nicht vorgezogen durchgeführt. Die kontinuierliche, ökologische Funktion des Lebensraumes wird durch die Maßnahmen CEF 1 und 2 gewährleistet. CEF 4 ist als aufwertende Ergänzung zum Artenschutzkonzept zu betrachten.

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

Die Ziele und Belange, welche sich insbesondere aus dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Bayerischen Naturschutzgesetz ergeben, wurden entsprechend berücksichtigt.

### **8.2.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche**

#### **8.2.3.1. Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen**

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

###### Altlasten:

Bei Untersuchungen der als Altlastverdachtsfläche verzeichneten Teilfläche (Freisinger Landstr. 42-44) wurde lediglich in einer Bohrung ein geringfügig erhöhter Polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffen (PAK)-Gehalt ermittelt, der jedoch nur abfallrechtlich relevant ist. Ein akuter Sanierungsbedarf wurde nicht festgestellt. Bereits 2011 wurden in einer orientierende Altlastenerkundung durch Bodenuntersuchungen im Nahbereich der Tank- und Abscheideanlagen lediglich etwas erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen nachgewiesen. Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens mit leichtflüchtigen Schadstoffen wurden nicht angetroffen.

Des Weiteren wurden 2017 bzw. 2018 orientierende Altlastenuntersuchungen in den Flächen ohne Altlastverdacht durchgeführt. Dabei wurden überwiegend keine Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen ermittelt. Lediglich in zwei Proben des Oberbodens der Flurstücke Nr. 548/3 und 548/9, Gemarkung Freimann wurden erhöhte Gehalte an PAK bzw. an Blei festgestellt, die aus Sicht des Gutachters vermutlich aus den Materialien der Sportplätze resultieren.

#### Kampfmittel:

Für den Geltungsbereich besteht hinreichender Kampfmittelverdacht. Im Rahmen der erfolgten Untersuchungen wurden Kriegseinwirkungen nachgewiesen. Sprengtrichter sind auf dem Baufeld, sowie in unmittelbarer und weiterer Umgebung erkennbar. Blindgänger der Abwurfmunition sowie anderer Kampfmittelreste können im Boden nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen bereits durchgeführter Kampfmittelräumung im August 2019 sowie Juli 2021 wurden 22 Verdachtspunkte im Bereich des ehemaligen Floriansmühlbads bereits nachgegraben und Störkörper freigelegt. Dabei wurde keine Munition gefunden.

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

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Sanierung der ermittelten belasteten Flächen unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumbestands auch in den öffentlichen Grünflächen als technisch machbar und finanziell vertretbar angesehen werden kann.

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

Mögliche Schadstoffbelastungen in Form von Altlasten und Kampfmitteln verbleiben im Boden. Ein Abtrag des potentiell belasteten Materials wird nicht vorgenommen.

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

- Abfalltechnische Behandlung des Bauaushubs und
- Durchführen der Kampfmittelräumung entsprechend den Vorgaben des Gutachtens durch qualifiziertes Fachpersonal, auch in den geplanten öffentlichen Grünflächen unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumbestands.

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

Altlastenbezogene Maßgaben von Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) können im Rahmen des Bauvollzugs erfüllt werden.

Die geplanten Maßnahmen sind sowohl technisch als auch wirtschaftlich im Bauvollzug möglich und eine Gefährdung kann für die zulässigen Nutzungen bei fachgerechter Ausführung hinreichend ausgeschlossen werden. Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange werden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

### **8.2.3.2. Wirkungsbereich Bodenfunktion**

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

Ein Teil der Flächen des Planungsgebiets ist anthropogen überformt. Es besteht eine Versiegelung oder Beeinträchtigung der natürlichen Böden durch Gebäudebestand, wassergebundene Decken oder befestigte Verkehrs- und Lagerflächen. Auch bei den vorhandenen Sportflächen ist mit einer teilweise deutlichen Beeinträchtigung der Sickerfähigkeit des Bodens zu rechnen.

## Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die zukünftige Bebauung greift in derzeit teils unversiegelte Flächen ein. Die maximale Versiegelung beträgt nach Umsetzung der Planung inklusive der bestehenden Straßenverkehrsflächen ca. 54.115 m<sup>2</sup> und damit ca. 40 % des Planungsgebietes.

Damit kommt es durch die Planung zu einer Erhöhung der Versiegelung von ca. 3 % im Vergleich zur Bestandssituation und 2 % im Vergleich zur baurechtlich zulässigen Versiegelung. Die öffentlichen Grünflächen stellen zusammen mit der vorgesehenen Ausgleichsfläche die größten unversiegelten und nicht unterbauten Flächen innerhalb des Gebiets mit einem Anteil von ca. 29 % an dem Planungsumgriff dar.

Bodenfunktionen im Bereich der nicht unterbauten privaten Freiflächen können erhalten werden, aber auch unterbaute Bereiche müssen gewisse Mindestanforderungen, insbesondere für Baum- und Gehölzpflanzungen, erfüllen.

### Versiegelungsbilanz

Planungsumgriff	ca. 135.760 m <sup>2</sup>
-----------------	-------------------------------

### Ausgangssituation

Versiegelte Flächen (inkl. Straßenverkehrsfläche)	ca. 50.150 m <sup>2</sup>
Versiegelungsanteil	37 %

### Berücksichtigung bestehendes Baurecht

Annäherung GR Flächen gemäß § 34 BauGB (GRZ 0,63)	ca. 7.900 m <sup>2</sup>
Maximal zulässige GR BP 1794 (Annahme Teilversiegelung 70 %)	ca. 14.150 m <sup>2</sup>
Versiegelung Bestand (inkl. Straßenverkehrsfläche)	ca. 29.050 m <sup>2</sup>
Gesamt	ca. 51.100 m <sup>2</sup>
Versiegelungsanteil	ca. 38 %

### Planung

Öffentliche Grünfläche	ca. 39.165 m <sup>2</sup>
Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen (Ausgleichsfläche)	ca. 12.730 m <sup>2</sup>
Versiegelte Flächen	ca. 54.115 m <sup>2</sup>
maximal zulässige GR	ca. 38.310 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca. 15.805 m <sup>2</sup>
Versiegelungsanteil	ca. 40 %

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

Die gegenwärtigen Nutzungen haben weiterhin Bestand, so dass ca. 63 % des Planungsgebiets unversiegelt und die derzeitigen Bodenfunktionen erhalten bleiben. Gemäß § 16 Absatz 3 der Satzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1794 ist zudem im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Vollversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Belagsflächen von maximal 8.200 m<sup>2</sup> zulässig. Für teilversiegelte Flächen (z. B. Tennisplätze, Wege mit wasserdurchlässigen Belägen, Stellplätze) sind im Planungsgebiet maximal 8.500 m<sup>2</sup> zulässig. Im nördlichen Bereich ist aufgrund der Flächen mit Baurecht nach § 34 BauGB mit weiteren Versiegelungen zu rechnen. Der in der nördlichen Nachbarschaft gelegene Bebauungsplan Nr. 2031a ermöglicht eine GRZ von 0,63. Für den Teilbereich innerhalb des Geltungsbereichs mit Baurecht nach § 34 BauGB entspricht das einer GR von ca. 7.900 m<sup>2</sup>. Durch die Planung kommt es somit unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechts zu einer Mehrversiegelung von ca. 2 %.

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

- Sicherung unversiegelter und nicht unterbauter öffentlicher Grünflächen mit ca. 39.165 m<sup>2</sup> sowie einer Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs von ca. 12.730 m<sup>2</sup>,
- Bepflanzung und Begrünung aller nicht bebauter und befestigter Flächen,
- Begrenzung der oberirdischen Versiegelung,
- Festsetzung wasserdurchlässiger Belagsflächen,
- Beschränkungen der zulässigen Grundflächen,
- Nutzung von unversiegelten, begrünten Flächen für die Speicherung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in Mulden unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestands,
- Überdeckung der Tiefgaragendecken mit mindestens 1,0 m fachgerechtem Bodenaufbau und
- Überdeckung der Dächer bei extensiver Dachbegrünung von mindestens 20 cm, Reduzierung der zu versickernden Niederschlagswassermengen und Vorfilterung durch Dachbegrünung mit entsprechendem Aufbau.

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

Der im Bundes-Bodenschutzgesetz und BauGB verankerte Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde soweit möglich berücksichtigt. Grund und Boden und allgemeinen Bodenerhalt wurde bestmöglich beachtet.

#### **8.2.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

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

###### Oberflächengewässer

Der Garchingener Mühlbach durchzieht das Planungsgebiet in Nord-Süd-Richtung. Es handelt sich um ein Gewässer 3. Ordnung in dessen 60 m-Bereich sämtliche Bauwerke einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bedürfen, soweit keine Baugenehmigung erforderlich ist. Der Garchingener Mühlbach ist ein über den Fabrikbach (27,5 m<sup>3</sup>/s) gesteuertes Gewässer, das zunächst als Schwabinger Bach (ca. 7 m<sup>3</sup>/s) durch den Englischen

Garten verläuft und erst durch die Aufspaltung in den Schwabinger Altbach und den Garchinger Mühlbach (max. 6 m<sup>3</sup>/s) im Bereich Aumeister entsteht. Hier ist durch ein Wehr gewährleistet, dass bei Hochwasser oder Gefahrenlagen (z. B. Eisbildung), sowie bei Bachauskehren, ein Abfluss über den Eiskanal in die Isar erfolgen kann. Damit besteht keine konkrete Hochwassergefahr für den Garchinger Mühlbach. Vor allem im südlichen Planungsgebiet handelt es sich um ein anthropogen stark verändertes Fließgewässer. Der Gewässerlauf ist kanalartig begradigt, die Ufer sind vollständig mit Holz oder Beton verbaut. Eine natürliche Gewässerdynamik ist durch die bachauf- und bachabwärts gelegene Staustufe bzw. Wasserkraftanlagen nicht mehr gegeben.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Floriansmühlbad sind auch heute noch wasserbauliche Spuren zu finden, wie beispielsweise die Aufweitung des Garchinger Mühlbachs zu Reduzierung der Strömungsgeschwindigkeit sowie Reste des alten trockengefallenen Schwimmbeckens neben dem Garchinger Mühlbach.

### Grundwasser

Die Grundwasserfließrichtung ist generell von Südwesten nach Nordost. Nach der geologisch-hydrologischen Karte von München liegt der langjährige mittlere Grundwasserstand (MW) am nordöstlichen Ende des Geltungsbereichs etwa auf Kote 489,7 m ü. NHN 2016, im Süden etwa auf Kote 490,9 m ü. NHN 2016.

Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW), der für die Bemessung von Regenversickerungsanlagen maßgebend ist, liegt für den südlichen Bereich etwa auf Höhenbezugspunkt 491,8 m ü. NHN und für den nördlichen Bereich etwa auf 491,0 m ü. NHN.

Der Geltungsbereich befindet sich nach der geologisch-hydrologischen Karte München im Bereich fluvioglazialer Kiesablagerungen. Die Mächtigkeit der Schotter ist in diesem Bereich als gering anzunehmen und reichen bis in etwa 4-8 m Tiefe unter Gelände. Neben sandigen, teilweise auch schluffigen Kiesen können extrem ausgeprägte Rollkieshorizonte auftreten. Gelegentlich kommen auch dünne Sandschichten bzw. -linsen vor. Unterlagert werden die Schotter von den tertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse auch als „Flinz“ bezeichnet. Aufgrund des hohen Feinkornanteils und der Konsolidierung während des Quartärs bildet der bindige Flinz den Stauhorizont des quartären Grundwassers.

Die Tertiäroberkante (Oberkante tertiäre Sande) wurde zwischen 4,5 m und 6,3 m Tiefe unter Geländeoberkante erbohrt.

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

#### Oberflächengewässer

Der Garchinger Mühlbach wird im Planungskonzept erhalten und es wird zusätzlich im Südteil ein 5 m breiter, landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünender Gewässerrandstreifen im Bereich der Wohngebiete gesichert. Auch im Bereich der öffentlichen Grünflächen wird der Gewässerrandstreifen von Bebauung freigehalten. Durch die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen wird der Garchinger Mühlbach über die gesamte Länge des Planungsgebiets begleitet und somit die Erlebbarkeit für die Öffentlichkeit ermöglicht. Südlich der Wasserkraftanlage wird eine großzügige Überbauung des Garchinger Mühlbachs zur Querung des Bachs vorgesehen. Ziel ist es, ein attraktives Querungsbauwerk mit Aufenthaltsqualität zu schaffen, das die privaten Freiflächen im geplanten Wohngebiet westlich des Bachs mit der östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche verbindet.

Zum maximal möglichen Wasserspiegel (495,86 m ü. NHN) wird ein Freibord mit mindestens 50 cm als Hochwasserschutz hergestellt.

Zur Pflege und Unterhalt des Bachs wird die Anfahrbarkeit weiterhin sichergestellt.

Die festgesetzte Fläche für Versorgung Wasserkraft sichert im Südteil die notwendigen Flächen für die Wasserkraftanlage.

#### Niederschlagswasser

Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung, eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung im Sinne des „Schwammstadtprinzips“ wird vorgesehen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers hat innerhalb der Baugebiete auf den jeweiligen Baugrundstücken und möglichst oberflächlich zu erfolgen. Im Nordteil (WA 2, SO1) ist eine vollständige flächige Versickerung eines 5-jährigen Regenereignisses möglich.

Das Baugebiet WA 1 im Südteil ist höher versiegelt. Die oberflächige Versickerung eines 5-jährigen Regenereignisses über Mulden ist nur zum Teil möglich. Darüber hinaus kann die verbleibende Niederschlagsmenge bei Verwendung und entsprechender Dimensionierung von Rigolen versickert werden.

Im Überflutungsfall sind geeignete Rückhaltevolumina bereitzustellen. Diese können über Retentionssysteme auf der Tiefgaragendecke, oberflächige Rückhaltemulden oder Füllkörperrigolen erfolgen.

#### Grundwasser

Die Planung sieht eine Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen vor. Geplant ist eine ein- bis in Teilbereichen zweigeschossige Tiefgarage mit einer Gründungstiefe von ca. 6,5 m.

Die Simulationen des maximalen Aufstaubetrags im Rahmen des hydrogeologischen Gutachtens zum Grundwasseraufstau zeigen, dass durch die Planung vollständig bis in die wasserundurchlässigen tertiären Schichten eingebunden wird. Eine Unterströmung des Gebäudes kann nicht mehr stattfinden. Im Hochwasserfall ergibt sich ein maximaler Grundwasseraufstau am Gebäude auf der Anstromseite im südlichen Planungsgebiet von ca. 12 cm und im nördlichen Planungsgebiet von ca. 6 cm. Der wesentliche Unterschied der beiden Szenarien ist darauf zurückzuführen, dass im Hochwasserfall die Grundwasserfließrichtung vom Mittelwasserfall abweicht.

Aufgrund des ermittelten zu erwartenden Grundwasseraufstaus sind entsprechende Grundwasserüberleitungseinrichtungen erforderlich.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung erfolgt nur bei Umsetzung des bestehenden Baurechts ein Eingriff in das Grundwasser durch Bauwerke.

Statt über Mulden und Rigolen erfolgt die Versickerung des Niederschlagswassers voraussichtlich weiterhin ober- und breitflächig über den unversiegelten Boden. Die Zugänglichkeit des Garchinger Mühlbachs ist bei Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1794 teilweise gesichert.

Durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1794 wird ein Gehrecht entlang des Garchinger Mühlbachs vorgesehen sowie eine Überbauung des Garchinger Mühlbachs südlich der Wasserkraftanlage.

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

- Freihalten eines 5 m breiten, landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünenden Gewässerrandstreifens,
- Erhöhte extensive Dachbegrünung der Dächer,
- Festlegung der maximal zulässigen Grundflächen,

- Festsetzung von Bereichen für eine oberflächige Versickerung,
- Oberflächige Versickerung auf den privaten Freiflächen entsprechend Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München und dem Schwammstadtprinzip,
- Errichtung von Grundwasserüberleitungseinrichtungen, im Rahmen Bauvollzug/ wasserrechtliches Verfahren,
- Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen der Wohngebiete sowie der öffentlichen Grünflächen und Straßenverkehrsflächen,
- Beschränkung der Belags- und Erschließungsflächen auf das funktional notwendige Maß,
- Festsetzung von Wegeflächen, Platzbereichen und oberirdischen Stellplatzflächen als wasserdurchlässige Flächen, um die Filter- und Speicherfunktionen des Bodens zu nutzen und
- Mobilitätskonzept mit reduzierter Stellplatzschlüssel, sodass der Gesamtbedarf an Stellplätzen und damit Tiefgaragenflächen verringert wird.

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

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt. Die Beurteilung erfolgte gemäß den Zielen des Wasserhaushaltsgesetzes sowie den Vorgaben der Landeshauptstadt München als untere Wasserrechtsbehörde.

**8.2.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft**

**Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

In der Ausgangssituation ist davon auszugehen, dass alle relevanten lufthygienischen Grenzwerte, insbesondere für Feinstaub PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> und Stickstoffdioxid (=NO<sub>2</sub>) gemäß 39. BImSchV eingehalten werden. Im Übrigen wird auf die Begründung (Kapitel 2.2.10. Vorbelastungen, Lufthygiene) verwiesen.

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

Die maßgebenden Grenzwerte der 39. BImSchV werden an allen Gebäudefassaden im Planungsgebiet eingehalten. Planungstechnisch sind daher keine weitergehenden Maßnahmen zum Schutz der zukünftigen Bewohner\*innen zu treffen.

In der Nachbarschaft werden an dem Bestandsgebäude Floriansmühlstraße 28 die höchsten Schadstoffzunahmen prognostiziert. Es ist mit einer teilweisen (südlich und nördlich des Planungsgebiets) Beeinflussung der Nachbarschaft durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe in Folge des Planungsvorhabens zu rechnen. Jedoch werden auch nach Realisierung der Planung die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV konsequent unterschritten. Die Planungsbebauung löst somit keine neue Konfliktsituation in der Nachbarschaft aus. Im Übrigen wird auf die Begründung, Kapitel 5.10. Lufthygiene, verwiesen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass sich die Luftqualität nur durch die allgemeine Verkehrszunahme ändert. Konfliktsituationen sind somit auch bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

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

- Sicherstellung einer Nord-Süd- und mehrerer Ost-West-gerichteter Luftaustauschkorridore und
- vorsorglicher Ausschluss von Aufenthaltsbereichen im direkten Umfeld von Lüftungsöffnungen von Tiefgaragen
- Abluftführung der mechanischen Tiefgaragenentlüftung über Dach in die freie Luftströmung
- Planungstechnisch sind aufgrund eingehaltener lufthygienischer Grenzwerte im Planungsfall keine weitergehenden Maßnahmen zum Schutz der zukünftigen Bewohner\*innen zu treffen.

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

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

Es wurden insbesondere die Vorgaben der 39. BImSchV und der TA Luft berücksichtigt. Des Weiteren wurde dem Luftreinhalteplan der Landeshauptstadt München mit seinen inzwischen 8 Fortschreibungen sowie den Zielen der Perspektive München zu Klimaanpassung Rechnung getragen.

#### **8.2.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Windkomfort**

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

###### Regionale Windverhältnisse:

Die Windverhältnisse im Raum München werden im langjährigen Mittel von Windströmungen aus westlichen und östlichen Richtungen geprägt. Während die windstarken Wettersituationen meist mit Westwetterlagen einhergehen, sind die windschwächeren Situationen mit vorherrschenden Winden aus Süden und Osten meist an Hochdruckwetterlagen gekoppelt. Dies ist ein Hinweis auf den Einfluss regionaler Windsysteme, welcher in den Sommermonaten Juni-August noch deutlicher wird. Vergleicht man die Windrichtungen am Tage mit denen der Nachtsituation, stellt man eine Verschiebung der Windrichtung von Westen nach Südwesten fest. Bei Eingrenzung der Betrachtung auf die windschwache nächtliche Situation, zeigt sich deutlich der Einfluss eines tagesperiodischen Strömungsgeschehens mit vorherrschender Südwestanströmung des Windes, welches von der übergeordneten Strömung („synoptischer Antrieb“) weitestgehend abgekoppelt ist und somit das Alpine Pumpen dominiert.

Ein zweites Maximum für die Windrichtung zeigt sich aus Richtung Ostnordost. Dies ist darauf zurückzuführen, dass bei Nebel auch in der Nacht der Wind aus östlichen Richtungen weht, da der Temperaturgradient der Oberflächentemperatur zwischen den Alpen und dem Vorland zu gering für eine südliche Ausgleichsströmung ist. Die Windströmung wird dann vielmehr durch die Großwetterlage gesteuert, welche unter Hochdruckeinfluss meist mit östlichen Windrichtungen einhergeht. Die Funktion der sich an die Isaraue anschließenden kleineren Ventilationsbahnen kommt insbesondere während dieser Situation zum Tragen und ermöglicht das Einwirken nächtlicher Kalt-/ Frischluft in die an den regionalen Grünzug anschließende Bebauung.

###### Kaltluftvolumenstrom:

Auf gesamtstädtischer Ebene ist die Bedeutung der Isaraue als Grünzug mit

übergeordneter bzw. regionaler Klimafunktion in der gesamtstädtischen Klimaanalyse München deutlich erkennbar. Der Grünzug weist in seiner gesamten Breite einen mindestens mäßigen Kaltluftvolumenstrom auf. Auf lokaler Ebene zeichnen sich vor allem westlich der Isar gering bebaute und durch einen hohen Grünanteil geprägte Luftaustauschbereiche mit hohen und sehr hohen Volumenströmen ab. Die Kaltluft wirkt über die Isaraue in die angrenzende Bebauung ein und führt auch dort zu einem thermischen Ausgleich. Diese Eintrittspfade sollten auch im Zuge einer weiteren städtebaulichen Entwicklung erhalten bleiben. Es lässt sich somit für diesen Teil der Isaraue eine regionale und eine lokale Klimafunktion feststellen.

Die räumliche Ausprägung des Kaltluftvolumenstroms zeigt im Detail betrachtet eine gute Übereinstimmung mit den gesamtstädtischen Ergebnissen. Der Kaltluftstrom weist im Bestand eine qualitative Abstufung auf: Der Verlauf der Heidemannstraße mit einem hohen bis sehr hohen Kaltluftvolumenstrom tritt deutlich hervor. Dieser ist über den Bereich der Kleingartenanlage (nördlich des Geltungsbereichs) sowie der westlich angrenzenden Ackerfläche an die Isaraue als Kaltluftquellgebiet angebunden.

Der das nördliche Planungsgebiet überstreichende Kaltluftstrom erreicht lokal ähnlich hohe Werte und vereinigt sich mit der aus Nordosten kommenden Kalt-/Frischluff. Verglichen mit dem aus Nordosten kommende Kaltluftstrom hat der überplante Flächenanteil allerdings eine nachgeordnete Bedeutung bzw. ergänzende Funktion. Angetrieben durch den Temperaturunterschied zwischen den kühlen Grünflächen und wärmeren Siedlungsarealen strömt die Kaltluft über die Heidemannstraße mehr als 800 m bis zur Maria-Probst-Straße. Da das nördliche Planungsgebiet von einem hohen Volumenstrom überstrichen wird, hat dieser Bereich eine höhere Bedeutung als Luftaustauschbereich als die südliche Teilfläche. Hier stellt sich lokal bereits die im Basisszenario berücksichtigte Bebauung gemäß des geltenden Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1794 bereits als Strömungshindernis dar.

#### Lufttemperatur (lokale Ebene):

Das Planungsgebiet weist im unbebauten Nordteil niedrige Lufttemperaturen auf, welche nach Süden hin ansteigen. In Abhängigkeit von der baulichen Dichte des Umfelds treten über den ebenerdig versiegelten Flächen ähnliche Temperaturen auf. Die durch Wiesen geprägten Bereiche weisen die niedrigsten Werte auf, da hier eine intensive nächtliche Wärmeausstrahlung mit entsprechender Abkühlung der darüber lagernden Luft erfolgen kann.

Auf gesamtstädtischer Ebene stellt die Isaraue mit den angrenzenden gering bebauten Arealen eine bedeutsame und klimatisch ausgleichend wirkende Grünachse dar. Aber auch grüngerprägte Abstandsflächen innerhalb der Bebauung tragen westlich der BAB 9 zu einer Dämpfung des nächtlichen Wärmeinseleffekts bei. Insgesamt spiegeln sich Versiegelungsgrad und Bebauungsdichte deutlich im nächtlichen Temperaturfeld wider. Die im näheren Umfeld des Planungsgebiets vorliegende nächtliche Wärmebelastung ist aufgrund des relativen geringen Versiegelungsgrads insgesamt als gering einzuordnen.

#### Kaltluftströmungsfeld:

Die Strömungsrichtung der Kaltluft wird im Wesentlichen durch den Temperaturgradienten hin zu den wärmeren Siedlungsflächen bestimmt, wobei deren Dynamik räumlich variiert und sich mehrere Areale mit einer Funktion als Luftaustauschbereiche abzeichnen. Über der Kleingartenanlage nördlich des Planungsgebiets sowie über die westlich angrenzende Ackerfläche ist ein klimatisch hoch wirksamer, an die Isaraue angebundener Kaltluftstrom zu beobachten, welcher sich über die Heidemannstraße nach Westen hin in die Bebauung fortsetzt. Dies ist auch weiter südlich über dem Gleisareal im Bereich des Frankfurter Rings zu beobachten, welches auf lokaler Ebene ebenfalls als Kaltluftleitbahn dient. Das Planungsgebiet selbst wird ebenfalls bodennah flächenhaft von Kaltluft überstrichen,

wobei erhöhte Strömungsgeschwindigkeiten nur über dem nördlichen Planungsgebiet auftreten und in den Verlauf der Heidemannstraße übergehen. Dieser Kaltluftstrom vereinigt sich mit der aus Nordosten einfließenden Kaltluft und ergänzt auf lokaler Ebene das über die Heidemannstraße in den Siedlungsraum einwirkende Kaltluftvolumen. Darüber hinaus setzt sich ein zweiter Strömungsast über die Sportplätze der Mohr-Villa bzw. Langenfeldstraße nach Westen hin fort. Gleichzeitig lässt sich auch die Hinderniswirkung vorhandener größerer Baukörper (z. B. Hallenbebauung im Bereich der Tennisplätze) ablesen. Kleinere Einzelgebäude werden dagegen von der Kaltluft um- bzw. auch überströmt und wirken sich vergleichsweise wenig abschwächend auf die Strömungsgeschwindigkeit aus. Innerhalb größerer Baumbestände bzw. Waldflächen übt der Stammraum eine gewisse Hinderniswirkung auf die bodennahe Windgeschwindigkeit aus.

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

#### Regionale Windverhältnisse:

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die regionale Klimafunktion der Isaraue kann festgehalten werden, dass nördlich des Planungsgebiets bereits jetzt eine bauliche Vorbelastung gegeben ist. Die Lage der geplanten Baufelder entlang der Freisinger Landstraße und die Ausrichtung der Baugrenzen an der sich nördlich anschließenden Bestandsbebauung verringern den für den Luftaustausch zur Verfügung stehenden Querschnitt innerhalb der Isaraue nur unwesentlich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bestehende störende (Hallen-)Bebauungen im Bereich der vorhandenen Tennisplätze entfallen und die Tennisanlage vollständig aufgegeben wird. Es wird daher davon ausgegangen, dass auch die Klimafunktion des regionalen Grünzugs erhalten bleibt.

#### Kaltluftvolumenstrom:

Die geplante Nutzungsänderung wird zu einer Beeinflussung des Kaltluftvolumenstroms im Nahbereich der geplanten Bebauung führen, in Teilbereichen mit Abnahmen des Kaltluftvolumenstroms mit über 25 % verglichen mit der Ausgangssituation. Eine graduelle Abnahme des Kaltluftstroms ist etwa bis zu einer Linie Kulturheimstraße – Wohlfahrtstraße zu erwarten, während darüber hinaus sowie innerhalb der Isaraue keine erhebliche Beeinträchtigung eintreten wird. Entlang der Heidemannstraße liegt ebenfalls weiterhin ein hoher bis sehr hoher Volumenstrom vor. Der Bereich Heidemannstraße, der Knotenpunkt Heidemann-/ Freisinger Landstraße sowie der Übergang zum zentralen Platzbereich wird intensiv von Kaltluft überströmt und kompensiert zu einem Großteil die Hinderniswirkung der geplanten Gebäude.

Zusammenfassend wird daher auswertend festgestellt, dass eine ausreichende Versorgung mit Kalt-/ Frischluft im Umfeld des Planungsgebiets aufgrund des nach wie vor intensiven Luftaustausches auch im Prognosezustand gewährleistet ist.

#### Lufttemperatur:

Durch die geplante Bebauung steigen die nächtlichen Temperaturwerte in den für die Beurteilung relevanten Sommernächten um 0,5°C bis über 2°C im Nahbereich zukünftiger Gebäude an. Das zu erwartende Temperaturniveau von 17,5-18,0 °C entspricht dann in etwa dem der umgebenden bereits bestehenden Wohnbebauung. Weitere thermische Wechselwirkungen zu den benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Die Analyse der Abweichungen zwischen dem Planszenario und dem Istzustand zeigt, dass der Einfluss der Nutzungsänderungen auf die Lufttemperatur nicht über den Geltungsbereich hinausgeht. Die Temperaturzunahmen bleiben weitestgehend

auf die Baugebiete selbst begrenzt.

#### Kaltluftströmungsfeld:

Für das nächtliche Strömungsfeld stellen die geplanten Gebäude in gewisser Weise Strömungshindernisse dar. Eine Abnahme der bodennahen Strömungsgeschwindigkeit ist westlich der Baufelder in deren unmittelbarem Nahbereich abzulesen. Der in Höhe der Heidemannstraße vorgesehene zentrale Platzbereich zwischen den geplanten Gebäuden wird hingegen intensiv durchlüftet und ermöglicht das Einströmen bodennaher Kaltluft in Richtung Heidemannstraße. Damit bleibt deren Funktion als Luftaustauschbereich erhalten. Über das nähere Umfeld hinaus bleibt das bodennahe Windfeld weitgehend unverändert.

Die geplante Bebauung wird zu einer örtlichen Abnahme der Windgeschwindigkeiten führen. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs kommt es erwartungsgemäß zu den stärksten Reduktionen des Luftstroms. Eine geringe Abschwächung ist im Bereich Freisinger Landstraße/Lindenfelder Straße zu erwarten. Innerhalb der Heidemannstraße ist die Abnahme der Windgeschwindigkeit nach ca. 340 m abgeklungen. Südlich der Heidemannstraße wirken die Abnahmen kaum über die Freisinger Landstraße hinaus in den Siedlungsbestand ein. Den genannten Abnahmen stehen lokale Zunahmen gegenüber, was auf die Kanalisierung der Kaltluft durch die zusätzlichen Baukörper zurückzuführen ist. Dieser Effekt tritt vor allem innerhalb der vorgesehenen von Bebauung freigehaltenen Bereiche im Geltungsbereich auf. Abschließend ist festzuhalten, dass die Bestandsbebauung westlich der Freisinger Landstraße bodennah auch im Planungsfall ausreichend von nächtlicher Kalt-/Frischluft durchlüftet werden wird.

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

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung wird die bioklimatische Bedeutung des Gebiets erhalten, da die Luftaustauschbedingungen nicht eingeschränkt werden. Das Planungsgebiet hat weiterhin eine klimatisch ausgleichende Wirkung für die umliegenden bebauten Gebiete.

Eine Bebauung insbesondere gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1794 (hier vor allem die zulässige Hallenbebauung) stellt sich lokal bereits als Strömungshindernis dar, wodurch in diesem Bereich der Luftaustausch beeinträchtigt wird.

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

- Situierung der Baukörper: Verzicht auf eine geschlossene Riegelbebauung zur Freisinger Landstraße, Sicherung von „Grünschnitten“ zur Durchströmbarkeit des Planungsgebiets für Luftströmungen,
- Freihalten des zentralen Platzbereichs von Bebauung, einschließlich Pflanzungen von großen Bäumen,
- Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen der Wohngebiete, der öffentlichen Grünflächen und der Straßenverkehrsflächen, Festsetzung geeigneter Standorte großer Bäume,
- Belegen von versiegelten Flächen mit mehreren Nutzungen,
- ausreichende Überdeckung der unterbauten Flächen,
- Begrünung von Dächern und Tiefgaragen mit entsprechendem Aufbau, dadurch Reduzierung der zu versickernden Niederschlagsmengen und Sicherstellung von Vegetationsbestand mit klimaregulierender Verdunstung und

- Sicherung der Luftaustauschbedingungen in Nord-Süd-Richtung durch Freihalten des östlichen Planungsgebiets als öffentliche Grünfläche.

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

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt. Die Ziele und Strategien der Perspektive München zum Klimaschutz sowie die Vorgaben des BauGB zum Klimaschutz wurden berücksichtigt.

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

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

Das landschaftliche Erscheinungsbild des Planungsgebiets wird maßgeblich geprägt durch den umfangreichen Baumbestand entlang der Freisinger Landstraße. In Verbindung mit dem Garchinger Mühlbach sowie bachbegleitenden Baum- und Gehölzbeständen ergibt sich so in weiten Teilbereichen ein naturnahes Orts- und Landschaftsbild, das durch die Nähe zu den Isarauen geprägt ist.

Mit den bisherigen Nutzungen im Planungsgebiet, den Tennisplätzen, der Golfabschlagsanlage, den Außenanlagen um die ehemalige Gastronomie, wirkt das Gebiet sehr heterogen, teilweise ungeordnet und wenig zusammenhängend, mit zum Teil stark anthropogen geprägten Bereichen. Durch die blickdichte Abzäunung großer Teilbereiche insbesondere im Südosten des Planungsgebiets und weiterer Vereinssportflächen (Tennishalle und -plätze) auch östlich des Garchinger Mühlbachs, wird diese optische und funktionale Zerstückelung des Gebiets verstärkt. Durch die Nutzungen und Bebauung östlich des Garchinger Mühlbachs ist zwischen dem Wohngebiet östlich der Sondermeierstraße und der Bebauung entlang der Freisinger Landstraße keine eindeutige Gliederung der Siedlungsräume zu erkennen. Die Bebauungsstruktur im Planungsgebiet wirkt insbesondere in ihren Randbereichen heterogen und ungeordnet. Eindeutige Siedlungsräume sind nicht ablesbar und die bestehenden Grünflächen bilden keinen durchgehenden Grünzug und führen somit nicht zu einer klaren Unterteilung der Bereiche. Insbesondere die hohe Tennishalle fördert in der Bestandssituation den Eindruck einer „Engstelle“ im Grünzug. Eine deutliche städtebauliche Gliederung in getrennte Siedlungsbereiche entsprechend der Funktion des regionalen Grünzugs fehlt.

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

Durch die vorgesehenen bis zu sieben geschossigen Baukörper und Erschließungsflächen wird sich das Landschaftsbild des Planungsgebiets deutlich verändern. Die Neubebauung nimmt dabei weitestmöglich Rücksicht auf die prägenden Baumbestände und tritt entlang der Freisinger Landstraße dahinter zurück. Durch zusätzliche straßenbegleitende Neupflanzungen im Süden des Planungsgebiets wird die prägende Grünkulisse entlang der Freisinger Landstraße gestärkt.

Der Garchinger Mühlbach wird sowohl von Westen über die Wohngebiete als auch von Osten über die neue öffentliche Grünfläche für die Allgemeinheit optisch erfahrbar. Das gesamte Planungsgebiet wird mit den vorgesehenen Durchwegungen durchgängig gestaltet. Die geplanten öffentlichen Grünflächen begleiten den Garchinger Mühlbach und binden ihn landschaftlich ein. Auf den bisherigen Flächen

des Tennisparcs werden natur- und artenschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsflächen in Form von blütenreichen Wiesen und kleinflächigen Gehölzgruppen angelegt. Es entsteht damit ein optisch wirksamer, durchgängiger Grünzug, der auch die Funktion der Siedlungsgliederung erfüllt.

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

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung bleibt das landschaftlich geprägte aber auch heterogene Erscheinungsbild des Planungsgebiets erhalten. Das Gebiet bleibt in weiten Teilen für die Öffentlichkeit nicht einsehbar und abgeschirmt. Durch die östlich des Garchinger Mühlbachs möglichen Sportanlagen wird der Grünzug in seiner Funktion der Siedlungsgliederung weiterhin gemindert.

Durch weitere mögliche Baukörper östlich des Garchinger Mühlbachs ist die Ausprägung eines durchgängigen Grünzugs eingeschränkt und die Gliederung der Siedlungsräume als Funktion des regionalen Grünzugs deutlich beeinträchtigt.

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

- Höhenbeschränkung und Situierung der Baukörper,
- Baum- und Strauchpflanzungen in den Frei- und Grünflächen und
- weitestmöglicher Erhalt und Stärkung der bestehenden Grünstrukturen, insbesondere des ortsbildprägenden Altbaumbestands.

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

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft wurden entsprechend des abgestimmten Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung erläutert und bewertet.

Es wurden insbesondere die gesetzlichen Vorgaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Absatz 2 BauGB sowie zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes gemäß § 1a Absatz 3 BauGB beachtet.

## **8.2.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

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

Das Bodendenkmal D-1-7735-0315 (archäologische Befunde im Bereich eines Teilabschnitts des Schleißheimer Kanalsystems - Dirnismaninger Kanal) liegt laut Darstellung im Denkmalatlas außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans. Die theoretische, also gedachte Verbindung zwischen der nördlichen und südlichen Darstellung des Kanals liegt innerhalb des Planungsumgriffs im Bereich der bestehenden Freisinger Landstraße. Hierbei handelt es sich jedoch um den bereits verfüllten Kanal. Der über den Denkmalatlas sichtbare Abschnitt befindet sich etwas südlich des Planungsgebiets auf Höhe der Libellenstraße. Dies hängt damit zusammen, dass der Kanalverlauf in diesem Abschnitt im Wesentlichen ungestört ist. Unter den zu entfernenden Gebäuden nördlich des Emmerigwegs befindet sich unmittelbar neben dem Bachlauf im Bereich des Teilbaugesbietes WA 2(1) ein Holzgebäude, das wohl um 1919/ 1915 geschaffene Gebäude mit Anklängen an Bundwerkstadel wurde vermutlich in den 1930er Jahren an diese Stelle versetzt und als Geräteschuppen genutzt. Es wurde entsprechend Artikel 2 BayDSchG in die Bayerische Denkmalliste D-1-62-000-11118 als ehem. Ausschankschuppen

nachgetragen.

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

Ein Eingriff durch eine Bebauung im vermutlichen Bereich des Bodendenkmals ist nicht vorgesehen. Entlang der Freisinger Landstraße sollen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Fuß- und Radwege vorgesehen werden, die genaue Konzeption wird in Beschlüssen der zuständigen Fachdienststellen der Landeshauptstadt München dargelegt werden. Ein Eingriff in die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist vorgesehen und damit die Betroffenheit des Bodendenkmals nicht auszuschließen.

Vor Baubeginn sind archäologisch qualifizierte Untersuchungen zur Dokumentation des Bodendenkmals und ggf. Ausgrabungen vorzusehen. Für die notwendigen Bodeneingriffe wird eine denkmalrechtliche Erlaubnis beantragt.

Da das Holzgebäude neben dem Bachlauf als Denkmal eingestuft wurde, wurde das Gebäude dokumentiert, abgebaut und bereits nach Freiam verbracht und soll anschließend möglichst originalgetreu an anderer Stelle (z. B. Freiluftmuseum) wieder aufgebaut werden.

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

Ein Eingriff in den Straßenraum der Freisinger Landstraße zur Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung und zur Steigerung der Attraktivität des Verkehrsmittels Fahrrad wird auch ohne Durchführung der Planung stattfinden. Eine Betroffenheit des Bodendenkmals ist nicht auszuschließen.

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

- Archäologische Untersuchungen im Falle des Straßenumbaus und
- denkmalpflegerische Erlaubnis.

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

Bodendenkmäler werden vermutet und können in den weiteren Planungen ggf. berücksichtigt werden. Die Vorgaben des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wurden im Rahmen der Planung entsprechend berücksichtigt.

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

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

Für die bisherigen Nutzungen im Planungsgebiet liegen keine Unterlagen zu den aktuellen Energiebelangen vor. Im Süden des Planungsgebiets befindet sich eine Wasserkraftanlage.

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

Für das Gebiet wird sich als Folge der Neubebauung und Nutzung durch die neuen Bewohner\*innen der Energiebedarf deutlich erhöhen. Die Konzeption des neuen

Quartiers berücksichtigt in hohem Maße Anforderungen zur Energieeinsparung und Nutzung umweltfreundlicher Energien. Die städtebauliche Konzeption wurde unter Zugrundelegung von Nachhaltigkeitszielen entwickelt. Der vorgesehene Entwurf weist kompakte Gebäudeformen aus. Damit bestehen gute Voraussetzungen zur Realisierung hoher energetischer Gebäudestandards.

Auf den Dächern kommen zwingend technische Anlagen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zum Einsatz. Insgesamt bieten Lage und Anordnung der Baukörper sowie die Freiflächen gute Voraussetzungen für eine Minimierung des Energieverbrauchs der Gebäude und die Nutzung umweltfreundlicher Energien.

Da die Nutzung des Grundwassers als natürliche thermische Quelle zur regenerativen Wärmeversorgung vor Ort eingeschränkt ist, sollen auch weitere klimaneutrale Wärmeversorgungslösungen realisiert werden. Dazu zählen etwa Luftwärmepumpen und Erdwärmekollektoren.

Der durch die Wasserkraftanlage oder auch durch technische Anlagen auf den Dächern vor Ort erzeugte Strom soll künftig im Quartier genutzt werden, um Wärmepumpen anzutreiben und so CO<sub>2</sub>-frei erzeugte Wärme für Heizung und Warmwasser im Planungsgebiet zur Verfügung zu stellen oder auch für weitere Komponenten, z. B. zum Laden von Elektrofahrzeugen. Diese sogenannte Sektorkopplung der Sektoren Wärme, Strom und Verkehr bildet einen relevanten Baustein des Energiekonzepts.

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

Bezüglich des Umweltbelangs Energie bleibt die Bedeutung des Planungsgebiets unwesentlich. Festsetzungen zur Nutzung von beispielsweise technischen Anlagen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sind im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1794 nicht getroffen.

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

- Thermische Grundwassernutzung mit Wärmepumpen,
- Nutzung der örtlichen Wasserkraftanlage,
- aktive und passive Solarenergienutzung durch Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern, die mit extensiver Dachbegrünung zu kombinieren sind und
- Sektorkoppelung der unterschiedlichen Energieformen.

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

Der Energiebedarf kann durch die kompakte Gebäudeausrichtung und die Nutzung des solaren Eintrags im Vergleich zu konventionellen Wohngebieten reduziert und ergänzend aus regenerativen Energien gedeckt werden, ein Energiekonzept zur Energieversorgung wurde erarbeitet. Dem Umweltschutzbelang Energie wird Rechnung getragen.

Die einschlägigen Rechtsgrundlagen, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), werden eingehalten.

## 8.2.10. Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser

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

Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz der Landeshauptstadt München ist vorhanden. Die Voraussetzungen für eine flächige Versickerung von Niederschlagswasser sind somit derzeit gegeben.

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

Die Entsorgung der Abfälle des künftigen Wohnquartiers ist durch den Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM), die Entsorgung des Abwassers über neu zu erstellende Entsorgungskanäle mit Anschluss an das bestehende Kanalsystem der Münchner Stadtentwässerung (MSE) geplant.

Die Allgemeine Abfallsatzung und die Hausmüllentsorgungssatzung werden eingehalten. Müllsammelplätze werden im Untergeschoss und Erdgeschoss vorgesehen. Nur am Tag der Abholung werden die Behälter in der Nähe zur Fahrbahn der Freisinger Landstraße oder im Bereich des zentralen Platzbereichs abgestellt.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass das Planungsgebiet in seiner derzeitigen Form bestehen bleibt bzw. das bestehende Baurecht umgesetzt wird. Eine Entsorgung der Abfälle kann durch die Abfallwirtschaftsbetriebe über die Freisinger Landstraße organisiert werden.

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

- Geschossflächenüberschreitungen werden für Müllsammelräume zugelassen, damit wird ein Anreiz geschaffen, diese in die Gebäude zu integrieren.

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

Es sind die Anforderungen des Abfallwirtschaftsbetriebs für die Entsorgung von Abfällen sowie die Anforderungen der Abwasserentsorgung insoweit berücksichtigt, als dass die Entsorgung im Bauvollzug umgesetzt werden kann.

## 8.2.11. Umweltauswirkungen durch Unfälle und Katastrophen

Die Planung erweitert das bestehende Siedlungsgefüge um weitere Wohnnutzungen sowie öffentlichkeitswirksamen Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie und Sportnutzungen. Besondere Gefährdungspotentiale konnten weder im Planungsgebiet noch in dessen Umfeld festgestellt werden. Aufgrund der Art, den Merkmalen und dem Standort des Planungsgebietes sowie den vorgefundenen Umfeldbedingungen ist deshalb von Risiken wie schweren Unfällen und Katastrophen, die Menschen oder die Umwelt gefährden können, dem Grunde nach nicht auszugehen.

### 8.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Wie unter den Darstellungen zu den einzelnen Schutzgütern bereits ausgeführt führen die vorgesehenen Baumaßnahmen zu unvermeidbaren und erheblichen Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt. Die Neuversiegelung von Böden, der Verlust von Gehölzstrukturen und von faunistisch relevanten Lebensräumen stellen einen Eingriff dar, der nach § 1a Absatz 3 BauGB bzw. § 15 BNatSchG auszugleichen ist.

Bei der Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen ist zu berücksichtigen, dass für Teilbereiche des Planungsgebiets bereits Baurecht nach § 34 BauGB (im nördlichsten Bereich) oder § 30 Absatz 1 BauGB (Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1794 im Südteil) besteht, sodass hier durch den Bebauungsplan kein zusätzlicher Eingriff in Form einer zusätzlichen Versiegelung ermöglicht wird.

Das Planungsgebiet weist außerdem bereits im Bestand einige versiegelte Flächen auf.

Als Grundlage für die Eingriffsermittlung wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003, herangezogen.

Die entsprechende Einwertung des Ausgangszustands und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Grundlage der Strukturtypenkartierung, faunistischer Erhebungen sowie der Bewertung weiterer Schutzgüter gemäß den bereits ausgeführten Darstellungen.

Das Vorhaben entspricht mit seinen Gebäuden, öffentlichen Straßen und privaten Grünflächen einer GRZ von > 0,35 und wird damit dem Eingriffstyp A mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zugeordnet.

Die geplanten öffentlichen Grünflächen werden bei der Eingriffsermittlung weitgehend als ausgleichsneutral eingestuft. Für einen Teilbereich der südlichen öffentlichen Grünfläche besteht Baurecht gemäß § 30 Absatz 1 BauGB, auf das mit Herstellung der öffentlichen Grünfläche nun verzichtet wird.

Bereits versiegelte Flächen, die zukünftig als Bauflächen, Straßenverkehrsflächen oder private Grünflächen genutzt werden sollen, werden nicht als Eingriff bewertet.

Im Rahmen der Eingriffsermittlung wurden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

- klimagerechter Städtebau mit Durchlüftungsbereichen, Offenhaltung der Frischluftleitbahnen, Vermeidung von Barrierewirkungen,
- weitestmöglicher Erhalt von Baumbestand, Habitatstrukturen und landschaftsbildprägenden Elementen, wie z. B. Alleen,
- Durchführung von umfangreichen Baumpflanzungen mit vorwiegend großen und mittelgroßen Bäumen,
- dezentrale Versickerung,
- extensive Dachbegrünung mit erhöhter Mindestsubstratschichtdicke von 20 cm,
- erhöhter fachgerechter Bodenaufbau für Bepflanzung auf unterbauten Flächen von mindestens 1,0 m und für Pflanzungen großer Bäume von 1,5 m und
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge und Minimierung der überbaubaren Flächen auf ein zwingend erforderliches Maß.

Unter Zugrundelegung der dargestellten Zuordnungen ergibt sich ein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf von insgesamt ca. 2,8 ha. Dieser kann u. a. über Überplanung im Bereich der öffentlichen Grünflächen durch

Verzicht auf bisher bestehendes Baurecht zugunsten der Gestaltung als öffentliche Grünfläche und insbesondere die Anlage der Fläche mit besonderer Entwicklungsmaßnahme (= Ausgleichsfläche) auf den bestehenden Tennis- und Hallenflächen (Rückbau, Entsiegelung, naturschutzfachliche Aufwertung) vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen werden.

Die unvermeidbaren Baumfällungen werden durch die festgesetzten, neu zu pflanzenden Bäume in höheren Pflanzqualitäten als üblich mehr als ausgeglichen.

#### **8.4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, europäischer Artenschutz**

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde geprüft, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG ausgelöst werden können (vgl. Kapitel 8.2.2.2.) Pflanzenarten der besonders geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen im Einwirkungsbereich des Bauvorhabens nicht vor. Alle diese Pflanzenarten können aus Gründen der Verbreitung und fehlender Standorte im Einwirkungsbereich ausgeschlossen werden.

Die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird weiter erfüllt. Das Bauvorhaben hat daher keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population oder im gesamten natürlichen Verbreitungsgebiet der Arten. Für die Arten, die im Planungsgebiet vorkommen oder potenziell vorkommen können, sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse, unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, so gering, dass die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleiben und Verschlechterungen der Erhaltungszustände der lokalen Population nicht gegeben sind.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gemäß Kapitel 8.2.2.2. ist davon auszugehen, dass es durch das geplante Vorhaben zu keinen Verstößen gegen die Schutzvorschriften des § 44 Absatz 1 BNatSchG kommt und dass keine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für das Vorhaben notwendig wird.

### 8.5. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die geplanten Baumaßnahmen führen in ihrer Gesamtheit zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. In der folgenden Matrix sind die wesentlichen Wechselwirkungen der betrachteten Schutzgüter zusammenfassend dargestellt:

Schutzgüter	Wechselwirkungen (schutzgutübergreifende Prozesse)					
	Menschen	Tiere und Pflanzen	Boden	Wasser	Klima, Luft	Orts- und Landschaftsbild
Menschen		x	x	x	x	x
Tiere und Pflanzen	x		x	x	x	
Boden	x	x		x	x	
Wasser	x	x	x		x	
Klima, Luft	x	x	x	x		
Orts- und Landschaftsbild	x					

Aus den bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern – soweit nicht bereits in der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen – ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte. Gravierende negative Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.

### 8.6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Planungsgebiet eignet sich aufgrund der Nähe zu den Isarauen und den umgebenden Wohnnutzungen für eine Umstrukturierung zu einem Wohnquartier für die dringende Deckung des Wohnraumbedarfs in München. Für das Planungsgebiet wurde im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs für den südlichen Teilbereich sowie einer Machbarkeitsstudie für den nördlichen Teilbereich unterschiedliche Planungsmöglichkeiten mit verschiedenen Ideen und Lösungsansätzen untersucht, aus denen die für das vorliegende Planungsgebiet am besten geeignete Planungskonzeption herausgefunden werden konnte. Aus beiden Verfahren ging das Planungsteam aus zillerplus Architekten und Stadtplaner aus München mit grabner huber lipp Landschaftsarchitekten aus Freising siegreich hervor. Im Rahmen der Konkretisierung der Planung wurde der Entwurf im nördlichen Bereich wiederholt angepasst und überarbeitet, um insbesondere die klimaökologischen Funktionen des Regionalen Grünzugs weiterhin zu gewährleisten. Im Südtteil wurde durch ein Abrücken der rückwärtigen Baukörper die Freihaltung des Gewässerrandstreifens erreicht.

## **8.7. Zusätzliche Angaben**

### **8.7.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung/für diesen Umweltbericht war ausreichend. Die Umweltauswirkungen wurden für die einzelnen Schutzgüter mit folgenden Unterlagen und Untersuchungen ermittelt, beschrieben und hinsichtlich der Entscheidungserheblichkeit bewertet. Auf die Gutachtenliste, siehe Kapitel 10, wird verwiesen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Die Bewertungen und Aussagen der schalltechnischen Untersuchung erfolgten anhand von Modellen, Berechnungen sowie Messungen vor Ort. Das Gutachten orientiert sich an den anerkannten Regelwerken. Die erforderlichen Schallausbreitungsrechnungen für Verkehrslärm wurden gemäß DIN 18005 und der 16. BImSchV durchgeführt. Die Ermittlung und Beurteilung von Anlagenlärm erfolgte nach TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2. Die Ermittlung und Beurteilung von Sportnutzungen nach der 18. BImSchV.

Erschütterungen wurden nach DIN 4150, DIN 45669, DIN 45680 beurteilt, sekundärer Luftschall gemäß der TA Lärm.

Für die Beurteilung der lufthygienischen Vorhabenswirkungen wurde die 39. BImSchV herangezogen.

Die Überprüfung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse der neu entstehenden Wohnbebauung orientiert sich an der DIN 5034.

Für die Beurteilung der Hydrogeologischen Verhältnisse wurden in Geländearbeiten Grundwasserstände im gesamten Gebiet erbohrt sowie der Hochwasserstand HW 40 nach dem Kartenwerk des ehemaligen U-Bahn-Referats rekonstruiert.

Zur Erfassung der Pflanzenwelt wurden Vorgaben der jeweils aktuellen Kartieranleitungen der Biotoptypen sowie der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herangezogen. Eine detaillierte faunistische Erfassung vor Ort erfolgte für die Tierarten und Tiergruppen Avifauna, Fledermäuse, Biber (Spurensuche), Fische und Rundmäuler (Habitatstrukturkartierung), Amphibien (Potentialermittlung), Reptilien, Tagfalter, Libellen, Nachtkerzenschwärmer (Potentialermittlung mit Nachsuche), Xylobionte Käfer der FFH-Richtlinie (insbesondere *Osmoderma eremita*). Die Untersuchungen der Tiergruppen wurden nach den allgemein anerkannten Methodenstandards durchgeführt. Die jeweiligen Untersuchungskonzepte wurden im Vorfeld mit den Fachdienststellen der Landeshauptstadt München abgestimmt.

Die Analyse der klimaökologischen Auswirkungen wurde auf Basis von Modellrechnungen mit dem Strömungs- und Klimamodell FITNAH („Flow over Irregular Terrain with Natural and Anthropogenic Heat sources,“) durchgeführt und die Beurteilung orientiert sich dabei an den VDI-Richtlinien 3785 Blatt 1 und 3787 Blatt 5 (VDI (Verein Deutscher Ingenieure) 2003).

Die Bewertung der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter sowie die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs basiert auf dem Bayerischen Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

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

Im Monitoring sollen die erheblichen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter überwacht werden.

Dies umfasst die Koordination und Kontrolle der Vermeidungs- und CEF-

Maßnahmen, sowie planungsrechtlich erforderlicher ökologischer Ausgleichsflächen im Planungsumgriff durch einen Fachgutachter gemeinsam mit einer Vertretung der Fachdienststelle der Landeshauptstadt München.

Um sicherzustellen, dass die artenschutzrelevanten und naturschutzfachlichen Ziele für die Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs erreicht werden, soll für die Dauer von 25 Jahren ein Monitoring durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Die Pflegekontrolle Vegetation (Magerrasen, artenreichen Wiesen, Säume und Kleinstrukturen, Aufwuchskontrolle zur Lenkung der Pflegemaßnahmen) erfolgt dabei jährlich und wird in Form eines Kurzberichtes unaufgefordert den Fachdienststellen der Landeshauptstadt München zur Verfügung gestellt. Festlegungen zur weiteren Pflege erfolgen direkt mit der Fachdienststelle der Landeshauptstadt München. Alle fünf Jahre erfolgt eine Funktionskontrolle in Form eines vegetationsökologischen Monitorings. Ein Schlussbericht wird nach Ende des Monitorings erstellt und an die oben genannten Fachdienststellen der Landeshauptstadt München übermittelt.

## **8.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die vorliegende Umweltprüfung beurteilt die Umweltauswirkungen der hier vorgelegten Bebauungsplanung. Für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Fläche/Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter und für die Umweltbelange Energie, Abfälle/Abwasser wurde eine Bestandserhebung durchgeführt. Auf Basis dieser wurden die Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens für diese Schutzgüter geprüft und es wurden voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt.

Die Ergebnisse dieser Prüfung können folgendermaßen zusammengefasst werden:

### Schutzgut Mensch

Die Verkehrsmehrung durch die Planung wirkt sich nicht wesentlich auf die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes aus. Durch einen Ausbau des Kreuzungsbereichs zwischen Heidemannstraße, der Freisinger Landstraße und der Zufahrt zum Planungsgebiet sowie durch den Ausbau der Erschließung mit öffentlich nutzbaren Fuß- und Radwegen wird eine leistungsfähige und verkehrssichere Abwicklung gewährleistet.

Es wirken sowohl Verkehrslärm- als auch Anlagenlärmimmissionen auf das Planungsgebiet ein. Ein ausreichender Schallschutz kann durch Abstände zur Lärmquelle, Schallschutz durch Städtebau, die Errichtung von Lärmschutzwänden soweit erforderlich und durch Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden gewährleistet werden.

Bezüglich der Nutzung als Erholungsbereich besitzt das Planungsgebiet im Ausgangszustand trotz seiner Lage in einem attraktiven Landschaftsraum nur eine relativ geringe Bedeutung. Das Planungsgebiet wird für die Öffentlichkeit zugänglich und erlebbar gemacht. Die geplanten öffentlichen Grünflächen entlang des Garchinger Mühlbachs stellen einen deutlichen Zugewinn an nutzbaren Erholungsflächen und Mehrwert nicht nur für die zukünftigen Bewohner\*innen im Planungsgebiet, sondern auch für die Umgebung und den ganzen Stadtteil dar.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Umsetzung der Planung führt zu Verlusten an Gehölz- und anderen Vegetationsbeständen. Diese können jedoch durch festgesetzte Baumneupflanzungen und ökologische Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebiets kompensiert werden. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und Aufwertungsmaßnahmen wird den im Gebiet vorkommenden Artengruppen (insbesondere Fledermäuse und Vögel) Rechnung getragen.

Der vorhandene Altbaumbestand, insbesondere die vorhandenen Höhlenbäume, wird weitestmöglich erhalten und gesichert.

Im Bereich der Ausgleichsfläche werden weitere Habitatmöglichkeiten, u. a. für Arten wie Zauneidechse, Idas-Bläuling oder Blauflügelige Ödlandschrecke, durch einen neu zu schaffenden Biotopkomplex aus mageren Trockenstandorten, ergänzenden Gehölzlebensräumen und Obstbäumen vorgesehen.

#### Schutzgut Flächen/Boden

Durch das Bauvorhaben kommt es durch die Planung gegenüber der Bestandssituation zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades, was einen auszugleichenden Eingriff darstellt (siehe Kapitel 8.3.) Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf von ca. 2,8 ha kann vollständig innerhalb des Planungsgebiets nachgewiesen werden.

Mit Umsetzung der Planung können die vorhandenen Kampfmittelvorkommen geräumt und entsorgt werden und damit die potenzielle Belastungssituation auch für das Schutzgut Mensch aufgehoben werden.

#### Schutzgut Wasser

Der Zustand des Garchinger Mühlbach wird durch entsprechende Maßnahmen, wie einem 5 m breiten Gewässerrandstreifen, gesichert. Gleichzeitig wird der Bachbereich für die Öffentlichkeit innerhalb des Planungsgebiets erlebbar. Die Versickerung des Niederschlagswassers soll innerhalb der Baugebiete erfolgen. Dächer werden extensiv begrünt ausgeführt. Die Regenwasserversickerung kann zu großen Teilen oberflächlich über Mulden und ergänzend in Form von Rigolen erfolgen. Durch die vorgesehenen Gemeinschaftstiefgaragen wird in die wasserundurchlässigen tertiären Schichten eingebunden und aufgrund des möglichen Grundwasseraufstaus werden Grundwasserüberleitungseinrichtungen erforderlich.

#### Schutzgut Luft und Klima

Trotz der zukünftigen Bebauung entlang der Freisinger Landstraße ist insgesamt eine geringe Verschlechterung der Luftschadstoffsituation zu erwarten. Grenzwertüberschreitungen im Sinne der 39. BImSchV wurden an den Bebauungen der untersuchten Straßenabschnitte nicht prognostiziert.

Durch die im Rahmen des Planungsprozesses vorgenommenen Anpassungen der Gebäudekonfiguration, insbesondere im Bereich des Nordteils, werden Auswirkungen auf den Kaltluftvolumenstrom und die Lufttemperatur minimiert.

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima wird zudem eine Begrenzung der versiegelten Flächen auf das erforderliche Maß und eine Minimierung des Eingriffs durch das Freihalten wesentlicher Bereiche für den Luftaustausch, eine ausreichende Überdeckung der unterbauten Flächen, eine Mehrfachnutzung von versiegelten Flächen sowie Dachbegrünung sichergestellt.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Durch die verkehrliche und städtebauliche Neuordnung gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung kommt es zu einer deutlichen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Aufgrund des umfassenden Erhalts des prägenden Baumbestands entlang der Freisinger Landstraße wird die Außenwirkung des Planungsgebiets weniger stark wahrgenommen. Durch das Freihalten der Flächen östlich des Garchinger Mühlbachs von Bebauung (zukünftige öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen) entsteht in Verbindung mit den bachbegleitenden Grünflächen im Nordteil ein durchgehender Grünzug, der auch positiv zur Siedlungsgliederung beiträgt.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet ist ein Bodendenkmal bekannt, dass bei Straßenumbaumaßnahmen im Bereich der Freisinger Landstraße zu berücksichtigen ist.

Das denkmalgeschützte Ausschankgebäude kann transloziert werden, d.h. dokumentiert abgebaut und anschließend möglichst originalgetreu an anderer Stelle wieder aufgebaut werden. Der fachgerechte Rückbau hat zwischenzeitlich auch schon stattgefunden.

#### Umweltbelang Energie

Das Planungsgebiet schließt an vorhandene technische Infrastruktur und an das bestehende Verkehrsnetz für den öffentlichen Verkehr und Individualverkehr sowie das Fuß- und Radwegenetz an.

Durch die Nutzung der bestehenden Wasserkraftanlage, Wärmepumpen und eine Solarenergienutzung durch PV-Anlagen auf den Dachflächen kann im hohen Maße den Anforderungen zur Energieeinsparung und Nutzung umweltfreundlicher Energien Rechnung getragen werden.

#### Umweltbelang Abfälle und Abwässer

Eine geordnete Entsorgung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle und Abwässer ist sichergestellt. Gemeinschaftliche Müllsammelbehälter für die Wohngebiete können in die Tiefgaragen oder ebenerdig in die Gebäude integriert werden.

#### **Fazit**

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichts ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2113 bei Mitbetrachtung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.

## 9. Daten zum Bebauungsplan

Flächennutzung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Fläche [%]
Teilbaugebiete WA 1, WA 2(1) und WA 2(2)	ca. 47.280	ca. 35 %
Sondergebiet SO 1(1) und SO 1(2)	ca. 15.640	ca. 11,5 %
Fläche für Versorgung Wasserkraft (inkl. Fläche Bach)	ca. 2.940	ca. 2,1 %
Fläche Garchinger Mühlbach (außerhalb Fläche für Versorgung Wasserkraft)	ca. 2.200	ca. 1,6 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 15.805	ca. 11,6 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 39.165	ca. 28,8 %
Ausgleichsflächen	ca. 12.730	ca. 9,4 %
Planungsgebiet gesamt	ca. 135.760	100 %
Wohneinheiten	ca. 600	
Einwohner*innen	ca. 1.550	
Arbeitsplätze	ca. 220	
Plätze in Kindertageseinrichtungen	ca. 185	

	gesamt	
Freifläche m <sup>2</sup> /EW im Gebiet	27,6	
Freifläche m <sup>2</sup> /AP im Gebiet	2	
	privat	öffentlich
Freifläche m <sup>2</sup> /EW im Gebiet	10,8	16,8
Freifläche m <sup>2</sup> /AP im Gebiet	2	-
Davon m <sup>2</sup> /EW auf Dach	-*	-
Davon m <sup>2</sup> /AP auf Dach	-*	-
Davon Freifläche nicht unterbaut	9.862 m <sup>2</sup> / ca. 58,0 %	26.042 m <sup>2</sup> / 100 %
Davon Freifläche unterbaut (Fläche)	7.133 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Davon Freifläche unterbaut (Anteil)	42,0 %	0%
Freifläche auf dem Dach (Fläche)	-*	-
Kompensation in der Umgebung m <sup>2</sup> /EW inkl. Kompensation	-	
	27,6	

## 10. Liste der vorliegenden Gutachten und Unterlagen zum jeweiligen Stand

### Verkehr

- Verkehrsuntersuchung, Planungsbüro Dipl.-Ing. Michael Angelsberger, Stand 23.10.2023
- Mobilitätskonzept, VEOMO, Stand 04.07.2023

### Schall

Schalltechnische Untersuchung, Möhler + Partner, 17.08.2023 und red. Änderung am 26.02.2024

### Erschütterungen

Erschütterungsgutachten, Möhler + Partner, 17.08.2022

### Elektromagnetische Felder

Gutachten elektrische und magnetische Felder, Möhler + Partner, 17.08.2023

### Luft

Luftschadstofftechnische Untersuchung, Möhler + Partner, Stand 23.08.2023

### Altlasten

- Bericht zur orientierenden Bewertung der Schadstoffsituation im Boden (Freisinger Landstr. 42-44), Grundbaulabor, Stand 30.03.2017
- Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung (ehemaliges Floriansmühlbad, Tennispark), KD GEO, Stand 23.10.2017 (Revision 20.01.2023)
- Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung (Gelände TS Jahn), KD GEO, Stand 05.03.2018 (Revision 20.01.2023)
- Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung (Nacherhebung im Bereich ehem. Werkstätten), Grundbaulabor, Stand 21.07.2020

### Kampfmittel

- Freigabe und Abnahmeprotokoll für FI.Nr. 568/2 (Freisinger Landstr. 42-44), H.B.S Sprengtechnik, Stand 13.04.2017
- Luftbildauswertung für Kampfmittelerkundung - Orientierende Voruntersuchung (Freisinger Landstr. 40-60), KD GEO, Stand 16.01.2019
- Kampfmittel- Sondierung im Bereich des ehemaligen Floriansmühlbades und des Tennispark, Buchwieser Geotechnik, Stand 17.07.2019
- Zwischenbericht zur Nachuntersuchung von Verdachtspunkten im Bereich Ehem. Floriansmühlbad, Buchwieser Geotechnik, Stand 19.08.2019
- Bericht zur Kampfmittelräumung: Nachgrabung von 7 VP in Baumbereichen, Buchwieser Geotechnik, Stand 13.08.2021

### Klima

Analyse der klimaökologischen Auswirkungen des Bebauungsplans, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 17.08.2023

### Auswirkungen auf die Funktionen des Regionalen Grünzugs

Fachgutachten zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Funktionen des regionalen Grünzugs, Büro Dr. H. M. Schober, Stand 17.08.2023

### Natur- und Artenschutz

- Prüfung Beckensukzession ehemaliges Floriansmühlbad Büro Dr. H. M. Schober, Stand 25.05.2023
- Protokoll Abschluss Fledermaus Ausgleichsmaßnahmen, Büro Dr. H. M. Schober, Stand 01.06.2023 Korrektur 05.12.2023
- Protokoll Ortstermin Prüfung Fledermausquartiere Emmerigweg, Büro Dr. H. M. Schober, Stand 14.06.2023
- Kurzdokumentation Rückbau Tennisplatz St. Florian Sondermeierstraße, GeoMechnig, Stand 29.07.2023
- Schlussbericht/ Gesamtkartierbericht zu den Kartierungen: Vegetation und Flora, Quartierbäume, Fauna (inkl. Nachuntersuchung Eremit im Dezember 2021), Büro Dr. H. M. Schober, Stand 05.12.2023
- ASB Artenschutzbeitrag mit Maßnahmen zum Artenschutz Fledermäuse und Vögel Büro Dr. H. M. Schober, Stand 05.12.2023
- ASB - Maßnahmenplan zum Artenschutz Fledermäuse und Vögel, Büro Dr. H. M. Schober, Stand 05.12.2023
- PEK - Erläuterungsbericht, Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungskonzept, Büro Dr. H. M. Schober, Stand 17.08.2023
- PEK - Plan Herstellungsmaßnahmen Büro Dr. H. M. Schober, Stand 17.08.2023
- PEK - Plan Pflegemaßnahmen Büro Dr. H. M. Schober, Stand 17.08.2023
- PEK - Kostenschätzung, Kostenschätzung für Maßnahmen zum Artenschutz öffentlicher und privater Bereich Büro Dr. H. M. Schober, Stand 08.01.2024
- Protokoll Abnahme UNB CEF 2 und CEF 3 Maßnahmen, Büro Dr. H. M. Schober, Stand 05.12.2023
- Gesamtbaumbestandsliste, Büro Dr. H. M. Schober, Stand 07.09.2023
- Baumbestandsplan, Büro Dr. H. M. Schober, Stand 05.09.2023
- Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, bgs, Stand 30.06.2023

### Wasser

- Aktualisierung des hydrologischen Gutachtens zum Grundwasseraufstau, Grundbaulabor, Stand 09.08.2023\_3. Akt.
- Bericht zur Vordimensionierung der Regenwasserversickerungsanlagen mit Versickerungskonzept, Grundbaulabor, 01.08.2023\_4. Akt.
- Erläuterungsbericht – Grundlagenermittlung zur Floriansmühle und Garchingener Mühlbach, Bau + Plan Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 15.06.2023\_Rev2

### Energie

- Energiekonzept – CO<sub>2</sub>-Neutralität durch Geothermie, Wasserkraft und Photovoltaik, EON, Stand 25.04.2023
- Fossilfreies Energiekonzept, EON, Stand 17.04.2023

### Belichtung

Untersuchung des 45 Grad Lichteinfallswinkels, bgsm, Stand 16.08.2023

### Charta

Nachhaltigkeit, Natur und ein neuer Treffpunkt in München Freimann, Bayerische Hausbau GmbH & Co.KG, Stand 24.11.2023

### III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister\*in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

### IV. Abdruck von I. - III.

Über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an das Direktorium - HAII/BA (4x)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

### V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/41 V

zur weiteren Veranlassung.

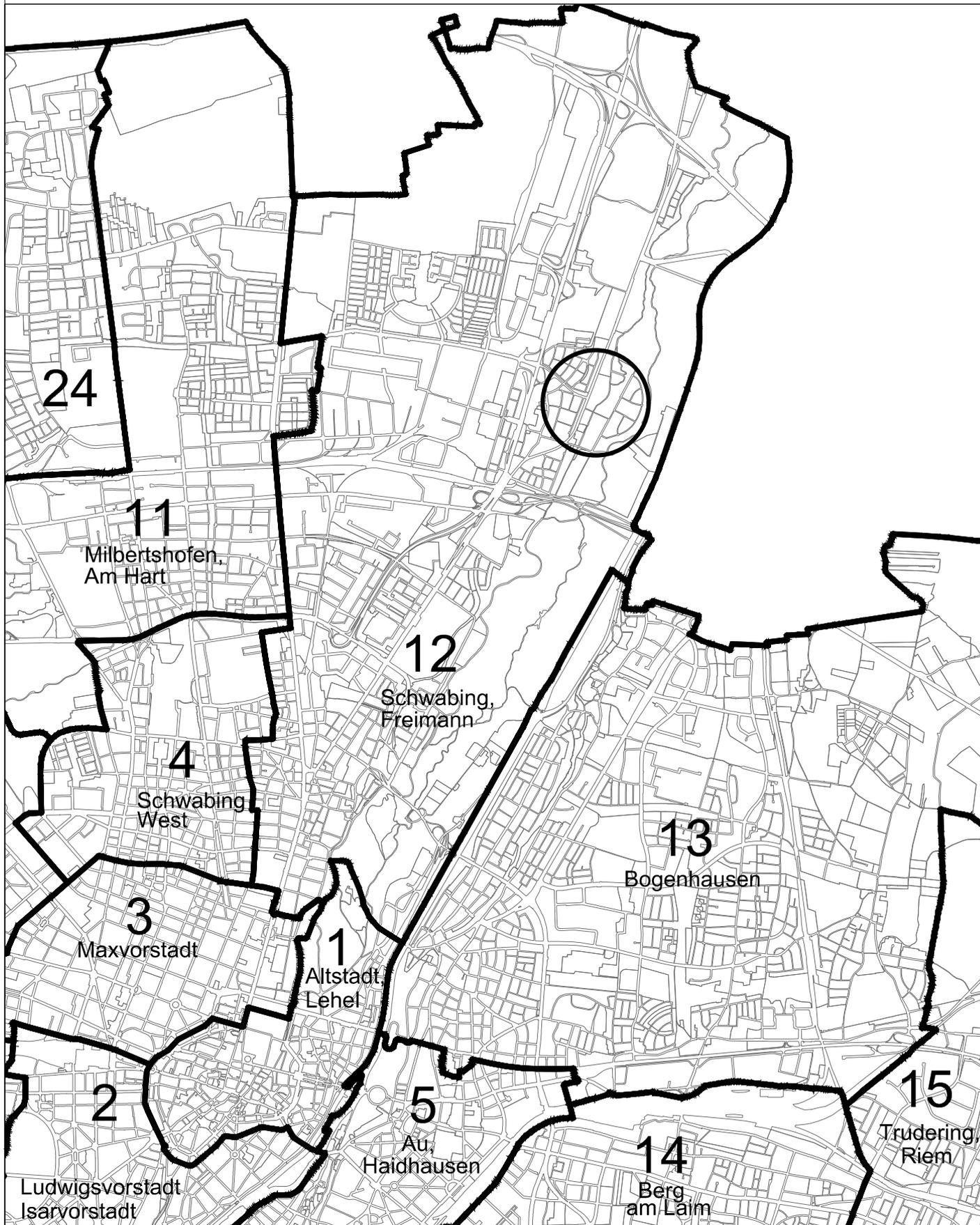
Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss Nummer 12
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 4-DiKA-AM
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/41P
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/41V Abteilung





© Landeshauptstadt München, Flurstücke und Gebäude: © Bayerische Vermessungsverwaltung



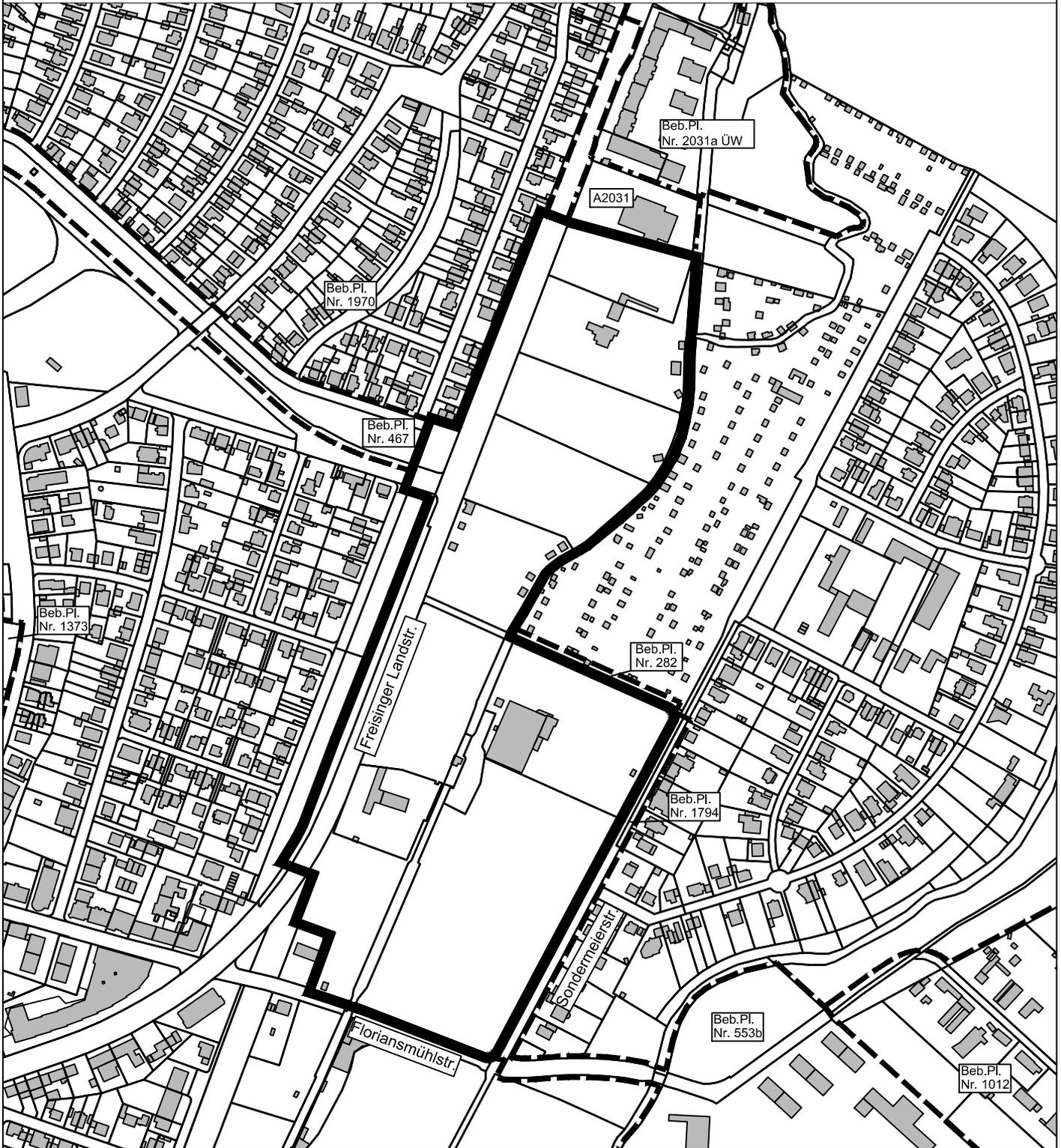
M = 1 : 50000

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung  
**Bezirksübersicht**



Lage der beabsichtigten  
Überplanung





### Legende:

-  Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage
- Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:
  -  Rechtsverbindl. Beb.Pl.
  -  Aufstellungsbeschluss



M = 1 : 5000



### Übersichtsplan zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113

#### Bereich:

Freisinger Landstraße (östlich),  
Sondermeierstraße (westlich) zwischen  
Floriansmühlstraße und  
Flurstück 548/8 Gemarkung Freimann

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA II / 41 P

am 03.04.2024





## Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113 der Landeshauptstadt München

Bereich:  
Freisinger Landstraße (östlich),  
Sondermeierstraße (westlich) zwischen  
Floriansmühlstraße und  
Flurstück 548/8 Gemarkung Freimann

- Freisinger Landstr., Floriansmühlstr. -  
(Teilverdrängung der Bebauungspläne Nr. 282 und Nr. 1794)



Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 41P  
HA II / 41V  
HA II / 52



39-2024  
PlanG 27.02.2024

Quelle: KR-GSM-BO

nicht maßstabsgerechte Verkleinerung



Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirkes  
**Schwabing-Freimann**



Landeshauptstadt  
München

Landeshauptstadt München, Direktorium,  
BA-Geschäftsstelle Mitte, Marienplatz 8, 80331 München

**Vorsitzender**  
**Patric Wolf**

Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtplanung Bezirk West-HA II/

**Geschäftsstelle:**  
Marienplatz 8, 80331 München

E-Mail: [bag-mitte.dir@muenchen.de](mailto:bag-mitte.dir@muenchen.de)

München, den 31.03.2023

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113 der Landeshauptstadt München  
Freisinger Landstraße (östlich), Sondermeierstraße (westlich), zwischen Floriansmühl-  
straße und Flurstück Nr. 548/8, Gemarkung Freimann  
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 282 und Nr. 1794)**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09231**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 12 Schwabing-Freimann befasste sich in seiner Sitzung am 28.03.2023 mit der oben genannten Anhörung und hat der beigefügten Stellungnahme einstimmig zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Patric Wolf  
Vorsitzender des BA 12  
- Schwabing-Freimann -



## Bezirksausschuss 12 – Sitzung am 28.03.2023

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113 der Landeshauptstadt München; Freisinger Landstraße (östlich), Sondermeierstraße (westlich), zwischen Floriansmühlstraße und Flurstück Nr. 548/8, Gemarkung Freimann (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 282 und Nr. 1794)

### Stellungnahme des BA 12

Der B-Plan Entwurf wird vom BA grundsätzlich begrüßt – es entsteht an der Freisinger Landstraße ein interessantes Wohnquartier mit hoher Qualität und attraktiven Freiflächen. Besonders erfreulich ist der weitgehende Erhalt des wertvollen Baumbestandes von über 500 Bäumen.

Auch die geplante Gastronomie mit Biergarten im Zentrum des Quartiers als Ersatz für die entfallene Gaststätte ist sehr zu begrüßen und sollte unbedingt realisiert werden.

Folgende Anregungen und Wünsche sind uns jedoch noch wichtig:

1. Neben des vorgesehenen Regenwassermanagements über Mulden und Rigolen sollten auch Zisternen zur Sammlung von Regenwasser als Gießwasser für Neupflanzungen vorgesehen werden.
2. Es wird gebeten zu prüfen, ob der Stellplatzschlüssel von 0,8 auf 0,6 verringert werden kann – z.B. durch eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung → Taktverdichtung der Buslinien.
3. Großen Wert legt der BA auf die offene Gestaltung und Zugänglichkeit des östlichen Bachufers vom Garchinger Mühlbach: für diesen Bereich ist ein entsprechender landschaftsplanerischer Wettbewerb unter Einbeziehung des BA durchzuführen. Sh. hierzu auch den Antrag des BA 12 v. 27.09.2022 (BA Vorgang 20-26 / T 036015) der hiermit Teil dieser Stellungnahme wird.
4. Der Schutz der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen auf dem Gelände des ehemaligen Tennisparks ist ohne Einzäunung zu bewerkstelligen. Sollte eine Zaunanlage unvermeidbar sein, ist diese durch eine üppige „Grünkulisse“ aus Bäumen und Sträuchern abzupflanzen, um sie gegenüber den öffentlich zugänglichen Grünflächen optisch zu kaschieren.

Für den UA Stadtplanung und Architektur





Landeshauptstadt München, Direktorium,  
BA-Geschäftsstelle Mitte, Tal 13, 80331 München

An die  
LH München  
Direktorium  
HA II

4.09.2022

### **Bachnutzung auf dem Gelände des ehemaligen Floriansmühlbad**

Der BA 12 beantragt bei der LH München auf dem Gelände des ehemaligen Floriansmühlbades das Ufer des Garchinger Mühlbach von den Wiesen aus zugänglich zu halten, also keine Zäune aufstellen und keine Bäume oder Büsche oder Hecken pflanzen. Es sind verschiedene Uferzonen mit Flachuferbereichen und steileren Ufer zu schaffen und in der Mitte des Baches auch tiefere Stellen zu schaffen. Auch ist zu prüfen, ob durch das geringfügige Verbreitern des Bachquerschnitts die Fließgeschwindigkeit zu reduzieren ist. Vorbild für die Gestaltung des Grundstückes sollen die Wiesen und der Eisbach im Englischen Garten vor dem Tivoli-Kraftwerk sein. (siehe Foto)

#### **Begründung:**

Der Bezirksausschuss 12 hat verstanden, dass die Stadtverwaltung bzw. die Stadtwerke hier kein Bad oder auch nur ein Naturbad wie z.B. Maria Einsiedel schaffen wollen. Es spricht aber aus Sicht des BA 12 nichts dagegen, das Gelände nach dem Vorbild der Wiesen vor dem Tivolikraftwerk im Englischen Garten zu gestalten, so dass sich ganz natürlich eine Möglichkeit für Freimannerinnen und Freimanner ergibt zukünftig die Natur zu genießen und ein erfrischendes Bad zu nehmen. Es gibt – abgesehen von den Erstellungskosten – keine weiteren Kosten, keine Konkurrenz zu anderen Bädern, keine Gebäude, etc. spricht keines der bisher vorgebrachten Ablehnungsgründe würde greifen.

Die Situation am Tivolikraftwerk ist – abgesehen von der unterschiedlichen Größe der Bäche 1 zu 1 vergleichbar mit dem Garchinger Mühlbach. Jeweils im Norden befindet sich ein Wasserkraftwerk. Es ist nicht ersichtlich, wieso vor dem Tivolikraftwerk seit Jahrzehnten Bürgerinnen und Bürger sich erholen und im Bach baden können und dies alles soll in Freimann nicht möglich sein.

gez. Patric Wolf





Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Rathaus

München, 28.06.2022

**Mühlbach wieder für alle freigeben!  
Bach im neuen Park an der Floriansmühlstrasse renaturieren.**

**Antrag**

Das Referat für Stadtplanung wird zusammen mit dem Baureferat gebeten den Garchinger Mühlbach im Bereich des ehemaligen Floriansmühlbades teilweise zu renaturieren.

Die neue Parkanlage soll so geplant werden, dass auf beiden Seiten des Baches oder zumindest auf der Ostseite des Baches zwischen Floriansmühlstrasse und Emmerigweg die Ufersicherungen durch flache, überwachsene Kiesufer ersetzt werden.

Ähnlich dem Schwabinger Teil des Mühlbachs im südlich gelegenen Englischen Garten, soll der Bach wieder natürlich fliesen.

Eine Abzäunung des südlichen Teils des Bachs wie im aktuellen ersten Entwurf geplant, soll unter allen Umständen vermieden werden.

Für die Vermeidung von Gefahren im Zusammenhang mit dem kleinen Wasserkraftwerk am Emmerigweg soll eine angepasste und attraktivere Lösung gefunden werden.

**Begründung**

Seit 1994 ist das ehemalige Floriansmühlbad geschlossen. Jetzt endlich wird das Gelände für die Anwohner\*innen wieder geöffnet.

Durch Ausgleichsflächen eine Wohnbebauung an der Freisinger Landstraße kann im ehemaligen Flussbad bald ein neuer öffentlicher Park in Freimann entstehen.

Eine Wiederherstellung und Öffnung des ehemaligen Floriansmühlbads als Freibad auf Antrag der SPD 2014, 2018 und auf Antrag des BA 12 Schwabing-Freimann 2021 wurde vom Planungsreferat jeweils abgelehnt.

Der aktuelle erste Entwurf des neuen Parks sieht eine Einzäunung des Baches südlich des Emmerigwegs vor. Eine Einzäunung widerspricht einer Wiederherstellung der Bachlandschaft und der wichtigen Funktion von Bächen in der Stadt - für Klima, Natur und die Menschen.

### 1. Klimaanpassung

Zum einen ist die Renaturierung von Bächen eine gebotene Maßnahmen zur Klimaanpassung. Ein breites Bachbett mit natürlichem Ufer schafft wirksame Kühlung der Umgebung. Neben der physikalischen Effekte haben Bäche den zusätzlichen psychologischen Wert, dass ihre Sichtbarkeit das Empfinden der Menschen beeinflusst und sie die Hitze weniger stark wahrnehmen.

### 2. Artenvielfalt/ Biodiversität

Lauf und Bewegung des Baches werden durch Renaturierung wieder natürlicher und damit widerstandsfähiger. Das verbessert die Lebensbedingungen der Tiere und Pflanzen am und im Bach. Gleichzeitig werden Renovierungsmaßnahmen für Ufer-Verbauungen damit zukünftig komplett unnötig, denn natürliche Ufer halten der Strömung besser stand.

Nicht zuletzt sinkt die Verletzungsgefahr für Mensch und Tier deutlich. Was zur dritten wichtigen Funktion von Bächen in der Stadt führt: die der Erholung.

### 3. Naherholung am Wasser

Erholungsflächen mit Zugang zu Wasser ohne Konsumzwang, ohne Eintritt und ohne Zäune sind besonders wertvoll. Insbesondere der stark wachsende Stadtteil Freimann hat kaum zugängliche Wasserflächen und gar keine Schwimmbäder oder Freibäder.

Die Renaturierung des Baches kann helfen, die Wunde zu heilen, die die Schließung des beliebten Freibads an der Floriansmühle bis heute gerissen hat.

gez.

Dr. Julia Schmitt-Thiel  
Anne Hübner  
Kathrin Abele  
Lars Mentrup  
Julia Schönfeld-Knor  
Nikolaus Gradl  
Klaus Peter Rupp  
Andreas Schuster

Judith Greif  
Florian Schönemann  
Paul Bickelbacher  
Gudrun Lux  
Sofie Langmeier  
Beppo Brem

*SPD/Volt-Fraktion*

*Fraktion Die Grünen – Rosa Liste*

Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes am 12. 06. 2018

**Betreff** (Wiederholung von Seite 1 – bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen):  
**Antrag**

zum Gelände der TS Jahn: Erhalt des Grundstücks FlNr. 548/3 als öfftl. zugänglich

**Antrag** (Bitte formulieren Sie so, dass mit "ich stimme zu" oder "ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann) ~~oder Anfrage~~:

Die LH München möge im Zuge der Überplanung des Geländes der TS Jahn an der Freisinger Landstraße zum Zweck des Wohnungsbaus die entsprechende Genehmigung auf die derzeit als Golfanlage genutzte Freifläche von über 28.000 m<sup>2</sup> (FlNr. 548/9) beschränken.

Entgegen der Pläne des Vereins und des Käufers ist das mit alten Laubbäumen bestandene Grundstück mit dem beliebten Wirtshaus, Biergarten und Kinderspielplatz (FlNr. 548/3) von einer Wohnbebauung freizuhalten, damit dieses Idyll mit seiner Erholungsmöglichkeit am Mühlbach in seiner natürlichen Umgebung für die Öffentlichkeit und die Vereinsmitglieder in seiner bisherigen Struktur unangetastet erhalten bleibt.

Bei dieser Lösung ist unter den Bäumen und zum Bach hin viel Spielraum z. B. auch für Boule. Nach dem Willen der Bürger Freimanns sollte die LH München auf dem weiträumigem Gelände des Sportvereins ein Baurecht für den Wohnungsbau gewähren, damit sich der Verein durch Teilverkauf seiner Grundstücke hier den Bau einer Mehrfachsporthalle leisten kann. Für die sportliche Aktivität aller Altersgruppen der Bevölkerung erweist sich deren Bau als vordringlich. Damals war von dem freien Golfgelände die Rede, nie von einem Eingriff in dieses Idyll. Doch nach dem bereits abgeschlossenen Kaufvertrag soll dieses sensible Gelände mit Wohngebäuden durchzogen werden, was wir ablehnen.

Das derzeit bestehende Baurecht für die Gaststätte soll dort gesichert bleiben.

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> ohne Gegenstimme angenommen | <input checked="" type="checkbox"/> mit Mehrheit angenommen |
| <input type="checkbox"/> ohne Gegenstimme abgelehnt  | <input type="checkbox"/> mit Mehrheit abgelehnt             |

Textfeld für Kontaktdaten 



Bürgerversammlung des . Stadtbezirkes am . .

**Betreff (Wiederholung von Seite 1 – bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen):**

3-fach Sporthalle, Geländebebauung, TS Jahn, Freisinger Landsst.

**Antrag (Bitte formulieren Sie so, dass mit "ich stimme zu" oder "ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann) oder Anfrage:**

Zur Aufteilung die Flächen der TS Jahn wird für das Genehmigungsverfahren dringend angeregt, dass die neu zu errichtende Mehrfachsporthalle mit Räumen für Fitness, Sauna, Yoga, Verwaltung etc. nördlich neben diesem für Freizeit und Erholung zu bewahrendem Grundstück und dem Aldiparkplatz platziert wird (FINr. 548/11, heute Wiese, Ruinengebäude und Tennisplätze)  
- genau so, wie das auch in zwei der drei Alternativen des Planungsausschusses der LH München vorgesehen ist.

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

ohne Gegenstimme angenommen

mit Mehrheit angenommen

ohne Gegenstimme abgelehnt

mit Mehrheit abgelehnt

Der bereits kurz vor der ordentlichen Mitgliederversammlung im Verein diskussionslos abgeschlossene notarielle Kaufvertrag mit ....., er dann in einer außerordentlichen Versammlung während der Pfingstferien lediglich bestätigt wurde, sieht jedoch derzeit eine Stückerlung des Geländes derart vor, dass ... vom Aldi bis in den Süden des Geländes durchgängig baut und die Sporthalle an die Südspitze des jetzigen Golfgeländes rückt.

- Damit bliebe das etwa 5000 m<sup>2</sup> große Heimgartengrundstück des Vereins - auf Höhe der Tennisplätze östlich des Mühlbachs - völlig abgeschnitten.

- ... müsste Baurecht auf empfindlichstem Naturgebiet (FINr. 548/3) betreiben.

- Die Idylle von Natur, Wirtshaus mit Biergarten und Erholungsflächen würde zerstört.

Bei Annahme dieses Antrags würde jedoch

- das an Mitglieder verpachtete Heimgartengrundstück des Vereins im Nordosten jenseits des Mühlbachs sinnvoll mit dem Jahngelände verbunden bleiben.

- Für den erwerbenden Investor bietet eine Umsetzung dieses Antrags die Chance einer geschlossenen Planung ohne den Zugriff auf das sensible Stück Natur.

- Der Sportverein hätte Wirtschaft, Biergarten Kinderspiel- und Bouleplatz neben seiner Halle. Solches Ambiente gehört heute wie auch früher zu jedem attraktiven Sportplatz. Das würde auch die Attraktivität einer geselligen Vereinsbindung erhöhen und für Freimänner/innen sowie für Besucher/innen bliebe eine einmalige schützenswerte Örtlichkeit erhalten.

Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes am 12. 06. 2012**Betreff** (Wiederholung von Seite 1 – bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen):Teilweise Umsetzung Dreifach Sporthalle Freisinger Land-Str.**Antrag** (Bitte formulieren Sie so, dass mit "ich stimme zu" oder "ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann) **oder Anfrage:**

siehe Beiblatt

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

 ohne Gegenstimme angenommen mit Mehrheit angenommen ohne Gegenstimme abgelehnt mit Mehrheit abgelehnt

Textfeld für Kontaktdaten

## Verpflichtung der Turnerschaft Jahn zur Beibehaltung der Hallenneubaupläne

**Die LH München möge im Zuge der Überplanung und Baurechtsvergabe auf den bislang von der Turnerschaft Jahn genutzten Flächen sicherstellen, dass zu einem zeitnahen Termin, z.B. bei Baubeginn oder Fertigstellung der Wohnungen, der Baubeginn oder die Fertigstellung der versprochenen Dreifachhalle zu erfolgen hat.**

### **Begründung:**

Die Freimanner haben dem Antrag der TS Jahn, in der Bürgerversammlung vom **28.06.2016**, Umwandlung von Landschaftsschutzgebiet in Bauland unter dem Versprechen gegeben, dass im Anschluss **Wohnungen und eine Dreifach-Sporthalle** gebaut werden. *zugestimmt*

- In der Zwischenzeit hatte der Verein am **27.11.2017** den Neubau einer 3-fach Sporthalle an der Weltenburger Str. beschlossen.

Bei einer ausschließlichen Verwendung des Erlöses am Stammsitz in Bogenhausen ist der Hallenneubau wohl in absehbarer Zeit kaum realisierbar.

Die Freimanner wären um ihr Votum geprellt, wenn es nicht zu einer zeitnahen Umsetzung des Baues der Dreifachhalle an der Freisinger Landstraße kommt und dem Verein freigestellt wäre, wann oder ob er überhaupt mit einem Hallenneubau in Freimann beginnt.

Eine sozialgerechte Bodennutzung, wie es Ziel der Stadt München sein sollte und wünschenswert im Sinne der Freimanner Bürger wäre, fände dann nicht statt.

Die Turnerschaft Jahn könnte das verlorengegangene Vertrauen der Freimanner Bürger durch die Abgabe einer verbindlichen Selbstverpflichtungserklärung zurück gewinnen und das Gesamtvorhaben Wohnungs- und Hallenneubau fördern.

Bürgerversammlung des  Stadtbezirkes am

**Betreff** (Wiederholung von Seite 1 – bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen):

**Antrag** (Bitte formulieren Sie so, dass mit "ich stimme zu" oder "ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann) **oder Anfrage:**

*Welche Ausdrücke*



Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften

ohne Gegenstimme angenommen

mit Mehrheit angenommen

ohne Gegenstimme abgelehnt

mit Mehrheit abgelehnt



Antrag zur Bürgerversammlung vom 18.07.2019 in Freimann

## **Änderung des FLNP und Bebauungsplan für das ehemalige Jahn-Gelände an der Freisinger Landstraße.**

~~Im Eckdatenbeschluss zur FLNP-Änderung sind in der Planungsvariante B2 für eine Dreifach-Sporthalle mit Gastronomie zwei alternative Standorte enthalten.~~

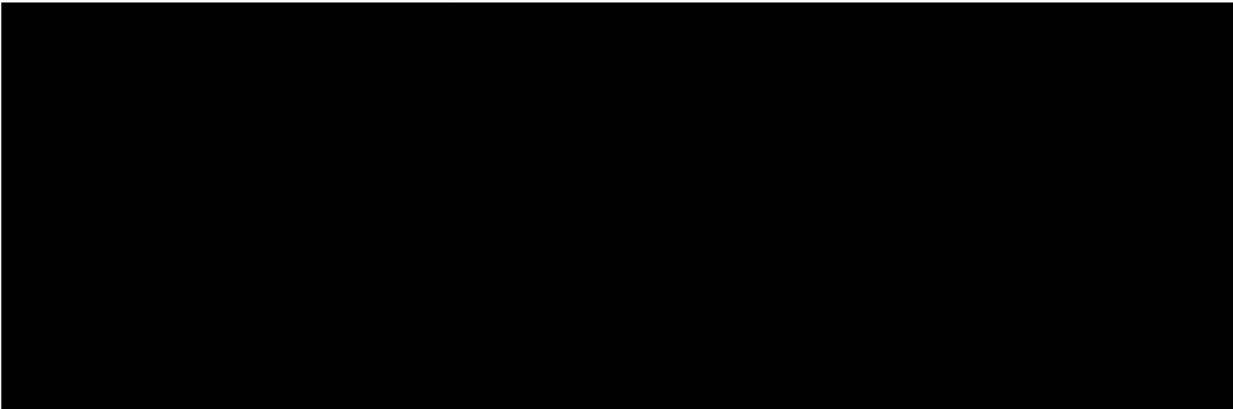
*Ich stelle den Antrag an die Bürgerversammlung, dafür zu stimmen, dass in den zukünftigen FLNP und den Bebauungsplan lediglich der Standort Nord B2 (nördl. Grundstückseite anschließend an die Fa. Aldi, siehe Anlage) aus dem Eckdatenbeschluss für eine Dreifach-Sporthalle mit Gastronomiebereich übernommen wird.*

Das hat folgende Vorteile:

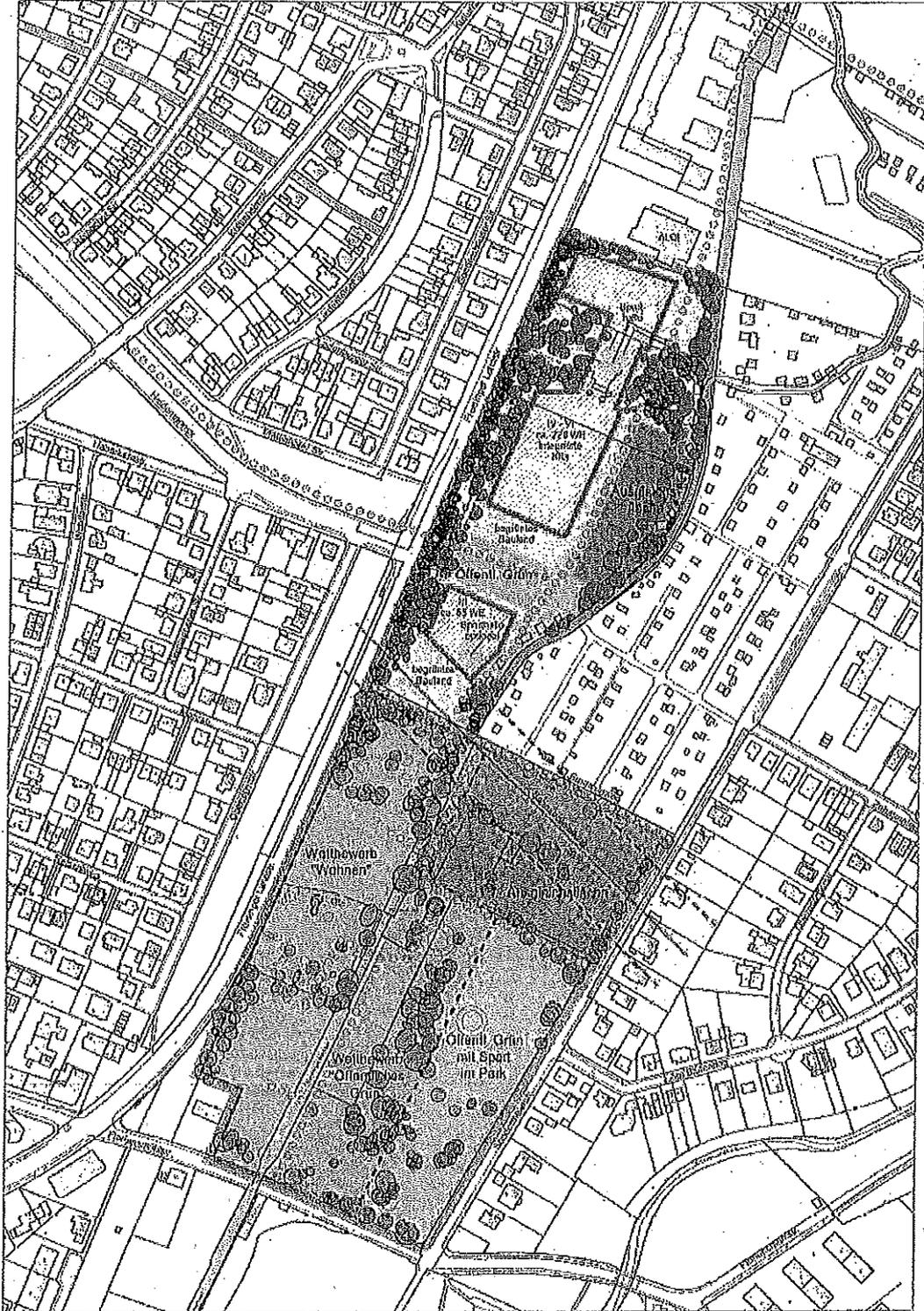
1. Die Halle wird nicht zwischen zwei Wohnkomplexen situiert, sondern an den nördlichen Rand mit anschließender Gewerbefläche der Firma Aldi. Das Konfliktpotential von Wohnen und Sporthallenbetrieb mit Freiflächen wird so minimiert.
2. Zur versprochenen Halle mit Gastronomiebereich ließe sich auch die Traditionsgaststätte Sakrisch Guat anbinden und erhalten.
3. Der TS Jahn hätte dann nach einem entsprechenden Grundstückstausch (Süd mit Nord) nicht mehr zwei getrennte, sondern ein zusammenhängendes Grundstück, das östlich und westlich des Garchinger Mühlbaches gelegen wäre.

Anstatt der Halle im Süden können dort lt. Eckdatenbeschluss auf 8000 qm 55 Wohneinheiten entstehen.

Wenn der Wille von Seiten der Eigentümer TS Jahn und Bayrischen Hausbau besteht, tatsächlich die für Freimann versprochene Dreifachhalle mit angrenzender Gastronomie zu bauen, ist ein dazu erforderlicher Grundstückstausch kein Hindernis.



Planungsvariante B2





Bürgerversammlung des 12. Stadtbezirkes am 18 07 2019

**Betreff** (Wiederholung von Seite 1 – bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen):

*Verlängerung Schießscheibens*

**Antrag** (Bitte formulieren Sie so, dass mit "ich stimme zu" oder "ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann) **oder Anfrage:**

*Siehe Original*

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

ohne Gegenstimme angenommen

mit Mehrheit angenommen

ohne Gegenstimme abgelehnt

mit Mehrheit abgelehnt

## Antrag

Die LH München wird aufgefordert, den seit 112 Jahren bayerisch geführten Betrieb unserer Traditionsgaststätte an der Freisinger Landstr. auf FLNr. 548/3, eine der letzten in der Umgebung, über den 31.12.2019 hinaus zu genehmigen, nachdem dort sämtliche geforderten Brandschutzauflagen erfüllt wurden.

Damit verbunden ist die Ablehnung einer Überbauung dieser Flurnummer zum Schutze des alten, vorhandenen Baumbestandes und Erhalt dieser naturnahen einmaligen mit Historie behafteten Örtlichkeit.

Bisher haben spontan mehrere Tausend Menschen eine entsprechende Petition unterzeichnet, die dem Oberbürgermeister für den Stadtrat übergeben wird.

### Begründung

Es würde eine weit über Freimann hinaus bekannte und gern besuchte landschaftlich einmalige Örtlichkeit zerstört und vernichtet.

Bei Münchnern und gerade Freimanner Bewohnern ist sie ein beliebter, traditioneller Ausflugsort und ein gesellschaftlicher Treffpunkt, auf den wir nicht verzichten können. Auch die bei Touristen äußerst beliebte dortige bayerische Gastronomie, die bayerische Tradition und Heimatgefühl mit bayerischer Lebensart vermittelt, gilt es zu erhalten. (ca. 36 – 50 tausend Besucher im Jahr).

Bayerische Tradition, bayerische Werte, bayerisches Lebensgefühl, - alles Begriffe, die uns von Politikern ständig nahe gebracht werden und die es zu bewahren gilt. Hier kann jeder Politiker beweisen, dass es sich dabei nicht nur um leere Worthülsen handelt.

Wo gibt es sonst noch ein Wirtshaus, in dem Tischlergesellen auf Wanderschaft ein kostenloses Mittagessen bekommen. So etwas ist gelebte Tradition.

München wird an Anziehungskraft und Attraktivität verlieren, wenn dem Sterben bayerischer Wirtshäuser und Gaststätten mit Biergarten, wie der vorhandenen, nicht Einhalt geboten wird. (Schließung Kreuzhof, Weyprechthof, Bock etc. und jetzt Sakrisch Guad).

Den unverwechselbaren Charme, den München ohne Zweifel ausstrahlt und für den sie weltweit bekannt ist, wird sie verlieren. Die Einmaligkeit würde durch eine Beliebigkeit und Austauschbarkeit ersetzt werden.

Ferner ist eine Überbauung des gesamten Areals unweigerlich eine negative Auswirkung auf das Mikroklima unseres Stadtteiles und würde die bisherigen Lebensgrundlagen verändern. Durch den Bau einer über das ganze Gelände geplanten Tiefgarage sind Veränderungen in der äußerst sensiblen Grundwassersituation zu befürchten, die dann auf die gesamte Umgebung ihre Auswirkungen haben werden.

Eine Planung mit Fingerspitzengefühl für Mensch, Flora und Fauna, eine Symbiose von Neuem und Alten ist die Anforderung um die Heimat vieler Menschen lebenswert zu erhalten.

Bürgerversammlung des **12.** Stadtbezirkes am **16. 06. 21**

**Betreff** (Wiederholung von Seite 1 – bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen):

**Planungen an der Freisinger Landstr. 60**

**Antrag** (Bitte formulieren Sie so, dass mit "ich stimme zu" oder "ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann) **oder Anfrage:**

siehe Beiblatt

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

ohne Gegenstimme angenommen

mit Mehrheit angenommen

ohne Gegenstimme abgelehnt

mit Mehrheit abgelehnt

## **Planungen an der Freisinger Landstraße 60**

Vor 5 Jahren hat die Bürgerversammlung dem Antrag zugestimmt, das Freimanner Sportgelände der Turnerschaft Jahn aus dem Landschaftsschutz herauszunehmen, damit dort Wohnungen gebaut und mit dem Erlös eine moderne Sporthalle errichtet werden könne. Konkrete Planungen, die dann 2018 (im B-Plan mit Grünordnung Nr. 2113) vorgestellt wurden, zeigten, dass damit auch die beliebte Gaststätte "Sakrisch Guat" im nördlichen Teil des Geländes - die ehemalige Vereinsgaststätte inmitten hoher Bäume - wegfallen würde.

Dagegen wurde mehrfach Einspruch erhoben. Eine Initiative zum Erhalt der Gaststätte in der dort für die Besucher erlebbaren Baumlandschaft, der ich mich auch im Namen des Freimanner Stadtteilarchivs angeschlossen habe, konnte mehr als 6.000 Unterschriften sammeln und der Stadtbaurätin im Planungsreferat übergeben.

Es ist heute hier mein Anliegen noch einmal zu bekräftigen, wie wichtig es für unseren wachsenden Stadtteil ist, dass nicht weitere Gaststätten verloren gehen, zumal nicht diese gut geführte mit einer über 100-jährigen Geschichte.

Gerade in einer Zeit, in der überall versucht wird, im Freien neue Bewirtungsmöglichkeiten zu schaffen, sollten wir einen solchen Ort für geselliges Beisammensein in gewachsener Natur nicht ohne weiteres aufgeben.

### **Deshalb bitte ich um Zustimmung zu folgendem Antrag:**

Die Stadt München möge alle Möglichkeiten ausschöpfen, dass der Geländestreifen Flur Nr. 548/3 zwischen Freisinger Landstraße und Mühlbach von Wohnbebauung frei und der Gastwirtschaftsbetrieb dort erhalten bleibt.

Landeshauptstadt München  
Direktorium

**Onlineformular für Ihre Wortmeldung in der  
Bürgerversammlung**



Landeshauptstadt  
München  
**Direktorium**

**Berechtigung zur Wortmeldung**

**Bürgerversammlung im Stadtbezirk**  
Schwabing - Freimann

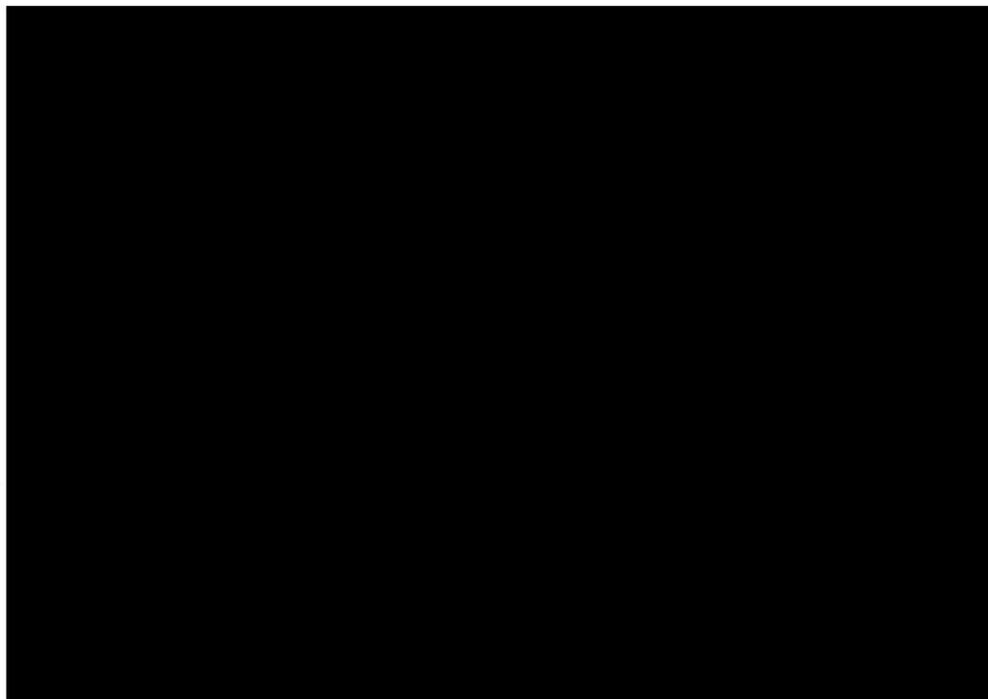
**Termin der Bürgerversammlung**  
05.07.2022 Freimann

**Wohnen Sie zum Zeitpunkt der Bürgerversammlung im Stadtbezirk?**

ja  nein

**Haben Sie einen Gewerbebetrieb bzw. eine berufliche Niederlassung im Stadtbezirk (nicht als juristische Person)?**

ja  nein



## Art des Anliegens

### Anliegen:

- Antrag
- Anfrage

### Themengebiet?

Bau / Planung

### Betreff

Beteiligung der Menschen in Freimann bei Bauplanung

### Ich möchte meinen Beitrag

- selbst vortragen
- vortragen lassen

### Detaillierte Beschreibung des Antrags

Ich beantrage die Beteiligung der Menschen in Freimann bei der Beplanung im Baugebiet Freisinger Landstr. 60.

(noch 1000 von 1000 Zeichen)

**Bürger von Freimann**

**und**

**Aktionsgemeinschaft Rettet den Münchner Norden e.V.**



**An die Stadträtinnen und Stadträte der LH München**

RATHAUS Marienplatz

München-Freimann, im Frühjahr 2019

Zur Bebauung des Jahngeländes an der Freisinger Landstraße:

**Petition: Der Bau der uns versprochenen Sporthalle muss gesichert werden!**

---

Sehr geehrte Mitglieder des Münchner Stadtrats!

Wir, Bürger des vielfach belasteten Stadtteils Freimann, bitten Sie, jede(n) Einzelne(n) von Ihnen, der Verantwortung für Freimann gerecht zu werden.

Vorgeschichte:

Der Sportverein TS Jahn hat durch sein Präsidium am 26. Juni 2016 in der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 12 Schwabing-Freimann den Antrag gestellt, einer Herausnahme des dortigen weitläufigen Jahngeländes an der Freisinger Landstraße aus dem Landschaftsschutz zuzustimmen, damit der Verein eine dort dringend benötigte moderne Dreifachsporthalle mit Fitnessräumen errichten kann. Wörtlich: Es sei „ein für den Stadtteil überaus wichtiges Projekt, an der Freisinger Landstraße 60 ein Sportzentrum zu bauen“. Zur Finanzierung bedürfe es einer Wohnbebauung.

Der BA-Vorsitzende Lederer-Piloty stellte sich im Interesse des rapide wachsenden Stadtteils hinter den Antrag mit der Bitte, einer Errichtung der „Dreifachsporthalle mit angeschlossenen Gaststättenbetrieb“ wie auch einer „naturnahen Wohnbebauung“ zuzustimmen.

Daraufhin stimmten die Bürger dem Antrag zu, dem später das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Nr. 14-20/E 01018 bzw. 14-20/V 10971) folgte.

Sachstand:

Nach den Informationen aus dem **Sportverein** wird das Geld aus dem Verkauf des Geländes an die Bayerische Hausbau nicht wie vor der Abstimmung versprochen in Freimann, sondern nun vorrangig in Bogenhausen für einen dortigen Umbau und eine weitere Dreifach-Halle eingesetzt! Nach derzeitiger Planung bleibt kein Geld für die zugesagten

Anlagen hier in Freimann für die vielen Interessenten aller Generationen, obwohl die TS Jahn im Breiten- wie Leistungssport (Hanns Braun 400 m-Weltrekord) hier in Leichtathletik, Handball und Hockey starke Wurzeln hatte.

**Der Bau der uns Freimannerinnen und Freimannern versprochenen Dreifachsporthalle mit Anschluss an eine Gaststätte im Gegenzug für unser Bürgervotum der Herausnahme des Geländes aus dem Landschaftsschutz droht wegen der in Bogenhausen verplanten Finanzmittel nicht eingehalten zu werden.**

Dieser Vorgang ist keine vereinsinterne Angelegenheit!

So kann weder rechtlich noch kommunalpolitisch mit Bürgervoten umgegangen werden, wenn man glaubwürdig sein will.

Mit dem plötzlichen Verweis auf Schulturnhallen durch die SPD-Stadtratsfraktion widerspricht sie dem 2018 selbst mit beschlossenen Eckdatenbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Und wer sollte denn in Schulhallen die Übungsstunden mit Seniorensport am Vormittag und Breiten- wie Leistungssport bis in die späten Abendstunden im Stadtteil mit den rasant wachsenden Einwohnerzahlen organisieren und die ausgebildeten Übungsleiter bezahlen? Dafür braucht es die von der TS Jahn versprochene wettkampftaugliche Halle, natürlich mit Raum für soziale Begegnung (Gaststätte, die ja schon da ist).

**Die Aufgabe von Landschaftsschutz ausschließlich für Wohnbebauung und Gewerbeflächen ohne Bau einer Mehrfachsporthalle hätten wir keinesfalls befürwortet, wir hätten uns gegen die weitere Belastung und den Verlust von wichtigen Grünflächen gewehrt.**

**Bitte erwirken Sie, verehrte Stadträtinnen und Stadträte, dass dieses an das Bürgervotum gebundene Versprechen eines Sporthallenbaus auf diesem Gelände im Gegenzug für die Möglichkeit des Baus von „Wohnungen und großflächigem Gewerbe“ als Auflage an deren Genehmigung gekoppelt wird.**

Das entspricht auch den Informationen des **Planungsreferats**. Danach soll auch der biologisch hochwertige Geländestreifen mit der Wirtschaft der Überbauung geopfert werden, der jetzt der Begegnung und Erholung der Öffentlichkeit dient, siehe die entsprechende Petition.

**Der Bau der uns Freimannerinnen und Freimannern versprochenen „Dreifachsporthalle mit Anschluss an eine Gaststätte“ im Gegenzug für unser Bürgervotum** der Herausnahme des Geländes aus dem Landschaftsschutz droht wegen der in Bogenhausen verplanten Finanzmittel und dem plötzlichen Verweis auf Schulturnhallen - auch durch einzelne Stadträte - nicht eingehalten zu werden. Diese Befreiung für eine Bebauung hätten wir keinesfalls befürwortet, wir hätten uns gegen die weitere Belastung gewehrt.

**Dieser Vorgang ist keine vereinsinterne Angelegenheit! So kann auch rechtlich und kommunalpolitisch nicht mit erschwindelten Bürgervoten umgegangen werden.**

Und wer sollte denn in Schulhallen die Übungsstunden mit Seniorensport am Vormittag und Breiten- wie Leistungssport bis in die späten Abendstunden im Stadtteil mit den rasant wachsenden Einwohnerzahlen organisieren und die ausgebildeten Übungsleiter bezahlen? Dafür braucht es die von der TS Jahn versprochene wettkampftaugliche Halle, natürlich mit Kraft- und Ausdauergeräteräumen und Raum für soziale Begegnung (Gaststätte, die ja schon da ist, evtl. auch in der Hand des Bauträgers) und auch die erforderliche Verwaltung und Logistik für den Sport.

**Bitte erwirken Sie, dass dieses an das Bürgervotum gebundene Versprechen eines Sporthallenbaus auf diesem Gelände im Gegenzug für die Möglichkeit des Baus von „Wohnungen und großflächigem Gewerbe“ als Auflage an deren Genehmigung gekoppelt wird.**



**Für die Einhaltung und Umsetzung des Bürgervotums!**

**Sichert jetzt den durch die Turnerschaft Jahn versprochenen Bau der 3-fach Sporthalle an der Freisinger Landstraße, genau so wie in der Bürgerversammlung 2016 beschlossen!**

**Bitte, verehrte Stadträtinnen und Stadträte, erwirken Sie, dass dieses an das Bürgervotum gebundene Versprechen eines Sporthallenbaus auf diesem Freimanner Gelände zeitnah, neben dem Bau von „Wohnungen und großflächigem Gewerbe“, umgesetzt wird, in dem eine entsprechende Auflage in den Bebauungsplan bzw. die Baugenehmigungen aufgenommen wird.**

INITIATIVE ZUM ERHALT DER TRADITIONSGASTSTÄTTE UND UNSERER ALTEN  
BAUMLANDSCHAFT AN DER FREISINGER LANDSTRASSE IN FREIMANN

**An die Stadträtinnen und Stadträte der LH München**

RATHAUS Marienplatz

München-Freimann, im Frühjahr 2019

Zur Bebauung des Jahngeländes an der Freisinger Landstraße  
(Bebauungsplanentwurf Nr. 2113)

**Wir lassen uns im vielfach benachteiligten Stadtteil eine der letzten Idyllen nicht nehmen!**

Sehr geehrte Mitglieder des Münchner Stadtrats!

Wir im vielfach belasteten Stadtteil Freimann bitten Sie, jede(n) Einzelne(n) von Ihnen, sich für unser Anliegen einzusetzen.

Vorgeschichte:

Der Sportverein TS Jahn hat durch sein Präsidium am 26. Juni 2016 in der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 12 Schwabing-Freimann den Antrag gestellt, einer Herausnahme des dortigen weitläufigen Jahngeländes an der Freisinger Landstraße aus dem Landschaftsschutz zuzustimmen, damit der Verein eine dort dringend benötigte moderne Dreifachsporthalle mit Fitnessräumen errichten kann. Wörtlich: Es sei „ein für den Stadtteil überaus wichtiges Projekt, an der Freisinger Landstraße 60 ein Sportzentrum zu bauen“. Zur Finanzierung bedürfe es einer Wohnbebauung.

Der BA-Vorsitzende Lederer-Piloty stellte sich im Interesse des rapide wachsenden Stadtteils hinter den Antrag mit der Bitte, einer Errichtung der „Dreifachsporthalle mit angeschlossenen Gaststättenbetrieb“ wie auch einer „naturnahen Wohnbebauung“ zuzustimmen.

Daraufhin stimmten die Bürger dem Antrag zu (Empfehlung Nr. 14-20/E 01018), dem später das Referat für Stadtplanung und Bauordnung folgte (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V10971).

Sachstand:

Nach den Informationen aus dem Sportverein wird der Erlös aus dem Verkauf des Geländes an die Bayerische Hausbau nun vorrangig in Bogenhausen für den dortigen Umbau und eine neue Dreifach-Halle eingesetzt.

Nach den Informationen des **Planungsreferats** soll auch der biologisch hochwertige Geländestreifen überbaut werden, der jetzt der Öffentlichkeit dient.

Der gesamte Bereich zwischen Freisinger Landstraße und Garching Mühlbach (ehemals Jahn- und Bergmanngrundstücke) einschließlich des sensiblen Grundstückstreifens mit dem schönen alten Baumbestand und der Traditions-Gaststätte ist zur Überbauung mit Sporthalle, „großflächigem Einzelhandel“ und etwa 640 Wohnungen vorgesehen, die bei der Preisgestaltung der Bayerischen Hausbau für Einheimische und Familien kaum erschwinglich sein werden, eher für Kapitalanleger.

Die versprochene, wohlklingende „naturnahe Wohnbebauung“ scheint eine bis ans Äußerste ausgereizte Bebauung in der Natur zu bedeuten.

Die alte Vereinsgaststätte in ihrer Naturumgebung ist für Freimanner Bürger seit mehr als einem Jahrhundert ein wichtiger und beliebter Versammlungs- und Begegnungsort und zudem eine der letzten bayerischen Wirtschaften im weiten Umkreis. Sie zeigt eine gelungene Landhaus-Silhouette von Süden und ist mit der schönen Terrasse und dem Biergarten unter alten Bäumen von hoher sozialer Bedeutung für unseren Stadtteil, nicht zuletzt wegen günstiger Preise.

**Diese Idylle lassen wir uns nicht nehmen!**

Dieser Streifen (Flurnummer 548/3) mit den Kastanien und Vögeln und Fledermäusen darin und dem freien Zugang bis zum Mühlbach und den uralten hölzernen Schankstadeln am Bach stellt eine Idylle und eine natürliche und wichtige Schneise durch die kilometerlange Bebauung entlang der Freisinger Landstraße dar.

**Diese Idylle muss erhalten bleiben!**

**Bitte wirken Sie entsprechend auf die Planung und Genehmigungen ein!**

**Die Flurnummer 548/3, der Geländestreifen zwischen Freisinger Landstraße und dem Mühlbach mit den vielen alten Bäumen und seiner Traditions-gaststätte bleibe von Investorenüberbauung frei und uns naturnah erhalten!**

(Anlage  
Unterschriften)

Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirkes  
**Schwabing-Freimann**



Landeshauptstadt  
München

Landeshauptstadt München, Direktorium,  
BA-Geschäftsstelle Mitte, Marienplatz 8, 80331 München

Vorsitzender  
Patric Wolf

An das  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtplanung



PLAN-HA II/41 P  
PLAN-HA II/52  
PLAN-HA II/41 V

**Geschäftsstelle:**  
Marienplatz 8, 80331 München

Telefon: +49 89/233-21255  
Telefax: +49 89/233-21370  
E-Mail: bag-mitte.dir@muenchen.de

München, den 15.05.2024

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113  
Freisinger Landstraße (östlich), Sondermeierstraße (westlich), zwischen  
Floriansmühlstraße und Flurstück Nr. 548/8, Gemarkung Freimann  
(Teilverdrängung der Bebauungspläne Nr. 282 und Nr. 1794)  
Billigungsbeschluss**

Unser Zeichen: B.3.8–05/24

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 12 Schwabing-Freimann befasste sich in seiner Sitzung am 14.05.2024 mit der oben genannten Anhörung.

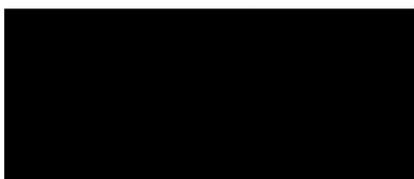
Der Bezirksausschuss hat einstimmig folgender Stellungnahme zugestimmt:

Die Vorstellung ergab keinen Anlass einer erneuten Stellungnahme / Abstimmung des BA.

Der aktuelle Planungsstand wurde durch Vertreterinnen des Baureferats im Unterausschuss vorgestellt. Die durch die Anträge des BA 12 und Anträge in den Bürgerversammlungen durchgeführten Anpassungen am Bebauungsplan wurden positiv bewertet.

Der BA 12 sieht die im Bebauungsplan vorgesehene mögliche Einzäunung des Uferbereichs sehr kritisch und verweist auf die vielen Bäche im Englischen Garten, die alle nicht eingezäunt sind.

Mit freundlichen Grüßen



Patric Wolf  
Vorsitzender des BA 12  
- Schwabing-Freimann -



NACHHALTIGKEITSCHARTA

---

# Nachhaltigkeit, Natur und ein neuer Treffpunkt in München Freimann

<b>Nachhaltige Zielsetzungen der Quartiersentwicklung .....</b>	<b>04</b>
Nachhaltigkeitsmaßnahmen und -ziele	
Projektareal	
<b>I. Ein grünes Quartier für den gesamten Stadtteil .....</b>	<b>07</b>
Über 2/3 Frei- und Grünflächen	
Öffentliche Grünflächen für den gesamten Stadtteil	
Erhalt des Baumbestandes	
Biodiversität und Artenvielfalt	
Vermeidung von Lichtverschmutzung	
<b>II. Ressourcenschonung und Energieeffizienz .....</b>	<b>13</b>
Regenerative Energiequellen	
Vollständig CO <sub>2</sub> neutrale Wärmeversorgung	
Nachhaltiges Bauen	
Kreislaufwirtschaft	
<b>III. Umweltbewusst und klimaresilient .....</b>	<b>19</b>
Mikroklima	
Ausgleich Landschaftsschutzgebiet	
Schwammstadt	
<b>IV. Neuer Wohnraum .....</b>	<b>25</b>
Neuer Wohnraum für München	
<b>V. Nachhaltiges Mobilitätsmanagement .....</b>	<b>29</b>
Mobilitätszertifikat	
Minimierung Verkehrsaufkommen	
Kurze Wege und Vor-Ort-Lösungen	
Zielsetzung weitestgehend autofrei	
Fokus auf die Fahrradinfrastruktur	
Barrierefreiheit	
<b>VI. Integriertes Quartier .....</b>	<b>35</b>
Bürgerbeteiligung	
Neuer sozialer Treffpunkt	
Wegenetz zur niedrighschwelligen Zugänglichkeit	
Vereinssporthalle und Sportangebote	
Soziale Infrastruktur und Nahversorgung	
Digitalisierung	

## Nachhaltigkeitsziele

### Nachhaltige Zielsetzungen der Quartiersentwicklung

An der Freisinger Landstraße 40-60 entwickelt die Bayerische Hausbau ein neues Stadtquartier mit viel Natur, integrierter Vereinssporthalle sowie zusätzlichen Freizeit-, Infrastruktur- und Nahversorgungsangeboten für den gesamten Stadtteil.

Auf Basis der standortspezifischen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen auf dem Projektareal wurden die stadtentwicklungs- und landschaftsplanerischen Zielsetzungen definiert, die durch die Projektentwicklung umgesetzt werden.

Vor dem Hintergrund der besonderen naturnahen Lage des Projektareals mit wesentlichen ökologischen und klimatischen Funktionen, ist die Quartiersentwicklung besonders klimabewusst, nachhaltig und flächensparend vorgesehen. Im Ergebnis werden alle naturschutzrechtlichen und -fachlichen Anforderungen erfüllt und gleichzeitig maßvoll qualitativer und bezahlbarer Wohnraum geschaffen. Insbesondere werden die folgenden Zielsetzungen umgesetzt:



Zusammenhängende, öffentlich nutzbare Grünflächen im Bereich des Garchinger Mühlbaches im Übergang zu den Isarauen werden geschaffen



Ein qualitatives und vernetztes Wohnquartier nah an der Natur mit sozialer Infrastruktur und Nahversorgung entsteht



Die Frei- und Grünflächen mit dem erhaltenswerten Baumbestand werden erhalten, ausgebaut und ökologisch aufgewertet



Die Ausgleichsflächen werden vollumfänglich vor Ort gesichert



Neue Sportflächen, -angebote und -infrastruktur inklusive neuer Vereinssporthalle entstehen



Der Grünzug Isartal und die Frischluftleitbahnen, die das Areal durchqueren, bleiben erhalten

### Nachhaltigkeitsmaßnahmen und -ziele

Die vorliegende Nachhaltigkeitscharta enthält die wesentlichen Inhalte und Maßnahmen zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele der Quartiersentwicklung. Neben den ökologischen Merkmalen berücksichtigt die Nachhaltigkeitsstrategie auch insbesondere soziale und infrastrukturelle Aspekte.



Nachhaltiges Quartier  
DGNB Vorzertifikat in Gold

Für die vollumfänglich nachhaltige Projektentwicklung hat das Quartier nach den Richtlinien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB e.V.) das Vorzertifikat in Gold verliehen bekommen. Im Folgenden werden die ambitionierten Nachhaltigkeitsziele und -maßnahmen nach sechs Clustern zusammengefasst und die Lösungsumsetzungen beschrieben.



Ansicht mit Blickrichtung von der zukünftigen öffentlichen Grünfläche  
Visualisierung: zillerplus Architektur und Stadtplanung

### Projektareal

Das Planungsgebiet liegt östlich der Freisinger Landstraße im Stadtbezirk Schwabing-Freimann. Südlich wird das Gebiet von der Floriansmühlstraße begrenzt, nördlich durch die Fläche eines Lebensmittelmarktes. Im südlichen Teil grenzt im Westen die Sondermeierstraße an, im nördlichen Teil schließt das Planungsgebiet östlich mit dem Garchinger Mühlbach ab. Das Planungsgebiet hat eine Gesamtgröße von etwa zwölf Hektar.

### Projekt-Steckbrief

- 600 neue Wohneinheiten
- Neue Vereinssporthalle mit Sport- und Fitnessangebot
- 8,5 ha Park- und Grünanlagen sowie Ausgleichsfläche, davon 4,5 ha öffentliche Grünanlagen
- Zentraler Platzbereich als sozialer Treffpunkt
- Gastronomie mit Biergarten
- Nahversorgung
- 2 Kindertageseinrichtungen

**I**

**Ein grünes Quartier**

---

Für den gesamten Stadtteil

## Grünes Quartier für den Stadtteil

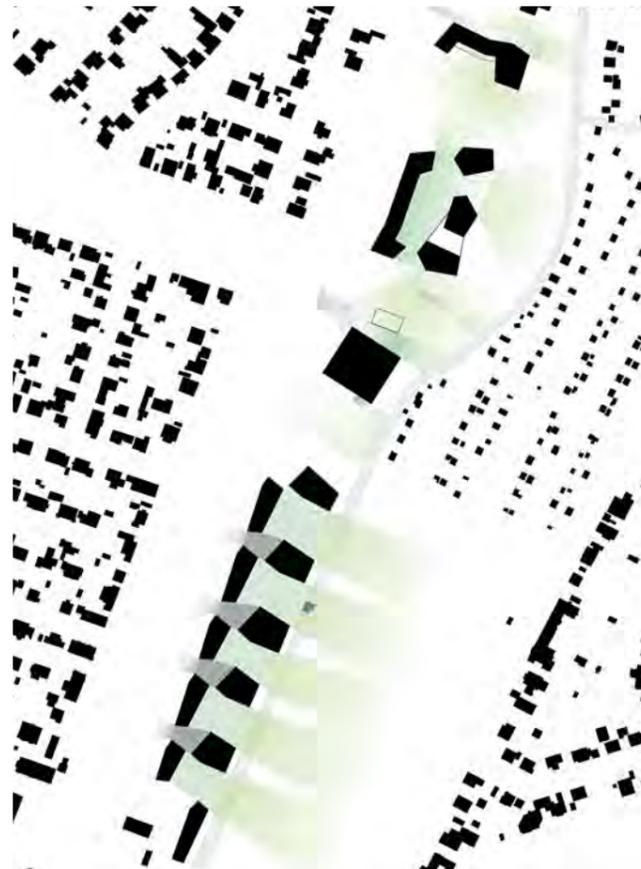


Grünflächen tragen durch ihre ökologischen und klimatischen Funktionen erheblich zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und einer höheren Lebensqualität im Quartier und der Umgebung bei.

Insbesondere fürs Stadtklima, den Natur- und Wasserhaushalt, den Artenschutz, zur Hitzereduktion und Starkregenvorsorge sowie für den Freizeit- und Erholungswert sind städtische Grünflächen unverzichtbar. Durch die Quartiersentwicklung werden deshalb in Summe mehr neue öffentliche Grünflächen geschaffen, als bisher vorhanden.

### Über 2/3 Frei- und Grünflächen

In unmittelbarer Nähe zum Englischen Garten entsteht ein grünes, klimaresilientes Wohnquartier. Durch die flächensparende Bauweise und die partielle Entseiegelung bleiben in Summe über zwei Drittel des Gesamtareals unversiegelt und werden als öffentliche und private Frei- und Grünflächen vorgesehen. Rund 8,5 Hektar werden für Park-, Grünanlagen, eine Ausgleichsfläche sowie Spiel- und Sportflächen bereitgestellt. Während sich die Bebauung hin zur Freisinger Landstraße schließt, öffnet sie sich nach Osten hin zum Garchinger Mühlbach bzw. zum Naturraum der Isarauen. Entlang des Garchinger Mühlbachs und des östlich anschließenden Bereichs bis zur Sondermeierstraße wird ein Grünkorridor freigehalten (siehe Darstellung Raumgefüge).



Darstellung Raumgefüge mit Öffnung nach Osten zum Garchinger Mühlbach und Grünflächen  
Plan: zillerplus Architektur und Stadtplanung

Durch den hohen Anteil an Grünflächen werden durch die Projektentwicklung ökologisch hochwertige, lebenswerte und wohnortnahe Frei- und Grünflächen für den gesamten Stadtteil entstehen. Zudem wird durch die Planung ermöglicht, dass die entstehenden baulichen Eingriffe vollständig vor Ort mit der Ausgleichsfläche kompensiert werden.

### Öffentliche Grünflächen für den gesamten Stadtteil

Rund 45 Prozent des Gesamtareals werden als Grünflächen öffentlich zugänglich. Es entsteht eine rund 4,5 Hektar große öffentliche Parkanlage, die an den Garchinger Mühlbach angrenzt. Als großflächige Grünanlage sorgt diese für einen hohen Aufenthalts- und Freizeitwert für das Quartier und das gesamte Stadtviertel. Besonders Alleinstellungsmerkmal sind dabei die rund 7.000 Quadratmeter Grünfläche, die mit altem, hochgewachsenem Baumbestand einen hochwertigen Naherholungsbereich schaffen.



Fotoaufnahme zukünftige öffentliche Grünflächen  
Foto: Bayerische Hausbau

## Erhalt des Baumbestandes

Bäume haben einen hohen ökologischen und klimatischen Nutzen, indem sie Kohlenstoffdioxid aus der Luft absorbieren und Sauerstoff produzieren. Durch das Filtern von Schadstoffen aus der Luft verbessern sie zudem die Luftqualität. Durch die Kühlungsfunktion und Verschattung unterstützen sie die Hitzereduktion. Insbesondere alte Bäume leisten einen wesentlichen Beitrag zur Luftfilterung, Kohlenstoffbindung und Kühlung. Deshalb wird durch die Quartiersentwicklung der erhaltenswerte Baum- und Gehölzbestand, der teilweise auch ein wichtiger Lebensraum für Tier- und Insektenarten darstellt, weitestgehend erhalten und mit einem besonderen Augenmerk in das städtebauliche und freiraumplanerische Gesamtkonzept integriert (siehe Darstellung Erhalt des Baumbestandes). Durch den zu erhaltenden, hochgewachsenen Baumbestand wird bereits zur Fertigstellung der Bebauung eine sehr hohe Freiraum- und Lebensqualität gewährleistet.



Darstellung Erhalt des Baumbestandes und Ergänzung durch Neupflanzungen  
Plan: grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbb

Speziell die dominanten Baum- und Gehölzbestände in den Randbereichen entlang der Freisinger Landstraße (primär Rosskastanien) sowie die eingestreuten Altbaumgruppen (vor allem Buchen) in den Wiesenbereichen bleiben erhalten. Dazu werden durch die gewählten Baustrukturen größere Eingriffe vermieden.

Durch neue Auspflanzungen werden zudem zukünftig rund 1.000 Bäume das Landschaftsbild und den Charakter des Quartiers prägen sowie erheblich zum Erhalt und Verbesserung der Umweltbedingungen im Stadtviertel beitragen.

## Biodiversität und Artenvielfalt

Für das Quartier soll eine umfassende Biodiversitätsstrategie erstellt und umgesetzt werden, die über die im Bebauungsplan geforderten Maßnahmen hinaus u.a. gezielte Maßnahmen zur aktiven Ansiedlung von neuen und heimischen Tierarten beinhalten soll und die zukünftige Standortentwicklung berücksichtigt. Für die langfristige Umsetzung der Strategie wird eine dauerhafte Pflege der Grünanlagen vorgesehen, die das Fortbestehen der Biodiversität im Quartier gewährleistet. Besonderes Augenmerk wird auf die Biotopvernetzung gelegt, um keine Tier- oder Pflanzenarten zu isolieren.



Auf der Ausgleichsfläche östlich des Garchinger Mühlbachs und nördlich des ehemaligen Floriansmühlbads sieht das Pflege- und Entwicklungskonzept einen naturnahen Naherholungsraum für Vögel und Fledermäuse vor. Die Fläche dient zudem der Ansiedlung neuer Tier- und Insektenarten. Eine Besonderheit in der Arten-, Freiraum- und Grünflächenqualität des Quartiers stellt der dichte Baumbestand im Zentrum der öffentlichen Grünfläche dar. Dieser ist als Habitatsbereich für Fledermäuse besonders geschützt und wertet somit nicht nur die Aufenthaltsqualität im Quartier und dem zukünftigen Park auf, sondern trägt auch wesentlich zum Artenschutz bei.

Nördlich der Freisinger Landstraße 60 wurden für den Artenschutz auf der bestehenden Ausgleichsfläche zudem bereits im Vorfeld Maßnahmen zum Erhalt und Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln umgesetzt.

## Vermeidung von Lichtverschmutzung

Im Quartier werden besondere Beleuchtungselemente vorgesehen, um die Lichtverschmutzung zu reduzieren. Die Außenbeleuchtung der Gebäude befindet sich überwiegend in den Eingangsbereichen. Zudem richtet sich die Beleuchtung ausschließlich gen Boden. Unerwünschte Blendeffekte werden vermieden und die Beleuchtung der Nebenwege und Grünflächen auf ein Minimum begrenzt – ohne sicherheitsrelevante Anforderungen zu beeinträchtigen. In Bezug auf den Tier- bzw. Artenschutz wird darauf geachtet, dass hinsichtlich nachaktiver Tierarten oder Insekten ausschließlich unbedenkliche Lichtfarben zum Einsatz kommen.

# II

## Ressourcenschonung und Energieeffizienz

---

Für ein zukunftsfähiges  
Quartier

## Ressourcenschonung und Energieeffizienz



Eine nachhaltige Quartiersentwicklung setzt auf einen möglichst geringen Energieverbrauch, um im Ergebnis den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren. Durch die Verwendung von erneuerbaren Energiequellen in Kombination mit einem intelligenten Energiemanagement und einer energieeffizienten Bauweise, können Quartiere nachhaltig und zukunftsfähig entwickelt werden.

### Regenerative Energiequellen

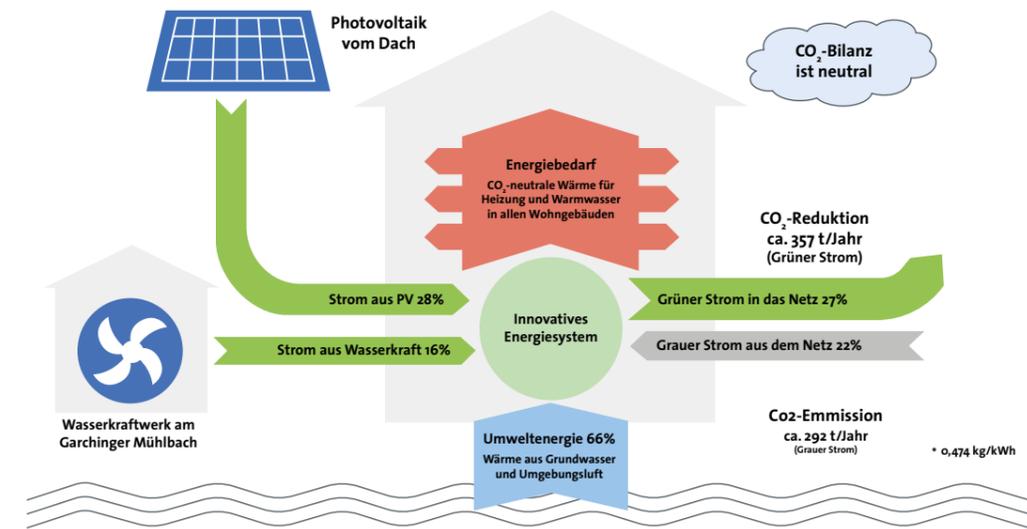
Das Projekt an der Freisinger Landstraße wird ganz ohne Brennstoffe und energieeffizient umgesetzt, um der Energiewende und der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Münchens gerecht zu werden. Die Energieversorgung soll daher ausschließlich aus regenerativen Quellen ohne Treibhausgasemissionen erfolgen. Dazu wurde zusammen mit *E.ON Energy Solutions* ein umfassendes Energiekonzept erarbeitet, das u.a. das Wasserkraftwerk am Garchinger Mühlbach in die Energiegewinnung miteinbezieht. Zusätzlich sorgen die Photovoltaikanlagen auf den Dächern (auf technisch maximal nutzbarer Dachfläche, mindestens aber 40 %) und Luft- bzw. Grundwasser-Wärmepumpen auf dem Quartiersgelände für die regenerative Energieerzeugung.

Überschüssiger Photovoltaikstrom kann für E-Mobilität oder Mieterstrom genutzt werden. Perspektivisch können für die Zwischenspeicherung von überschüssigem Photovoltaikstrom Elektrofahrzeuge in der Gemeinschaftstiefgarage vorgesehen werden (Vehicle to Grid).

### Vollständig CO<sub>2</sub> neutrale Wärmeversorgung

Die gesamte Wärmeversorgung des Quartiers wird vollständig CO<sub>2</sub>-neutral vorgesehen. In Summe wird durch die Photovoltaikanlagen auf den Dächern und das Wasserkraftwerk am Garchinger Mühlbach mehr emissionsfreier Strom erzeugt, als für die Anlagen zur Wärmeversorgung benötigt wird.

Dadurch wird ein Ausgleich für den Strombezug in Zeitperioden ohne ausreichend Sonne erreicht (siehe Darstellung Energiekonzept Wärmeversorgung).



Darstellung Energiekonzept zur Wärmeversorgung

Grafik: E.ON Business Solutions GmbH

### Nachhaltiges Bauen

Zusätzlich zur Gold-Zertifizierung des gesamten Quartiers wird auch die Gebäudezertifizierung mit Status Gold für alle Wohngebäude gemäß dem Regelwerk der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB e.V.) angestrebt. Die Wohngebäude sind dabei auf einen möglichst energieeffizienten Betrieb ausgerichtet und tragen somit zur Erreichung der städtischen Umwelt- und Klimaschutzziele bei. Dementsprechend ist bei den freifinanzierten Wohngebäuden die Errichtung im Effizienzhausstandard „EH40“ geplant.

Zusammen mit der Niedrigenergiebauweise trägt die platzsparende Anordnung der Gebäude zu einem schonenden und nachhaltigen Umgang mit Klima und Ressourcen bei. Dabei wird ein ganzheitlicher Ansatz verfolgt, der den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck über den gesamten Lebenszyklus hinweg betrachtet – inklusive der Bauphase.

## Kreislaufwirtschaft

Für den bewussteren Umgang mit Wertstoffen und Abfällen wird für das Quartier ein Wertstoffmanagement-Konzept mit Recycling- und Mülltrennungsplanung erstellt. Die Vermeidung von Abfall und der Fokus auf eine hohe Wiederverwendbarkeit spielen dabei eine zentrale Rolle. Unter anderem sollen die Bewohnerinnen und Bewohner mittels eines digitalen Informations- und Serviceangebots noch weiter für die Thematik der Abfallvermeidung und Wiederverwertung sensibilisiert werden. Außerdem sind Wiederverwendungs- und Reparaturservices angedacht, wie z. B. eine Fahrradreparaturwerkstatt im nördlichen Teil des Quartiers.



# III

## Umweltbewusst und klimaresilient

---

Nah an der Natur

## Umweltbewusst und klimaresilient



Voraussetzung für eine nachhaltige und zukunftsfähige Quartiersentwicklung ist die besondere Berücksichtigung und der Erhalt der standortindividuellen Natur-, Umwelt- und klimatischen Rahmenbedingungen.

Vor dem Hintergrund der sehr naturnahen Lage und der angrenzenden sensiblen Naturräume legt die Quartiersentwicklung an der Freisinger Landstraße 40 – 60 großen Wert auf den Erhalt und Ausbau des bestehenden ökologischen Mehrwerts des Areals als „grüne Lunge“ für das Stadtviertel.



Schematische 3D-Darstellung Planungsstand  
Darstellung: zillerplus Architektur und Stadtplanung

### Mikroklima

Durch die flächensparende Bauweise des Quartiers wird die natürliche, regionale Durchlüftung entlang der Isarauen in Nord-Süd-Richtung (Alpines Pumpen) erhalten. Dafür wird die Grün- und Frischluftachse in Nord-Südrichtung durch die östliche Baugrenze freigehalten (siehe Darstellung Erhalt bestehender Frischluftbahnen: grauer Pfeil).

Auch der lokale Luftaustausch in Ost-West-Richtung wird nicht beeinträchtigt. Zur Dämpfung des Wärmeinseleffekts kommt es zwischen kühlen Grünflächen und wärmeren Siedlungsarealen im Westen Freimanns zur Ausgleichsströmung. Diese Kaltluftversorgung Richtung Westen findet vorwiegend über die Heidemannstraße statt (siehe Darstellung Erhalt bestehender Frischluftbahnen: grüne Pfeile). Die bodennahe Lufttemperatur, das bodennahe Windfeld sowie die bodennahe Strömungsgeschwindigkeit werden insofern auch nicht durch das Projekt beeinflusst. Dadurch kommt es zu keinen negativen klimatischen Auswirkungen auf die benachbarte Umgebung.

Der Grünzug Isartal, der als überregionale Klimaachse wesentlich für die Frischluftversorgung und die Vorsorge der innerstädtischen Wärmebildung ist, wird erhalten.



Darstellung Erhalt bestehender Frischluftbahnen  
Plan: zillerplus Architektur und Stadtplanung |  
grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbB

## Ausgleich Landschaftsschutzgebiet

Ein Teil des nördlichen Projektareals befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsschutzgebietes Hirschau und Obere Isarau. Dies wird ausgeglichen, indem ein Teil des südlichen Planungsgebiets im Tausch in das Landschaftsschutzgebiet aufgenommen wird, der bislang nicht im Umgriff des Landschaftsschutzgebiets lag. Durch die ökologische Qualität und Aufwertung des Gesamtgebiets – insbesondere der Neupflanzungen und breiten Flächenentseelung – wird damit ein gleichwertiger Ausgleich geschaffen.

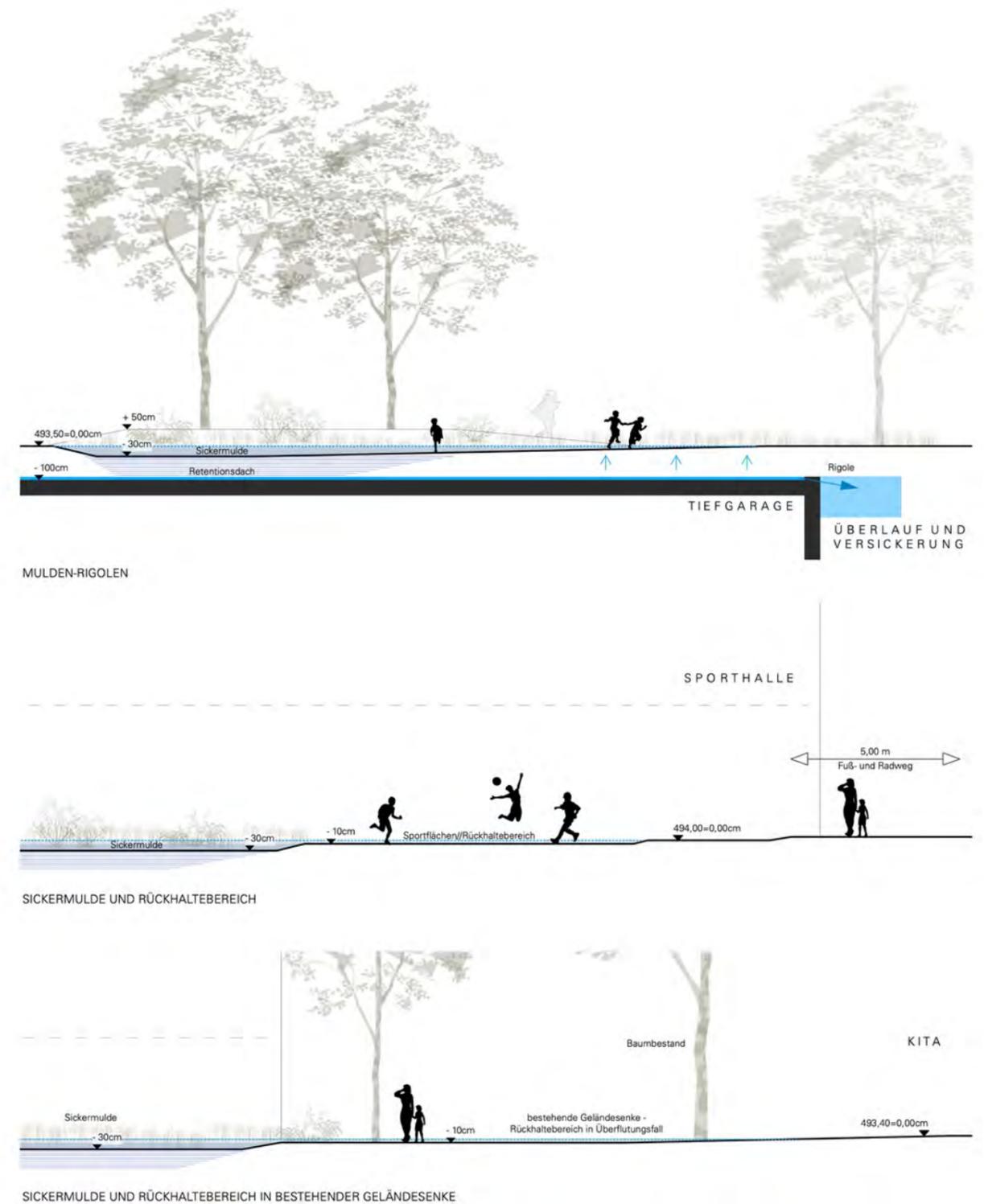
Durch die Festsetzung im Bebauungsplan werden die Ausgleichsflächen und auch der Baumbestand dauerhaft als Grünflächen festgesetzt und die weitere bauliche Entwicklung östlich des Mühlbachs ausgeschlossen.

Damit wird in Summe ein ökologischer Mehrwert geschaffen. Es entstehen nicht nur neue Erholungsgebiete für Anwohnerinnen und Anwohner bzw. Besucherinnen und Besucher, auch die Natur erhält ein Stück Stadt zurück.

## Schwammstadt

Um die wertvolle Ressource Wasser zu schonen, wird im Quartier das Schwammstadt-Prinzip umgesetzt. Dafür wird ein maximaler Erhalt der natürlichen Vegetationsflächen sowie ein möglichst geringer Versiegelungsanteil (z.B. versickerungsfähige Bodenbeläge und Verkehrsflächen) vorgesehen. Dazu zählen u.a. die umfängliche extensive und teils intensive Dachbegrünung, die Tiefgaragen-Decken mit Retentionsflächen und die natürlichen Mulden zur Versickerung. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, dass anfallender Niederschlag möglichst vollständig lokal zwischengespeichert und dann zeitverzögert dem Wasserkreislauf zugeführt wird.

Durch den bei Starkregen reduzierten Oberflächenwasserabfluss werden die Verdunstungseffekte erhöht und dadurch das Mikroklima verbessert (siehe Darstellung Schwammstadtprinzip). Die angedachte Begrünung der Tiefgarageneinhausung und die Lärmschutzwände sowie die potenzielle Fassadenbegrünung verstärken noch zusätzlich die Verdunstungsleistung.



Darstellung Schwammstadtprinzip

Grafik: grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mb

**IV**

**Neuer  
Wohnraum**

---

Im Münchner Nordosten

## Neuer Wohnraum für München



Neuer Wohnraum ist für München zweifelsohne eine der dringlichsten Aufgaben der Stadtentwicklung. Als bereits erschlossenes Gebiet, bietet sich das Projektareal für das vorgesehene Wohnquartier besonders gut an.



Ansicht mit Blickrichtung von der Freisinger Landstraße  
Visualisierung: zillerplus Architektur und Stadtplanung

Insgesamt entstehen rund 600 Wohneinheiten inmitten der umfangreichen Grün- und Freiflächen. Durch die vorgesehene nachhaltige und energieeffiziente Bauweise werden dabei die Anforderungen an den Wohnungsbau mit dem Natur- und Landschaftsschutz in Einklang gebracht.

In Bezug auf die Wohnnutzungen wird innerhalb des Quartiers eine demografische und soziale Mischung gefördert, indem Wohnraum für alle Einkommensklassen geschaffen wird. Dafür werden die Vorgaben zur Sozialgerechten Bodennutzung der Landeshauptstadt München (SoBoN) umgesetzt. Für das neu geschaffene Wohnbaurecht im Nordteil des Areals werden gemäß Vorgabe 40 %, im Südteil gemäß Vorgabe aufgrund des frühzeitigen Planungsbeginns 30 % sozial geförderter und preisgebundener Wohnraum vorgesehen.



Städtebaulicher Rahmenplan mit Außenanlagen – Gesamtgebiet  
Plan: zillerplus Architektur und Stadtplanung |  
grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbB

V

**Nachhaltiges  
Mobilitätsmanagement**

---

Für die Verkehrswende

## Nachhaltiges Mobilitätsmanagement



### Mobilitätszertifikat

Zielsetzung des Projekts ist ein klimabewusstes Mobilitätsmanagement. Das Mobilitätskonzept dazu wurde mit dem Mobilitätszertifikat MOBILITY FORWARD für die nachhaltige Mobilität ausgezeichnet. Dafür sind unterschiedliche nachhaltige Mobilitätsangebote vorgesehen: Insbesondere verschiedene Sharing-Modelle wie Lastenrad- oder Car-Sharing, E-Ladeinfrastruktur und über 30% zusätzliche Fahrradabstellplätze unterstützen das Ziel einer möglichst klimaneutralen Quartiersentwicklung.

### Minimierung Verkehrsaufkommen

Zur Minimierung der Verkehrszunahme sieht das Mobilitätskonzept einen Mobilitätsfaktor von 0,8 vor. Die Stellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Kunden des Einzelhandels, der Gastronomie und die Mitglieder des Sportvereins werden vollständig in den Tiefgaragen vorgesehen. Zudem sind Parkplätze für Besucherinnen und Besucher sowie oberirdische Kurzzeitparkplätze für den Bring- und Holverkehr der Kindertagesstätten im Quartier geplant.

### Kurze Wege und Vor-Ort-Lösungen

Durch den vorgesehenen Nutzungsmix des Projekts – mit integriertem Einzelhandel, Gastronomie, Kindertageseinrichtungen und attraktiven wohnortnahen Freizeit- und Erholungsangeboten – soll durch die kurzen Wege der Alltagsbedarf auf dem Areal abgedeckt und somit motorisierter Individualverkehr (MIV) verzichtbar werden.

### Zielsetzung weitestgehend autofrei

Das Quartier wird perspektivisch im Inneren nahezu autofrei vorgesehen; der MIV begrenzt sich im Wesentlichen auf die Zufahrten zu den Kitas, den Tiefgaragen und den zentralen Platzbereich an der Kreuzung Heidemannstraße, an dem auch eine Paketstation zur Vermeidung von Lieferverkehr im restlichen Quartier vorgesehen ist. Die Erschließung der verschiedenen Eingangshöfe- und Wege sowie der Freiflächen erfolgt demnach vor allem zu Fuß oder mit dem Fahrrad, ganz im Sinne eines Quartiers der kurzen Wege (siehe Darstellung Erschließung des Projektareals). Die Zielsetzung eines geringen MIV-Anteils wird durch die gute ÖPNV-Anbindung des Quartiers unterstützt. Durch den grundsätzlichen Trend des zunehmenden Ausbaus und Verbesserung des ÖPNV wird die Vernetzung des Projektareals mit der Umgebung dabei weiter zunehmen.



Darstellung Erschließung des Projektareals  
Plan: grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbh



### **Fokus auf die Fahrradinfrastruktur**

Ein großer Fokus des Quartiers liegt auf der Förderung des Fahrradverkehrs. Die geplanten Rad-schnellstraßen schließen an die neuen Querungsmöglichkeiten entlang der Freisinger LandstraÙe an und verknüpfen Ost und West. Fahrradabstellanlagen sind im Erdgeschoss oder auf der Geschossebene der Tiefgarage geplant – und somit vor Witterung geschützt und gut beleuchtet. Am zentralen Platzbereich wird eine überdachte und beleuchtete Fahrradreparaturstation mit Handwaschbecken eingeplant, die vom gesamten Quartier aus schnell zu erreichen ist. Das Service-Angebot soll einen weiteren Anreiz zur Nutzung des eigenen Fahrrads schaffen. Hinzukommend ermöglicht das vorhandene Angebot an Sharing-Lastenräder auch größere und schwerere Transporte mit dem Fahrrad abzuwickeln.

### **Barrierefreiheit**

Um eine bestmögliche Mobilität für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten, wird in der Planung ein starker Fokus auf die Barrierefreiheit im Quartier gelegt. Zum einen durch die vorhandene Infrastruktur im Quartier – von Kita, über Sportangebote bis hin zur Nahversorgung und Gastronomie. Zum anderen wird bei der Gestaltung der Bewegungsflächen darauf geachtet, dass diese den anspruchsvollen Anforderungen der DGNB Zertifizierung entsprechen.



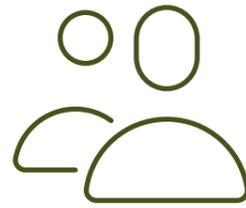
# VI

## Integriertes Quartier

---

Mit sozialem Treffpunkt und  
Vereinsport

## Ein integriertes Quartier im sozialen Miteinander



Das Quartier an der Freisinger Landstraße soll sich in den Stadtteil integrieren und einen Mehrwert für die gesamte Umgebung schaffen. Als Voraussetzung dafür erfolgt bereits in der Planungsphase die umfängliche Einbindung der Bürgerinnen und Bürger.

### Bürgerbeteiligung

Im Projektverlauf nehmen die Einbindung der Bürgerinnen und Bürger – und im Besonderen der Anwohnerinnen und Anwohner – einen hohen Stellenwert ein. Dies spiegelt sich besonders durch den vorgesehenen Einzelhandel, die Gastronomie mit Freischankfläche und der Vereinssportthalle wider, die auf Wunsch der Bevölkerung in die Planungen aufgenommen wurden. Bereits 2017 fand ein erster Bürgerdialog zur geplanten Wohnbebauung vor Durchführung der städtebaulichen Wettbewerbsverfahren statt. Die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger waren dabei Teil der Auslobungsunterlagen für die städtebaulichen Entwürfe.

2018 wurde die Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gemäß §3.1. BauGB mit einer Informationsveranstaltung für die Quartiers- und Grünflächenentwicklung beteiligt. Auf dieser Basis wird als Voraussetzung für die breite Einbindung der Bürgerinnen und Bürger weiter ein möglichst hohes Informationsniveau über den gesamten Prozess hinweg angestrebt. Im Fokus stehen dabei auch zukünftig vor allem die Begleitung der Nachhaltigkeitsaspekte, -zielsetzungen und Umsetzungsmaßnahmen.



Foto: Bayerische Hausbau

### Neuer sozialer Treffpunkt

Durch die vorgesehenen Begegnungs- und Interaktionsflächen, die öffentlichen Sport- und Fitnessangebote, den Vereinssport sowie die neue Gastronomie mit Freischankfläche am Mühlbach schafft der neue Platzbereich an zentraler Stelle des Planungsareals Raum für soziale Kontakte. Der zentrale Platzbereich soll urbane Mitte und sozialer Treffpunkt nicht nur für die nördlich und südlich anschließenden Wohnquartiere, sondern für die gesamte Freimanner Bevölkerung aus der Umgebung werden (siehe „Städtebaulicher Rahmenplan Ausschnitt zentraler Platzbereich“).

Die über Jahrzehnte nicht zugängliche Fläche, die ein großzügiger neuer öffentlicher Park wird, stellt einen weiteren zukünftigen zentralen Ort der Begegnung mit äußerst hoher Aufenthaltsqualität für alle Altersgruppen dar.



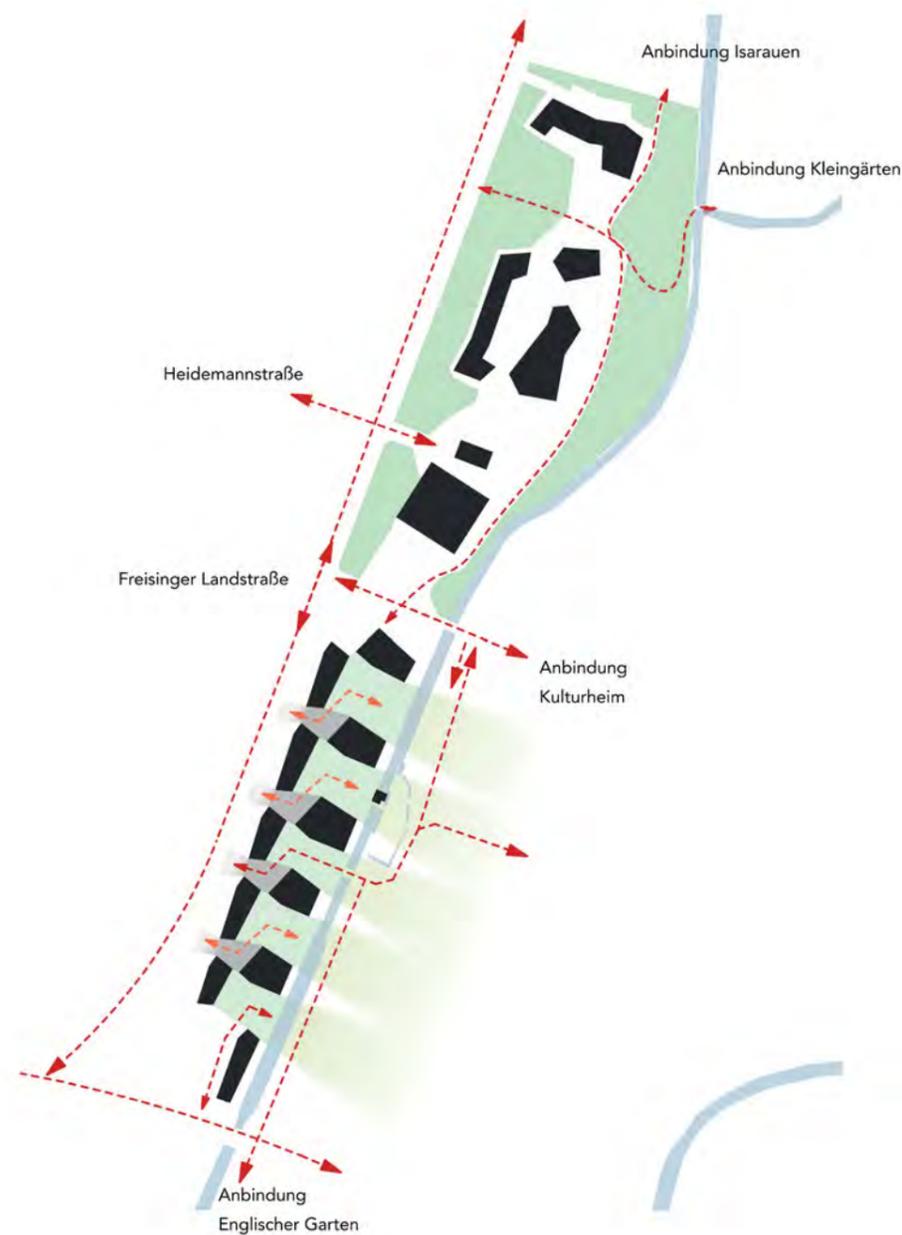
Städtebaulicher Rahmenplan Ausschnitt zentraler Platzbereich

Plan: zillerplus Architektur und Stadtplanung | grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbb

### Wegenetz zur niedrigrschwelligen Zugänglichkeit

Das Projektareal und seine verschiedenen Aufenthaltsräume sollen niedrigrschwellig erreichbar und erlebbar sein. Dafür sieht die Planung eine neue, barrierefreie Durchwegung des Geländes in Ost-West-Richtung, als Querverbindungen von der Freisinger Landstraße zum Garchinger Mühlbach und zu der neuen öffentlichen Grünfläche vor (siehe Darstellung Durchwegung des Areals).

In Nord-Süd-Richtung entlang des Garchinger Mühlbachs wird ein neuer Fuß- und Radweg entstehen, zudem über den Mühlbach eine neue Brücke, um die Zugänglichkeit zum öffentlichen Park weiter zu verbessern. Damit sollen Fußgängerinnen und Fußgänger möglichst unterstützt werden.



Darstellung Durchwegung des Areals  
Plan: zillerplus Architektur und Stadtplanung

### Vereins-sporthalle und Sportangebote

Die Gesamtprojektentwicklung ermöglicht der TS Jahn wieder eine Vereinssportnutzung am Standort. Die neue Vereinssporthalle sowie die damit verbundenen Sportangebote werden in das Gesamtkonzept eingebunden und schaffen wechselseitige Synergien zwischen Verein und Bewohnerinnen und Bewohner. Der Sporthallenbau soll auch dazu beitragen, den aktuellen Bedarf an Hallensportflächen zu decken und das Sport- und Fitnessangebot für Jung und Alt im Stadtviertel qualitativ zu bereichern.

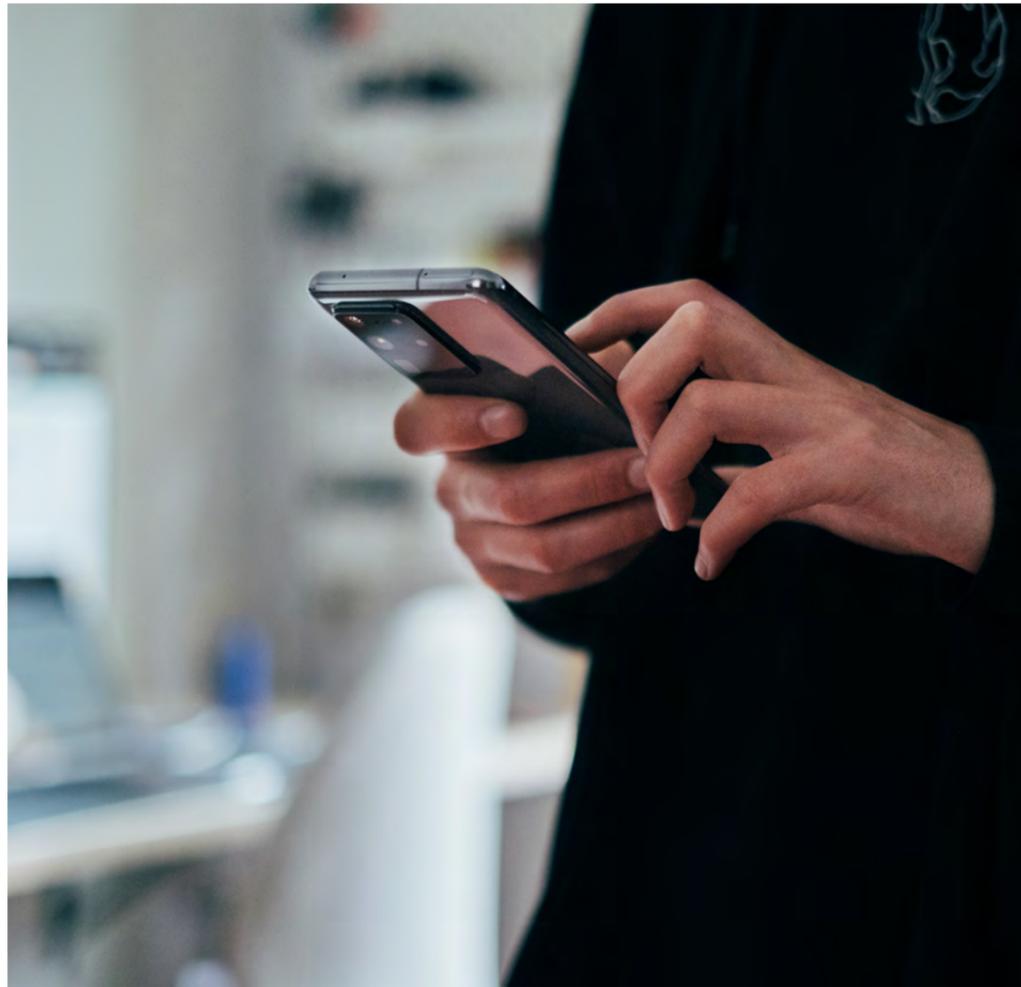


### Soziale Infrastruktur und Nahversorgung

Sowohl im Norden wie auch im Süden des Planungsgebietes ist jeweils eine integrierte Kindertagesstätte geplant. Im Norden sind zwei Krippengruppen und zwei Kindergartengruppen, im Süden drei Krippengruppen und drei Kindergartengruppen vorgesehen. Auf dem zentralen Platzbereich wird außerdem Nahversorgung und Einzelhandel vorgesehen. Mit dem geplanten Supermarkt wird eine Lücke in der Nahversorgung im Münchner Nordosten geschlossen. Daneben befinden sich in unmittelbarer Umgebung eine Reihe von sozialen und erwerbswirtschaftlichen Angeboten in den Erdgeschossen, welche die Lebensqualität im Quartier nachhaltig erhöhen.

## Digitalisierung

Die Projektentwicklung berücksichtigt die Digitalisierungsstrategie der Landeshauptstadt München und wendet deren Ableitungen in den verschiedenen Bereichen an. Thematisierte Handlungsfelder sind hierbei Digital Government, Gemeinschaft und Teilhabe, Kultur, Sport und Freizeit, Arbeit und Wirtschaft, Klima und Umwelt, Mobilität, Infrastruktur, Gesundheit und Sicherheit. Innerhalb des Quartiers wird eine Quartiersapp als Plattform für eine einfache Kommunikation und effiziente Verwaltung angestrebt. Nutzerinnen und Nutzer sowie Besucherinnen und Besucher können auf der Plattform Umfragen und Tickets erstellen, sowie öffentliche Diskussionen starten. Damit soll die niedrigschwellige Information und Interaktion ermöglicht werden.



## **BILDQUELLEN SYMBOLBILDER**

Seite 16: © Asya Vee, unsplash | Seite 32: © Steven HWG, unsplash | Seite 36: © Dylan Gillis, unsplash |  
Seite 39: © stockfilmstudio | Seite 40: © Jonas Leupe, unsplash



Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG | Zugspitzstraße 7 | 82049 Pullach  
Telefon +49 89 358300-0 | [info@hausbau.de](mailto:info@hausbau.de) | [www.hausbau.de](http://www.hausbau.de)

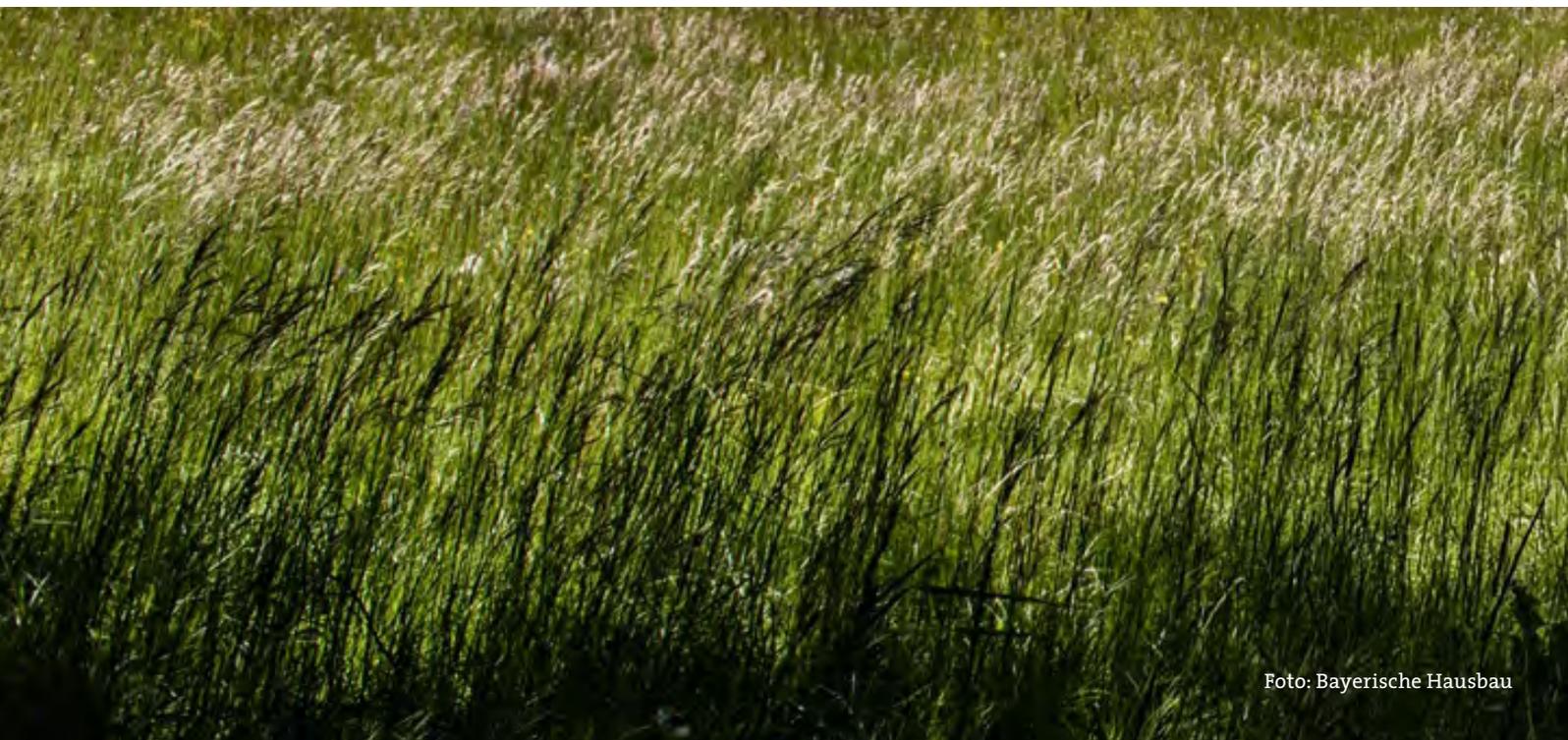


Foto: Bayerische Hausbau