

# Gemeinde Neuried



© Gemeinde Neuried

## Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 53 „Östlich von Am Schwaigfeld und nördlich der Bichlmaierstraße“

### Begründung

Fassungsdatum: 07.02.2023

Auftraggeber: Gemeinde Neuried  
Planegger Str. 2  
82061 Neuried

Neuried, .....

.....  
Herr Zipfel

Planfertiger:

**Terrabiota**  
Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner GmbH  
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a  
82319 Starnberg  
Tel. 08151-97 999-30  
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, 07.02.23

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner  
Miriam Hoch, M. Sc. Nature Management

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage und Beschreibung des Planungsgebietes.....</b>	<b>3</b>
2.1	Lage des Planungsgebietes .....	3
2.2	Nutzungen und Gebäudebestand .....	4
2.3	Verkehrliche Anbindung .....	4
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>4</b>
3.1	Regional- und Landesplanung .....	4
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan .....	6
3.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan .....	6
3.4	Fachgesetze und berührte Fachplanungen .....	8
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>8</b>
4.1	Städtebau .....	8
4.2	Grünordnung .....	8
4.3	Verkehrliche Erschließung .....	9
<b>5.</b>	<b>Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....</b>	<b>9</b>
5.1	Bauliche Festsetzungen.....	9
5.2	Grünordnerische Festsetzungen .....	10
5.3	Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....	14
<b>6.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen.....</b>	<b>14</b>

## Anlagen

- Anlage 1: Satzung mit Planzeichnung (Maßstab 1:1.000)
- Anlage 2: Möhler + Partner Ingenieure AG, Schalltechnische Untersuchung Gemeinde Neuried Bebauungsplan „Östlich von Am Schwaigfeld, nördlich der Bichlmairstraße“, 22.12.2022

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Neuried plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 „Östlich von Am Schwaigfeld und nördlich der Bichlmaierstraße“, um die städtebauliche Entwicklung zu regeln und eine maßvolle und zeitgemäße Nachverdichtung durch eine Vergrößerung bzw. Neuschaffung von Bauräumen zu ermöglichen. Derzeit wird das Gebiet durch die Baulinienpläne Ü1, Ü13 und Ü17 aus den Jahren 1954 bis 1959 geordnet, die keine Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung benennen, weshalb sich die Zulässigkeit einer Maßnahme nach § 34 BauGB bemisst. Gemäß diesem Paragraphen ist ein Vorhaben dann zulässig, „(...) wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“ Mit dem Bebauungsplan Nr. 53 werden alle Baulinienpläne im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ersetzt. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren und zum Schutz des vorhandenen Baumbestands mit integriertem Grünordnungsplan. Das Bauland (ohne die bereits bestehenden Straßen) hat eine Fläche von 40.831 m<sup>2</sup>. Bei der angestrebten GRZ von ca. 0,23 errechnet sich inklusive Terrassen eine Grundfläche von ca. 10.900 m<sup>2</sup>, so dass der Wert gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von max. 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche auch bei Berücksichtigung der Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (dann knapp 17.500 m<sup>2</sup>) unterschritten bleibt.

## 2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

### 2.1 Lage des Planungsgebietes

Neuried ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis München und grenzt an den Südwesten der Landeshauptstadt (Abb. 1). Das Planungsgebiet erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 4,72 ha und umfasst Flurstücke entlang der Bichlmaierstraße, des Birkenwegs, der Münchner Straße und Am Schwaigfeld nordöstlich der Forstenrieder Straße (St 2344). Das Gebiet liegt im Bereich der würmeiszeitlichen Schotterebene auf einer Höhe zwischen 559,7 und 557,7 m ü. NN.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (roter Umriss), Ausschnitt TK25

## **2.2 Nutzungen und Gebäudebestand**

Auf dem Planungsgebiet befindet sich lockere Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern und teils ausgeprägtem Baumbestand. Die Grundstücke sind mit bis zu 1.682 m<sup>2</sup> teilweise sehr groß. Das kleinste Baugrundstück umfasst dagegen lediglich 250 m<sup>2</sup>. Die Wohnbebauung liegt im Planungsgebiet überwiegend im zur Straße hin gewandten Teil der Grundstücke, weshalb vorhandener Baumbestand sich vor allem in den dahinter liegenden Gärten befindet. Dennoch sind nahezu im gesamten Gebiet die Wohngebäude mehrere Meter von der Straße zurückversetzt, sodass das Straßenbild von einer offenen und durchgrüneten Bebauung geprägt ist. Nördlich der Bichlmaierstraße und des Birkenwegs ist dieser Abstand zwischen Straße und Bebauung mit bis zu 20 m besonders ausgeprägt.

Aus städtebaulicher Sicht sind die unterschiedlichen Dachneigungen, die im Geltungsbereich existieren, hervorzuheben. So besitzen die Gebäude ostseitig von Am Schwaigfeld teilweise eine Dachneigung von 52°, während andere Häuser im Geltungsbereich lediglich eine Dachneigung von 16° oder zwischen 27° und 30° aufweisen. Dies resultiert aus den verschiedenen Baulinienplänen mit jeweiligen Vorgaben zur Dachneigung, die das Gebiet bisher städtebaulich regeln.

Ausgeprägter Baumbestand ist vor allem auf den großflächigen Grundstücken mit geringer Bebauung vorhanden. So befindet sich auf dem Grundstück Fl. Nr. 91/6 eine Reihe alter straßenprägender Fichten und auf dem Grundstück Fl. Nr. 104/1 ein doppelstämmiger Fächer-Ahorn sowie zwei grenzständig stehende Eschen mit großflächig angelegtem Garten. Dies gilt ebenso für das Grundstück Fl. Nr. 102, auf dem eine Schwarz-Kiefer und eine Kastanie prägend sind. Einen weiteren nennenswerten Baumbestand weist das Grundstück Fl. Nr. 97/2 mit mehreren Rot-Buchen, einer Esche und einer straßenprägenden Wald-Kiefer auf. Bei Grundstück Fl. Nr. 106/4 ist vor allem eine Ulme hervorzuheben. Die Gärten der Grundstücke zwischen Bichlmaierstraße und Birkenweg bilden einen wertvollen, zusammenhängenden Grünraum mit Baumbestand. In diesem Bereich sind vor allem ein Spitz-Ahorn auf Grundstück Fl. Nr. 102/3 und mehrere Rot-Buchen bestandsprägend.

## **2.3 Verkehrliche Anbindung**

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die St 2344 (Forstenrieder Straße bzw. Planegger Straße), die das Planungs- bzw. Gemeindegebiet Richtung Osten an die Autobahn A95 und die Stadt München sowie Richtung Westen an die Gemeinde Planegg anschließt. Eine weitere Anbindung besteht über die Münchner Straße, welche Richtung Norden nach München und Richtung Süden nach Gauting führt. Über die U-Bahn Haltestelle Fürstenried West der Linie U3 in ca. 1,2 km Entfernung und über die Buslinien 261 und 267 mit den Haltestellen „Neuried, Ammerseestraße“, „Neuried-Waldhauserstraße“ und „Neuried, Rathaus“ ist das Planungsgebiet auch sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. An der Haltestelle „Neuried, Rathaus“ verkehren auch die Busse der Linien 260 und 936.

## **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **3.1 Regional- und Landesplanung**

#### Landesentwicklungsprogramm (LEP Bayern 2013)

Im LEP (Stand 01.09.2013 mit Teilfortschreibungen von 2018 und 2019) ist der Grundsatz 3.1. verankert, dass „die Ausweisung von Bauflächen (...) an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden soll. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

## Regionalplan

Gemäß Regionalplan 14 der Region München in der Fassung vom 01. April 2019 gehört Neuried zum Verdichtungsraum von München, die Gemeinde stellt dabei jedoch kein Grundzentrum dar (Abb. 2). Das direkte Planungsgebiet ist Hauptsiedlungsbereich und als Wohnbaufläche dargestellt (Abb. 3). Hauptsiedlungsbereiche kommen laut G 2.1. besonders für die Siedlungsentwicklung in Betracht. Weiterhin heißt es, dass vorrangig Möglichkeiten der Innenentwicklung für die Siedlungsentwicklung genutzt werden sollen (Z 4.1.). Der Siedlungsbereich ist Richtung Norden, Westen und Süden vom Regionalen Grünzug Nr. 7 „Starnberger See / Würmtal sowie flankierende Waldkomplexe“ umgeben.

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplans stimmen demnach mit den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans überein.

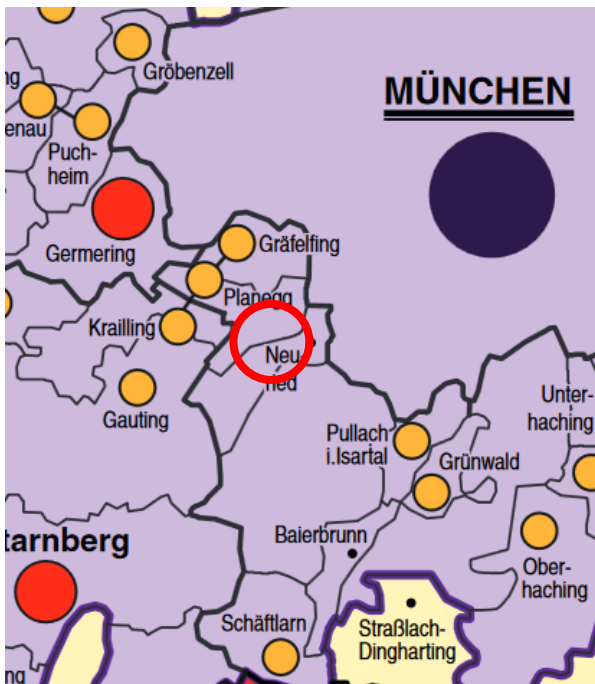


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan, Karte 1 Raumstruktur

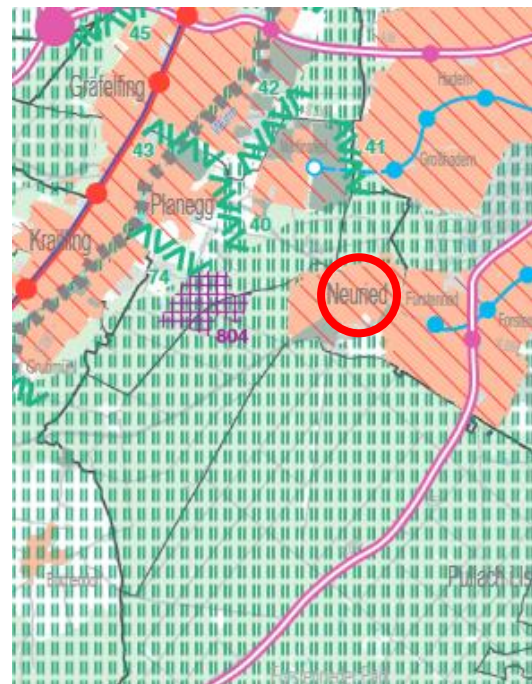


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan, Karte 2 Siedlung und Versorgung

### 3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Der Flächennutzungsplan weist für das gesamte Planungsgebiet Wohnbaufläche (W) aus (Abb. 4). Auch die umliegenden Gebiete sind als Wohnbaufläche eingetragen, lediglich entlang der Forstenrieder Straße existieren Misch- und Gewerbegebiete. Durch das Planungsgebiet verläuft eine wichtige Fuß- und Radwegverbindung; geplanter oder vorhandener Baumbestand ist nicht dargestellt.

Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuried mit Planungsgebiet, Stand Oktober 2006

### 3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Planungsgebiet wird durch die der Gemeinde Neuried vorliegenden Baulinienpläne Ü1 von 1954 mit Änderungen aus den Jahren 1958 und 1962, Ü13 von 1957 mit Änderung von 1963 und Ü17 von 1959 geregelt, wobei der Baulinienplan Ü1 über das Planungsgebiet herausragt und zusätzlich das Gebiet zwischen Bichlmaierstraße und Forstenrieder Straße ordnet (Abb. 5-7). Obwohl der Gemeinde Neuried nur diese drei Baulinienpläne bekannt sind, liegen dem Landratsamt München weitere Baulinienpläne für den Geltungsbereich vor. Damit kein baurechtliches Problem entsteht, ersetzt dieser Bebauungsplan alle im Geltungsbereich bisher gültigen Baulinienpläne. Die Pläne benennen keine Festsetzungen bezüglich Art und Maß der Nutzung, weshalb sich die Zulässigkeit von Baumaßnahmen nach § 34 BauGB bemisst. Die Pläne setzen teils unterschiedliche Dachneigungen fest, sodass die Gebäude im Süden von „Am Schwaigfeld“ ein Spitzdach mit bis zu 52° Neigung aufweisen, während andere Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs deutlich flachere Dächer (16°-30°) besitzen. Durch § 34 BauGB besteht die Gefahr einer Ausreizung des möglichen Maßes der Nutzung und einer nicht mehr geregelten, heterogenen Siedlungsentwicklung. Zudem wurden in den Plänen keine Festsetzungen hinsichtlich Grünordnung getroffen, sodass vorhandener Baumbestand ausschließlich durch die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neuried geschützt ist.

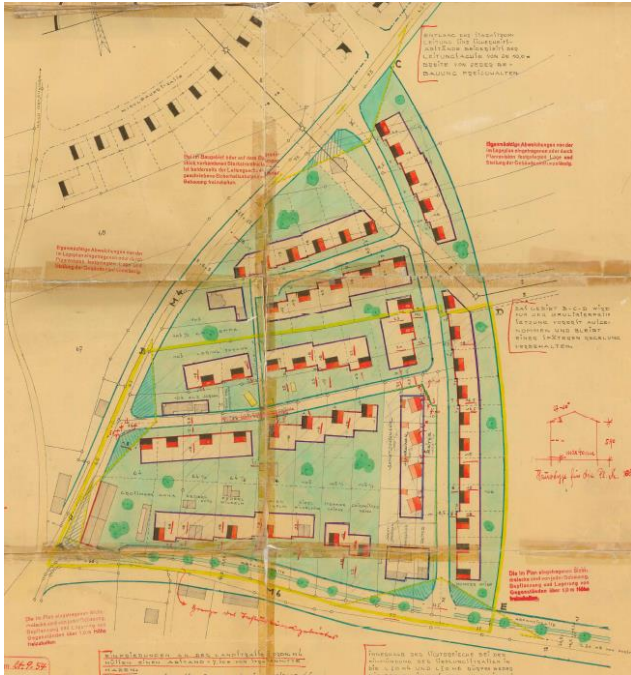


Abb. 5: Auszug aus dem Baulinienplan Ü1 von 1954

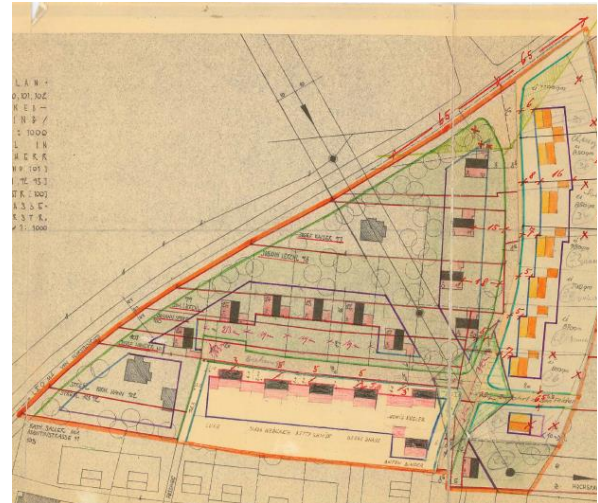


Abb. 6: Auszug aus dem Baulinienplan Ü13 von 1957

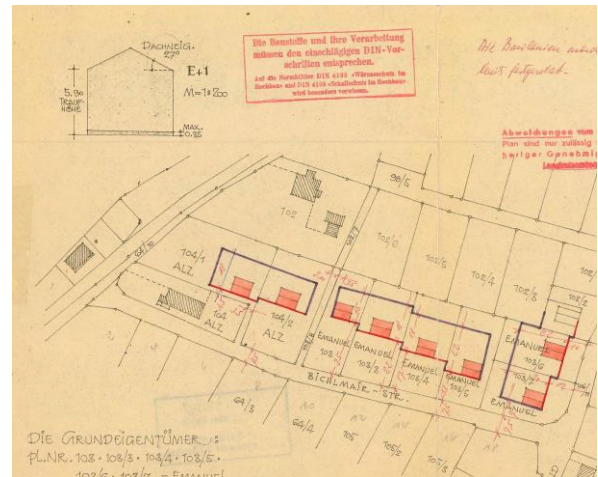


Abb. 7: Auszug aus dem Baulinienplan Ü17 von 1959

### 3.4 Fachgesetze und berührte Fachplanungen



Innerhalb des Planungsgebiets sind keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotopie nach BNatSchG oder BayNatSchG ausgewiesen (vgl. Abb. 8). Der Siedlungsbereich von Neuried ist vom Landschaftsschutzgebiet „LSG Forstenrieder Park einschließlich Forst Kasten und Fürstenrieder Wald“ (LSG-00114.01) umgeben. Gemäß Denkmaldaten des BayernAtlas befinden sich im Planungsgebiet keine Bau-, Boden- oder landschaftsprägenden Denkmäler.

Abb. 8: Lage der Schutzgebiete (grün gepunktet: LSG; hellrot: Bodendenkmal, rosa: Baudenkmal, rot schraffiert: gesetzlich geschütztes Biotop) mit Planungsgebiet (roter Kreis)

## 4. Städtebauliches Konzept

### 4.1 Städtebau

Durch Anpassung der Bauräume (Vergrößerung bzw. zusätzlicher Bauraum) soll eine maßvolle und zeitgemäße Nachverdichtung der Wohnbauflächen erfolgen. Die Ausweisung der Bauräume orientiert sich neben dem Baumbestand unter anderem an den nötigen Abstandsflächen, an die bestehende Bebauung sowie an den bestehenden Baulinienplänen. Dabei werden die Bauräume grundstücksbezogen festgesetzt, um die Siedlungsstruktur auch bei Zusammenlegung von Grundstücken zu erhalten und übergroße Baukörper zu vermeiden. Die bestehenden Hauptgebäude befinden sich innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen, um deren Erhalt bzw. Erweiterung zu ermöglichen. Hiervon ausgenommen sind die Gebäude auf den Flurstücken 91/5 und 94/1, da bei Errichtung der Bestandsgebäude die Baulinie des Baulinienplans Ü1 nicht beachtet wurde. Diese wird jedoch als wesentliches, straßenbildprägendes Kriterium übernommen. Ebenso wird im Hinblick auf die Wandhöhe eine maßvolle Erhöhung ermöglicht, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine etwas bessere Ausnutzung zu erzielen. Um auch den städtebaulichen Charakter beizubehalten, sind für Hauptgebäude ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig. Aufgrund der derzeitigen unterschiedlichen Dachneigungen werden für den gesamten Geltungsbereich abhängig von der Wandhöhe zwei Spannweiten für die Dachneigung ermöglicht, die die bisherig zulässigen Dachneigungen wiedergeben.

### 4.2 Grünordnung

Derzeit wird das Planungsgebiet durch einen ausgeprägten, teilweise alten Baumbestand charakterisiert. Um dies auch nach Aufstellung des neuen Bebauungsplans beizubehalten, werden erhaltenswerte Bäume festgesetzt und die Bauräume anhand des erhaltenswerten Baumbestands ausgerichtet. Die Gärten mit zusammenhängendem Baumbestand zwischen Bichlmaierstraße und Birkenweg können so beispielsweise erhalten werden. Für eine Durchgrünung



des Straßenbilds wird eine Vorgartenzone festgelegt, in der bauliche Anlagen überwiegend unzulässig sind und Bepflanzungsvorschriften (s. Kap. 5.2) gelten. Letztere werden auch für die weitere Grundstücksfläche vorgeschrieben.

Hinsichtlich des Artenschutzes werden weitere Vorgaben getroffen.

### **4.3 Verkehrliche Erschließung**

Die Versorgung und Entsorgung bleiben in gleicher Weise wie bislang erhalten. Dies betrifft sowohl die verkehrliche Anbindung als auch die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation und die Abwasserbeseitigung: Das Schmutzwasser wird über die Kanalisation entsorgt, unbelastetes Niederschlagswasser kann und wird angesichts der Bodenverhältnisse auf den Grundstücken versickert. Somit ist die Erschließung vollständig gesichert.

## **5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise**

### **5.1 Bauliche Festsetzungen**

#### Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind dabei nicht zulässig, da diese den gegebenen Charakter des Gebiets zu stark ändern würden. Dabei ist ausschließlich eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern erlaubt, um den bisherigen „Gartenstadt“-Charakter mit eher kleinteiliger Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und bislang nur wenigen „Ausreißern“ mit Mehrfamilienhäuser zu erhalten.

#### Maß der baulichen Nutzung

Für eine maßvolle Verdichtung wurde die Grundfläche baurumbezogen in Anlehnung an eine Grundflächenzahl von ca. 0,27 ermittelt und festgesetzt. Hiervon dürfen jedoch 15 % ausschließlich für ebenerdige Terrassen verwendet werden, sodass sich die GRZ ohne Einbezug ebenerdiger Terrassen auf 0,23 beläuft. Die Baudichte beläuft sich im Bestand durchschnittlich in etwa auf eine GRZ von 0,16 (ohne Terrassen). Die bauraumbezogen festgesetzte GRZ darf abzüglich der Fläche für Terrassen für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 70 % überschritten werden. Hierzu zählen alle Nebenanlagen, wie z. B. Garagen, Müllhäuschen und Schwimmbekken.

Um eine bessere Ausnutzung des beanspruchten Bodens zu erzielen, wurde die maximal zulässige Wandhöhe auf 6,5 m angehoben. Die maximal zulässige Firsthöhe ist auf 10,0 m begrenzt. Die zulässige Wandhöhe hängt darüber hinaus von der Dachneigung ab. So ist bei einer Dachneigung zwischen 47° und 52° die Wandhöhe auf 4,0 m begrenzt, bei einer Dachneigung zwischen 16° und 30° kann hingegen die maximal zulässige Wandhöhe ausgeschöpft werden. Diese Festsetzung resultiert aus den unterschiedlichen Dachneigungen, die im Planungsgebiet existieren und sichert auch den Erhalt von Bestandsgebäuden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Mit dieser Festsetzung wird die durchgrünte Struktur des Viertel erhalten, die bei mehreren kleinen Wohnungen aufgrund der zusätzlichen erforderlichen Stellplätze stärker versiegelt werden würde. Ebenfalls soll der bisherige „Gartenstadt“-Charakter mit eher kleinteiliger Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern (und bislang nur wenigen „Ausreißern“ mit Mehrfamilienhäuser erhalten werden.

Aus gleichem Grund beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 435 m<sup>2</sup>. Damit dies keine Benachteiligung für die Grundstücke Fl. Nrn. 104 und 104/4 bedeutet, werden diese von der

Festsetzung ausgenommen, da sie aufgrund ihrer Flächengröße von ca. 250 m<sup>2</sup> unbebaubar werden würden.

Um den Bau von energiearmen Gebäuden zu unterstützen, dürfen Gebäude mit einem Energiebedarf von max. 30 kWh/(m<sup>2</sup>a) aufgrund der breiteren Wände die max. zulässige Grundfläche um 10 % und die max. zulässige Wand- und Firsthöhe um jeweils 25 cm überschreiten.

### Gestaltungsvorschriften

Um dem bisherigen Bestand zu entsprechen, sind ausschließlich symmetrische Sattel- sowie Walmdächer zulässig.

Für eine bessere Nutzbarkeit der Geschossfläche sind ab einer Dachneigung von 27° Dachaufbauten zulässig. Aus gestalterischen Gründen sind auf einer Dachhälfte max. zwei Dachgauben oder ein Zwerchgiebel oder eine Wiederkehr zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. 1/3 der Trauflänge betragen. Für Dacheinschnitte gelten die gleichen eben genannten Festsetzungen. Eine Überdachung von Dacheinschnitten oder eine Kombination von Dacheinschnitten und Dachaufbauten in einer Dachfläche sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur eine Dachgaube je Dachseite zulässig. Alternativ zu Gauben ist bei Doppelhäusern ein mittiger Zwerchgiebel oder eine gemeinsame Wiederkehr je Dachseite zulässig, um ruhige Dachlandschaften im Gebiet zu erhalten.

Um das Ortsbild zu bewahren, sind Photovoltaik- und Solarkollektoren nur auf Wand- und Dachflächen zulässig und sind bei der Errichtung von Gebäuden bündig in die Dachfläche einzubauen. Aufgeständerte Solaranlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,20 m und nur parallel zur Dachneigung zulässig. Für eine höhere Nutzung von regenerativen Energien sind nach Osten, Westen oder Süden geneigte Dachflächen von neu errichteten Gebäuden mit mind. 50 % ihrer Fläche mit Solaranlagen zu belegen.

### Garagen und Gebäude als Nebenanlagen

Neben der Garage ist je Wohngebäude ein Gebäude als Nebenanlage mit insgesamt bis zu 15 m<sup>2</sup> zulässig. Je weitere Wohnung im selben Wohngebäude sind zusätzlich bis zu 10 m<sup>2</sup> im selben Gebäude als Nebenanlage zulässig. Garagen und Gebäude als Nebenanlagen müssen mit einem Satteldach mit maximal 27° oder alternativ einem zu begrünenden Flachdach (< 5°) ausgebildet werden. Um eine gewisse Einheitlichkeit innerhalb eines Grundstücks zu bewahren, ist die Dachneigung der Garage der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen, sofern dieses nicht steiler als 27° ausgebildet ist.

### Aufschüttungen/Abgrabungen

Um Eingriffe in den Boden zu minimieren, sind Aufschüttungen nur für das Angleichen von Gelände zulässig und auf max. 50 cm begrenzt. Für eine zusätzliche Minimierung der Bodeneingriffe bei gleichzeitiger Ermöglichung von Lichtgräben für Kellerräume sind Abgrabungen nur im Bereich von 3 m um das Hauptgebäude herum zulässig, jedoch nur an einer Hausseite. Dort sind auf bis zu 2/3 der Wandlänge Abgrabungen bis zu max. 2 m Tiefe zum Umgebungsgelände zulässig. Zusätzlich ist innerhalb des Bauraums eine weitere Abgrabung für eine max. 1 m breite Keller-Außentreppe zulässig.

## **5.2 Grünordnerische Festsetzungen**

### Erhaltenswerter Baumbestand und Bepflanzungsfestsetzungen

Festgesetzter Baumbestand ist aus städtebaulichen Gründen als Funktionsgrün zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Der vorhandene und im Wesentlichen festgesetzte Baumbestand stellt ein wertvolles Habitat für Vögel und Kleinsäugetiere dar und beeinflusst das Mikroklima positiv. Darüber hinaus trägt er wesentlich zur Durchgrünung des Orts- und

Straßenbilds bei und erhöht dadurch maßgeblich die Wohnqualität. Bei festgesetztem Baumbestand handelt es sich überwiegend um standortgerechte, heimische Laub- und Nadelbäume mittlerer oder alter Ausprägung, wie beispielsweise Rot-Buchen, Spitz-Ahorne, Sommer- bzw. Winter-Linden, Stiel-Eichen und Weiß-Tannen. Vereinzelt wurden auch jüngere Bäume, die ein gutes Entwicklungspotential aufweisen, festgesetzt oder nicht heimische Nadel- und Laubbäume (z. B. Schwarz-Kiefern, Fächer-Ahorn, Blaue Atlas-Zeder), die aufgrund ihres Standorts und Habitus besonders straßen- und ortsprägend sind (Abb. 9-12).



*Abb. 9: Junger Feld-Ahorn mit gutem Entwicklungspotential auf Flst. 99*



*Abb. 10: Straßenbildprägende Schwarz-Kiefer auf Flst. 91/4*



Abb. 11: Straßenwirksame Blaue Atlas-Zeder auf Flst. 103/7



Abb. 12: Straßen- und Ortsbildprägender Fächer-Ahorn auf Flst. 104/1

Für eine weitere Durchgrünung des Orts- und Straßenbilds wird eine Vorgartenzone mit einer Breite von 4,0 m, entlang der Münchner Straße von 5,0 m festgesetzt. Die breitere Vorgartenzone entlang der Münchner Straße resultiert aus den immissionsschutzrechtlichen empfohlenen größeren Abständen zwischen Bauräumen und Straße (vgl. 5.3). Innerhalb dieser sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig, wobei Einfriedungen, Müllhäuser und Zufahrten ausgenommen werden.

Zudem sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche min. 1 Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung sowie drei Laubsträucher zu pflanzen. Bis zu 50 % der zu pflanzenden Bäume dürfen durch je zwei Laubbäume 3. Wuchsordnung oder Obstbäume in Hochstammqualität ersetzt werden. Bereits vorhandene Gehölze, die diesen Vorgaben entsprechen, sind unabhängig, ob sie zur Erhaltung festgesetzt sind oder nicht, anrechenbar. Für die zur Pflanzung festgesetzten Bäume sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zulässig. Bei der Pflanzung von Obstbäumen müssen diese ebenfalls dauerhaft erhalten oder bei Abgang gleichwertig ersetzt werden, auch wenn sie nicht gemäß gemeindlicher Baumschutzverordnung geschützt sind. Von den vorzusehenden Bäumen müssen mind. 1 Baum je 20 m angefangener Straßenfrontlänge im Bereich der Vorgartenzone gepflanzt oder erhalten werden, wobei auch Gehölze bis in 3 m Abstand zur Vorgartenzone angerechnet werden können. Diese Festsetzung zur Bepflanzungsvorschrift wird aus den gleichen Gründen wie zur Baumfestsetzung getroffen.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Abgrabungen im Wurzelbereich (= Kronentraufbereich + 1,5 m) sind nur in Handgrabung und mit Wurzelversorgung bis max. 1 m unter die Kronentraufe, jedoch mind. 5 m Entfernung vom Stammfuß zulässig.

Um den Eingriff auf das Schutzgut Boden zu verringern, sind Garagenzufahrten sowie Stellplätze ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

### Artenschutzrecht

Aus Gründen des Insektenschutzes ist die Außenbeleuchtung im Zuge der Neubebauung so zu gestalten, dass ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen mit einer Farbtemperatur < 2.700 K (z.B. warmweißen LED) verwendet werden. Diese müssen streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben), und staubdicht sein (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern) und keine UV-Anteile besitzen (Vermeidung von Lockwirkung auf Insekten).

Im Zuge der Neubebauung ist auf vogelgefährdende, große Verglasungen zwischen Gebäuden, z.B. in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen zu verzichten. Glasflächen und Fensterscheiben mit einer Größe von mehr als 1,5 m<sup>2</sup> sind durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas zu entschärfen (vgl. <http://vogelglas.vogelwarte.ch>). Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu vermeiden.

Bei der Fällung von Bäumen mit Quartierstrukturen (Höhlungen, Stammrisse, abplatzende Rinde) sind artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Für die Fällung von Bäumen mit Quartierstrukturen ist eine Begleitung durch eine fledermauskundige Person erforderlich.

### **5.3 Immissionsschutz**

Zur Untersuchung des Schallschutzes wurde von Möhler + Partner Ingenieure AG eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (vgl. Anlage 2). Gemäß Kap. 6 des Gutachtens gelten folgende Empfehlungen:

#### „Verkehr

Zur Reduzierung schädlicher Umwelteinwirkungen durch die Straßenverkehrsgeräusche wurde der Bauraum „Am Schwaigfeld 2“ nicht, wie ursprünglich angedacht, näher an die Straße herangerückt. Am Gebäude, welches der Forstenrieder Straße am nächsten liegt, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an allen Fassadenseiten überschritten. Die um 4 dB höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags/49 dB(A) nachts, welche zur Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse herangezogen werden, können ebenfalls nicht eingehalten werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden ebenfalls überschritten. Die IGW der 16. BImSchV können an den lärmabgewandten Seiten eingehalten werden.

An der Münchner Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in den an die Straße heranrückenden Bauräumen überschritten. In dem Bauraum gegenüber dem Haderner Weg können insbesondere nachts auch die höheren IRW der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete an allen Fassadenseiten nicht eingehalten werden. Daher wurde eine Abstandsvergrößerung des Bauraums zur Lärmquelle empfohlen. Auch bei Mischgebietenutzung (IRW 60/50 dB(A)) gibt es keine Fassade, an die Schlafräume orientiert werden können. Eine Abstandsvergrößerung wurde seitens des Planers inzwischen vorgenommen. Dies ändert jedoch nichts an den textlichen Festsetzungen.

Grundsätzlich gilt, dass Baukörper so angeordnet werden sollen, dass möglichst lange lärmabgewandte Fassadenabschnitte entstehen, an die schutzbedürftige Aufenthalts- und Schlafräume angeordnet werden können. Vor der lärmabgewandten Seite sollten im besten Fall die schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 eingehalten oder zumindest nur geringfügig überschritten werden, so dass vor allem nachts bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster ein weitgehend ungestörtes Schlafen möglich ist. An

die lärmzugewandten Seiten sind soweit möglich nur Funktionsräume wie Bäder, Treppenhäuser oder Laubengänge zu legen.

Sollte es nicht vermeidbar sein, schutzbedürftige Aufenthalts- und Schlafräume an Fassaden mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu legen, sind mittels schalldämmender Außenbauteile Beurteilungspegel innen von 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts zu gewährleisten. Die Belüftung von Schlafräumen ist in diesem Fall durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Die Anordnung von Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen) sollte an ruhigen Gebäuderückseiten vorgesehen werden.

#### Gewerbe

Eine Annäherung des Bauraums im Allgemeinen Wohngebiet (WA) an die Forstenrieder Straße schränkt die bestehende Tankstelle in ihrem Betrieb ein. Es ergeben sich bei Ausnutzung des Bauraums Lärmkonflikte, denen mit Grundrissorientierung oder Schallschutzvorbauten an den entsprechenden Fassaden begegnet werden muss. Es sind alternativ architektonische Maßnahmen - wie Wintergartenkonstruktionen, Glasvorbauten – vorzuschreiben, damit 0,5 m vor dem geöffneten Fenster der IRW der TA Lärm eingehalten werden.““

## 5.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Im Bebauungsplan werden die Flurstücke mit Flurnummern, der weitere, gem. Baumschutzverordnung überwiegend ebenfalls zu erhaltende Baumbestand als Hinweis sowie die Hauptgebäude mit Hausnummer und Gebäude als Nebenanlagen im Bestand dargestellt.

Im Text wird auf die Einreichung eines Freiflächengestaltungsplans sowie bei Errichtung eines Passiv-Hauses auf den Nachweis dieses hingewiesen. Bei Umwelt- und Naturschutz wird unter anderem auf den sparsamen Umgang mit Boden und auf die Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen hingewiesen. Zudem wird aufgeführt, dass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eine Fällung von Gehölzen gem. BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig ist. Ein weiterer Hinweis stellt die Verordnung über den Schutz des Bestandes an Bäumen und Sträuchern der Gemeinde Neuried (Baumschutzverordnung) in der jeweils gültigen Fassung dar. Darüber hinaus wird auf die Wasserwirtschaft und den Denkmalschutz hingewiesen.

## 6. Wesentliche Auswirkungen

Da es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplans in einem bereits bebauten Gebiet handelt, sind keine wesentlichen Auswirkungen gegeben, zumal der Baumbestand grundsätzlich erhalten bleiben kann. Das Baurecht wird bestandsgemäß entwickelt, aber in einem moderaten Bereich und unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestands geordnet. Zudem werden die Begrüpfungsvorschriften präzisiert, was auf lange Sicht zu einem ansprechenden Straßen- und Ortsbild führen wird. Tabelle 1 gibt die Bauflächenbilanz wieder.

Tab. 1: Bauflächenbilanz

Geltungsbereich	47.420 m <sup>2</sup>
Nettobauland	40.831 m <sup>2</sup>
Max. zulässige GR inkl. Terrassen	10.961 m <sup>2</sup> (entspricht GRZ 0,27)
Max. zulässige GR. inkl. Terrassen und Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO	17.483 m <sup>2</sup> (entspricht GRZ 0,43)