

Gemeinde	Neuried Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 3 Haderner Winkel 3. Teiländerung
Entwurf	Frank Müller-Diesing, Dipl. Ing., München Bernhard Landbrecht, Dipl. Ing. Architekt, München (2. Teiländerung)
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Prells QS: goe
Aktenzeichen	NER 2-84
Plandatum	04.02.2020 (Entwurf)

Begründung

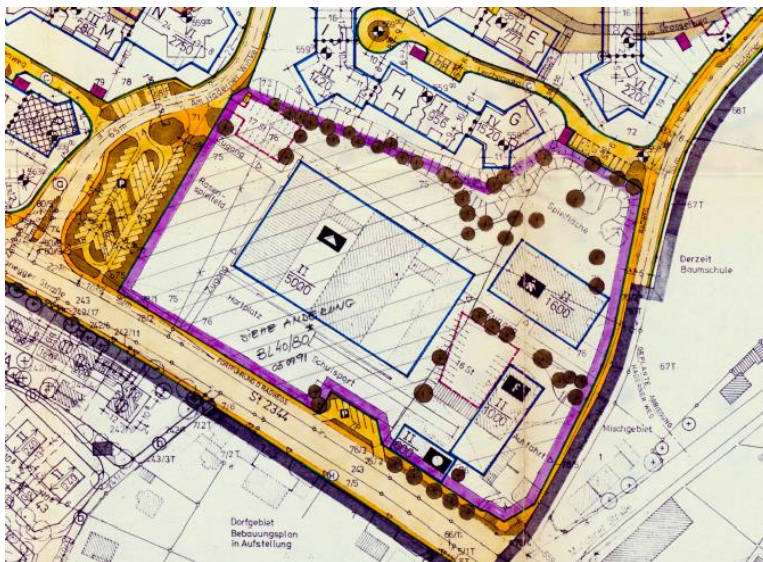
Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliches Konzept	6
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
3.1	Landes- und Regionalplan.....	7
3.2	Flächennutzungsplan.....	7
3.3	Bebauungspläne und Satzungen, weitere Planungen.....	7
3.4	Bodenschutz.....	7
3.5	Auslegungsfrist/ Verfahren.....	7
4.	Plangebiet	9
4.1	Lage.....	9
4.2	Nutzungen.....	9
4.3	Eigentumsverhältnisse.....	10
4.4	Erschließung.....	10
4.5	Emissionen.....	11
4.6	Flora/ Fauna.....	11
4.7	Boden.....	11
4.8	Denkmäler.....	11
4.9	Wasser.....	12
4.10	Sonstiges.....	12
5.	Planinhalte	13
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	13
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	14
5.5	Bauliche Gestaltung.....	15
5.6	Verkehr und Erschließung.....	15
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz.....	16
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	17
5.9	Immissionsschutz.....	18
5.10	Altlasten, Bodenschutz.....	18
5.11	Flächenbilanz.....	18
6.	Alternativen	18
7.	Verwirklichung der Planung	19
7.1	Bodenrechtliche Voraussetzungen.....	19
7.2	Hinweise zur Umsetzung.....	19

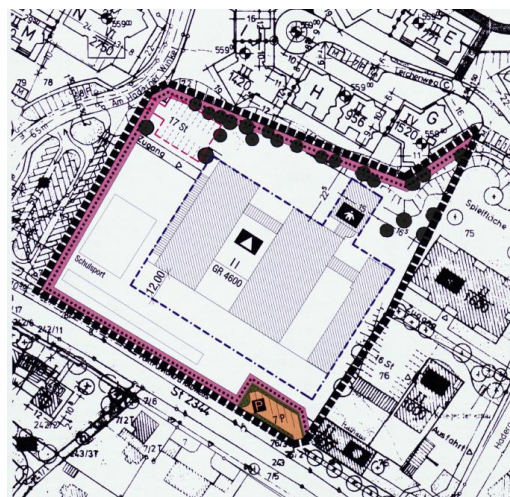
1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Neuried sieht sich mit dem Erfordernis konfrontiert, den östlichen Flügel ihrer **Grundschule durch einen Neubau zu ersetzen**. Mit dem Neubau soll die Kapazität der Schule erhöht werden. Die bereits angelaufenen Hochbauplanungen sehen zur besseren Ausnutzung der Fläche ein dreigeschossiges Gebäude über einem mittels Abgrabungen belichteten Kellergeschoss vor.

Für den Bereich zwischen Planegger Straße im Südwesten, Haderner Weg im Osten und Falkenweg im Norden – und damit auch für das Gelände der Grundschule (Fl.Nr. 76/7) – besteht seit dem Jahr 1986 ein Bebauungsplan (**Bebauungsplan Nr. 3 „Haderner Winkel“** i.d.F. vom 04.02.1986, rechtsverbindlich seit 14.08.1986), einschließlich zweier Teiländerungen für den Bereich der Schule aus den Jahren 1991 und 2003 (2. Teiländerung i.d.F. vom 02.12.2003, rechtsverbindlich seit 19.12.2003).



Bebauungsplan Nr. 3 „Haderner Winkel“ i.d.F. vom 04.02.1986



2. Teiländerung i.d.F. vom 02.12.2003

Ferner regelt ein Bebauungsplan von 1995 für die Ortsmitte das Baurecht rund um die Kreuzung Planegger/ Forstenrieder Straße sowie Münchner/ Gautinger Straße und umfasst auch den Bereich des Rathauses und des Feuerwehrhauses (**Bebauungsplan Nr. 9 „Ortsmitte“** i.d.F. vom 23.05.1995, rechtsverbindlich seit

04.07.1995. Der Bereich der Grundschule wird von diesem Bebauungsplan nur in einem kleinen Randbereich erfasst. Eine (textliche) Teiländerung aus dem Jahr 2000 (2. Änderung i.d.F. vom 24.10.2000, rechtsverbindlich seit 26.10.2000) wirkte sich auch auf den Bereich der Schule aus. Die o.g. 2. Änderung des BP Nr. 3 hat diesen Bereich jedoch wieder überplant/ ersetzt.



Bebauungsplan Nr. 9 „Ortsmitte“ i.d.F. vom 23.05.1995

Der Bereich des Rathauses wurde 1996 von dem **Bebauungsplan Nr. 26** („zwischen Münchner Straße und Haderner Weg“ i.d.F. vom 10.10.1995, rechtsverbindlich seit 29.01.1996) überlagert. Die Geltungsbereiche dieses Bebauungsplans und der 2. Änderung des BP Nr. 3 grenzen an der Flurstücksgrenze zwischen Schul- und Rathausgrundstück unmittelbar aneinander.



Bebauungsplan Nr. 26 „zwischen Münchner Straße und Haderner Weg“ i.d.F. vom 10.10.1995

Das durch die rechtsverbindlichen Bauleitpläne definierte Baurecht ist im Wesentlichen durch folgende Parameter bestimmt:

- Art der baulichen Nutzung: **Fläche für den Gemeinbedarf**, konkretisiert als Schule mit Schulsportfläche und Kinderhort,
- Maß der baulichen Nutzung: max. **zwei Vollgeschosse**, max. **4.600 qm Grundfläche**,
- Die **überbaubare Grundstücksfläche** umfasst den heutigen Bestand, der zuletzt auf Basis der 2. Änderung des Bebauungsplanes von 2003 im Süden um einen Querbau ergänzt wurde,
- Weitere Festsetzungen betreffen Einfriedungen, Stellplätze und öffentliche Verkehrsflächen.

Der geplante, höhere Ersatzneubau steht im Konflikt mit der bislang festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und überschreitet die Baugrenze der überbaubaren Grundstücksfläche nach Südosten in Richtung auf das gemeindeeigene Rathausgrundstück geringfügig. Durch die größere Gebäudehöhe ergibt sich auch ein Konflikt mit den gesetzlichen Abstandsflächen. Die festgesetzte Grundfläche wird geringfügig überschritten. Die bereits bestehende, im Wege der Befreiung von den rechtsgültigen Festsetzungen genehmigte Mehrzweckhalle geht mit einer Überschreitung der Grundfläche für Anlagen nach §19 Abs.4 BauNVO um mehr als 50 v.H. einher. Eine Regelung ist insofern erforderlich.

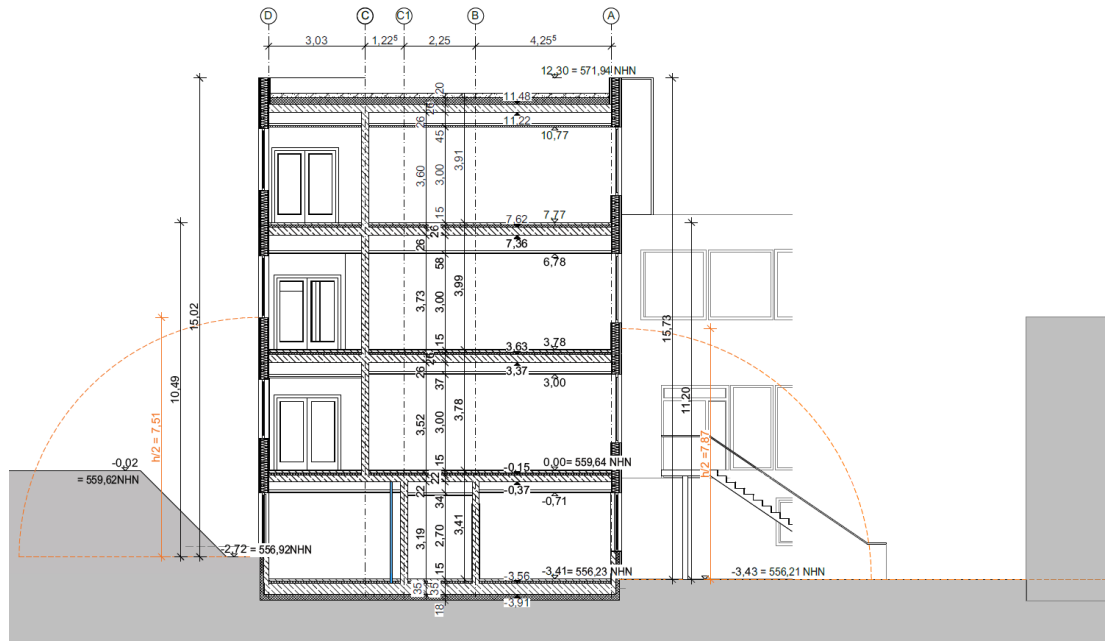
Da der Neubau flächensparend auf dem bestehenden Schulgrundstück (Fl.Nr. 76/7) verwirklicht werden soll, hat sich die Gemeinde mit **Beschluss vom 07.05.2019** dazu entschieden, über eine Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebaulich unproblematische Erweiterung zu schaffen.

Ziel ist es, bei im Wesentlichen unveränderter Art der baulichen Nutzung eine **viergeschossige Bebauung** auf einer **nach Südosten erweiterten überbaubaren Fläche** zuzulassen. Eine weitere, geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche ist zudem im Nordosten vorgesehen. Um die **Höhenentwicklung zu begrenzen**, soll ein Vollgeschoss als Kellergeschoss (i.S. des Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung der BayBO) verwirklicht werden.

Auf der nach Osten anschließenden, gemeindeeigenen Fläche ist in den nächsten Jahren eine Neuordnung geplant, die einen Rathausneubau und gemischte Nutzungen vorsieht.

2. Städtebauliches Konzept

Das zugrundeliegende Konzept sieht bei im Wesentlichen **gleichbleibender Baustruktur** eine höhere Bebauung im östlichen Teil des Schulgeländes vor. Die östliche Außenwand wird näher an die gemeindeeigenen Flurstücke Nr. 75 und 76 rücken, auf denen die Abstandsflächen zu übernehmen sind.



Schnitt durch den geplanten Neubau mit Geländeverlauf, von Nordosten, Stand 09.12.19,
Quelle: G+O Architekten, Geretsried

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Da die vorhandene Nutzung im Wesentlichen unverändert bleibt (Fläche für den Gemeinbedarf – Schule und Kindertagesstätte; Neuaufnahme der Zweckbestimmung Kultur) und keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden, sind Belange der Landes- und Regionalplanung nicht maßgeblich betroffen. Die Nachverdichtung folgt dem Gebot der Innenentwicklung und der Flächensparsamkeit. Besondere Vorgaben bestehen nicht.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den gesamten Bereich der Schule einschließlich Kindergarten, Feuerwehrhaus und Rathaus als **Gemeinbedarfsfläche** dar. Letzteres ist nachrichtlich als **Baudenkmal** dargestellt. Zur Planegger Straße ist eine „**Schutz und Leitpflanzung**“ dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplans berührt nicht die Grundzüge der städtebaulichen Planung und lässt sich konfliktfrei mit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB in Übereinstimmung bringen.

3.3 Bebauungspläne und Satzungen, weitere Planungen

Rechtsverbindliche **Bebauungspläne** bestehen in Form der in Kap. 1 genannten Pläne:

- Bebauungsplan Nr. 3 „Haderner Winkel“ i.d.F. vom 04.02.1986, rechtsverbindlich seit 14.08.1986, einschließlich
- 2. Teiländerung i.d.F. vom 02.12.2003, rechtsverbindlich seit 19.12.2003, und
- Bebauungsplan Nr. 9 „Ortsmitte“ i.d.F. vom 23.05.1995, rechtsverbindlich seit 04.07.1995, einschließlich
- 2. Änderung i.d.F. vom 24.10.2000, rechtsverbindlich seit 26.10.2000.

Daneben gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neuried.

Das Schulgrundstück ist in verkehrlicher und technischer Hinsicht voll **erschlossen**.

Für das östlich angrenzende Gelände nördlich des historischen Rathauses sind umfangreiche Neuordnungen geplant, die derzeit vorbereitet werden. Die Planungen zielen auf die Errichtung eines Rathauses sowie gemischter Nutzungen. Die genaue Struktur steht noch nicht fest.

3.4 Bodenschutz

Besondere Anforderungen des §1a Abs.2 BauGB:

Die Planung verfolgt u.a. das Ziel, den Bedarf ohne zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu decken.

3.5 Auslegungsfrist/ Verfahren

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs.1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wurde im Rahmen der Entwurfsplanung eine Be-

wertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung lagen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Durch die Planung werden voraussichtlich keine außergewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte betroffen, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden.

Auf Grundlage der bisherigen Bewertung wurde der Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

4. Plangebiet

4.1 Lage

Das Plangebiet umfasst den überwiegenden Teil des Grundstücks der Grundschule Neuried, Fl.Nr. 76/7, das im Eigentum der Gemeinde steht. Weitere Flurstücke sind nicht berührt.

Das Gelände ist, abgesehen von bestehenden Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen, eben.

Die Erschließung erfolgt von den angrenzenden Straßen sowie im Südosten über die gemeindeeigene Fläche (Fl.Nr. 75) zum öffentlich gewidmeten Geh- und Radweg (Fl.Nrn. 76/5 und 83/0).



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 27.01.2020

4.2 Nutzungen

Das gesamte Plangebiet ist durch die Schulnutzung (mit Hort) geprägt – mit Gebäuden, Schulsportanlagen und Freianlagen für den Aufenthalt in den Pausen. Die Baulichkeiten werden in den unterrichtsfreien Zeiten auch anderweitig für kulturelle/ soziale Zwecke genutzt (z.B. Musikschule). Die Mehrzweckhalle ist darüber hinaus Versammlungsstätte für über 600 Personen. An deren nordwestlicher Ecke befindet sich der Lehrerparkplatz mit derzeit 17, davon zwei behindertengerechten Stellplätzen. Die südöstliche Ecke des Plangebietes ist durch einen kleinen (öffentlichen) Parkplatz belegt (5+1).

Das Umfeld der Schule bildet ein größerer Parkplatz im Westen und Wohnbebau-

ung im Norden. Im Osten grenzt das historische Rathaus (Denkmalschutz) an; die nördlich davon gelegenen Gebäude des Bauamtes und der Feuerwehr sind zum Rückbau vorgesehen. Der Bereich zwischen Haderner Weg und Münchner Straße ist als Grünfläche angelegt. Für das Gelände laufen derzeit Planungen für eine Neuordnung.

Die Schulgebäude weisen durchgängig zwei Geschosse oberhalb des Straßenniveaus (Flachdach) auf. Auch das disponible Feuerwehrhaus (flach geneigtes Satteldach) sowie der nördlich davon gelegene Kindergarten (Flachdach) sind zweigeschossig, während das historische Rathaus eingeschossig ist, allerdings ein voluminöses Walmdach mit Zwerchhaus aufweist. Die nördlich angrenzenden Wohngebäude am Lerchenweg (festgesetzt als WA) haben drei bis fünf Geschosse.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück im Plangebiet befindet sich im **Eigentum der Gemeinde**.

Auch die östlich angrenzenden Flurstücke 75 (Kindergarten) und 76 (Feuerwehr, Rathaus) sind ebenso in kommunaler Hand, wie die davor gelegene Grünfläche.

4.4 Erschließung

Das Schulgelände ist verkehrlich und technisch voll erschlossen:

Die Planegger Straße gehört als **Staatsstraße** zum qualifizierten Straßennetz, die **Bushaltestelle** am Rathaus wird von mehreren Buslinien bedient, die mit einem hochwertigen Fahrplanangebot Verbindungen zur S-Bahn (Planegg, Lochham) und U-Bahn (Fürstenried West) herstellen. Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind gewährleistet.

Den Nutzungen im Plangebiet stehen folgende Stellplätze zur Verfügung:

- Lehrerparkplatz Haderner Winkel: 17 (incl. 2 Behindertenstellplätze)
- Rathausparkplatz Planegger Straße: 6 (incl. 1 Behindertenstellplatz)
- Haderner Weg: 19
- Parkplatz am alten Feuerwehrhaus: 25
- Haderner Weg (Zaun Kindergarten): 19

(Die beiden letztgenannten Stellplatzflächen (mit zusammen 44 Stellplätzen) werden vsl. im Rahmen der Entwicklung der Ortsmitte entfallen bzw. in einer Tiefgarage untergebracht.)

Öffentliche Parkplätze bestehen zudem westlich der Schulsportanlagen (rd. 50 Stck.).

Bisher (und auch weiterhin) werden die versiegelten Flächen über Sickerschächte nach NWFreiV entwässert. Das Niederschlagswasser von den Gebäuden wird über Sickerpackungen dem Untergrund zugeführt. Die Durchlässigkeit des Untergrundes ist ausreichend hoch. Eine weitere Prüfung erübrigt sich. Die bisherige Niederschlagswasserbeseitigung gibt keinen Anlass, deren Funktionsfähigkeit für die Zukunft in Zweifel zu ziehen.

4.5 Emissionen

Der zugelassene Ersatzneubau wird die Nutzungs- und damit auch Emissionssituation nicht relevant verändern.

Auch die von externen Emittenten verursachten Immissionen auf das Schulgelände (hier v.a. die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen) sind keinen Änderungen unterworfen. Der Ersatzneubau wird senkrecht zur Staatsstraße 2344 angeordnet und durch den vorhandenen, vorgelagerten Gebäudeflügel abgeschirmt.

4.6 Flora/ Fauna

Die bestehende Grünordnung wird nicht wesentlich verändert. Der am nördlichen Rand des Plangebietes vorhandene Baumbestand unterliegt der Baumschutzverordnung der Gemeinde.

Natur-/ Landschaftsschutz (LSG/ NSG/ FFH/ kartierte und gesetzl. gesch. Biotope) sowie Ökoflächen sind nicht betroffen.

Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse über geschützte Arten vor, die im Bereich des zu ersetzenden Gebäudes anzutreffen wären. Das (geringe) Alter der Gebäude und die hohe Nutzungs- und damit Störungsintensität lassen keine Anhaltspunkte erkennen, dass ein Konflikt mit dem Artenschutz ausgelöst werden könnte. Im Rahmen einer eigenen **Begehung** des zum Abriss geplanten alten Schulgebäudes ergaben sich weder an der Fassade noch im Dachboden Hinweise auf Fledermäuse und Gebäudebrüter. Da die Lebensraumbedingungen suboptimal sind (wahrscheinlich keine Spalten und Öffnungen und Störkulisse) wird auch für die unzugänglichen Stellen des Dachbodens angenommen, dass geschützte Tierarten nicht vorhanden sind (s. Artenschutzrechtliche Vorprüfung, 27.05.2019).

4.7 Boden

Die bestehende Nutzung als Schule wird fortgeführt. Belange des Bodenschutzes sind nicht in relevantem Umfang betroffen.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

4.8 Denkmäler

4.8.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 9 im Teil D der Satzung hingewiesen.)

4.8.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung, insbesondere im Bereich der Ortsmitte sind mehrere Baudenkmäler vorhanden, allen voran das unmittelbar zur Planegger Straße ausge-

richtete **Rathaus**, erbaut als Gebäude für die Dorfschule (D-1-84-132-6, erdgeschossiger Walmdachbau mit abgerundetem Zwerchgiebel, erbaut nach Plänen von Architekt Adolph Fraaß, 1912/13.). Der gegenüber der heutigen Bebauung höhere Gebäudeflügel der Grundschule wird als Kulisse hinter dem Gebäude des Rathaus in Erscheinung treten. Eine relevante Beeinträchtigung ist nach Einschätzung der Gemeinde jedoch nicht zu befürchten.

4.9 Wasser

4.9.1 Grundwasser

Ein Eingriff in das Grundwasser ist nicht zu besorgen. Der Grundwasserspiegel befindet sich rd. 12 m unter Flur, wie aus den veröffentlichten Daten der nächstgelegenen Messstelle „Neuried 2“ zu schließen ist (Messstellen-Nr. 16275, Geländehöhe 565,24m üNN, Höchster Wasserstand seit 21.03.202: 553,57m üNN).

4.9.2 Hochwasserschutz

Durch die Planung sind weder oberirdische Gewässer, noch wassersensible Bereiche, Hochwassergefahrenflächen/ Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete berührt.

4.10 Sonstiges

Sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken, sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird unverändert als **Fläche für den Gemeinbedarf** mit der konkreten Zweckbestimmung „Schule mit Schulsportfläche“ und „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Um Nutzungen, wie die Musikschule zweifelsfrei zulassen zu können, wird die Zweckbestimmung um den Bereich „Kultur“ erweitert, und der Katalog der zulässigen Nutzungen wird durch „Anlagen für schulische, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie Anlagen für die Kinderbetreuung“ definiert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung stützt sich auf eine gegenüber der bisher bestehenden Festsetzung um 50 qm erhöhte **Grundfläche** von 4.650 qm. Eine **signifikante** Ausweitung ist nicht beabsichtigt.

Bisher nicht festgesetzt ist die Überschreitung durch Anlagen nach § 19 (4) BauN-VO. Den genehmigten Bestand berücksichtigend wird eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,66 zugelassen.

Da die Erweiterung der Schule durch ein zusätzliches Geschoss erfolgen soll, wird die **Zahl der Vollgeschosse** für den östlichen Teil der überbaubaren Fläche auf IV angehoben. Mit der absoluten Begrenzung der **Wandhöhe** auf 572,5 m üNN wird sichergestellt, dass die Höhenentwicklung nicht über das Maß hinausgeht, das bei einer dreigeschossigen Bebauung zu erwarten wäre. Das vierte Vollgeschoss kann nur als Kellergeschoss errichtet werden, dessen Belichtung über Abgrabungen erfolgt, die bis zu einer Geländehöhe von 556,0 m üNN zugelassen werden. Die derart festgesetzte Fläche berücksichtigt den Bereich des Ersatzneubaus einschließlich des zugehörigen Aufzuges im Süden, der zugleich der Erschließung des Bestandsgebäudes dienen soll.

Die Wandhöhe wird gleichzeitig als **Firsthöhe** festgesetzt, sodass bei Ausschöpfung der Wandhöhe keine geneigten Dachflächen mehr zugelassen sind. Für **technische Anlagen**, die auf dem Dach untergebracht werden sollen, wird eine Begrenzung auf weitere 0,5 m und eine Abrückung von 0,5 m nach innen festgelegt, um Beeinträchtigungen der Nachbarschaft (und die Sichtbarkeit) gering halten zu können.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die **überbaubare Grundstücksfläche** bleibt im Norden (zur Wohnbebauung), nach Westen (zum Parkplatz) und nach Süden (zur Planegger Straße) weitgehend unverändert. Nach Osten (zum Rathaus bzw. Kindergarten) wird die Baugrenze auf 3 m Abstand zum Grundstück Fl.Nr. 76 erweitert, in der Verlängerung nach Norden besteht zu Fl.Nr. 75 ein minimaler Abstand von 1,7 m. Die **Belichtung des Untergeschosses** soll durch Veränderungen der Geländeoberfläche (Abgrabungen, s.o.) ermöglicht werden. Soweit die als zulässig festgesetzten Abgrabungen nicht als **Lichtschächte** oder andere bauliche Anlagen (z.B. Stützmauern) hergestellt werden, bedürfen sie nach Ansicht der Gemeinde keiner Einbeziehung in die überbaubare Fläche. (Nach Osten hin ist bereits der Bestand auf ähnliche Weise ausgeführt.)

Für die Neuerrichtung des Ostflügels der Schule wird der Bauraum unterteilt und der

Innenhof aus der überbaubaren Fläche ausgenommen – bei gleichzeitiger **Reduzierung der Abstandsflächen**. Zum Innenhof hin wird das Maß auf 0,5 H verringert, dem Maß, welches durch die gesetzlichen Vorschriften bei Anwendung des sog. 16 m-Privilegs (hier nicht einschlägig) zum Tragen käme und insofern als vertretbar angesehen wird. Nach Osten, zum Feuerwehrhaus hin, wird das Maß H ebenfalls auf 0,5 H reduziert; die Übernahme der Abstandsflächen zur Hälfte auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.Nr. 76 ist gesichert. Gebäude mit eigenen Abstandsflächen sind dort nach Abschluss des derzeit laufenden Rückbaus der Provisorien nicht vorhanden. (Die aktuelle Planung für das Schulgebäude sieht auf der Ostseite den Erschließungsgang vor. Diese gemeindeeigene Planung kann als hinreichend konkret angesehen werden, um darauf entsprechende Festsetzungen zu stützen.)

Auf eine Länge von max. 4 m wird im Osten eine Verringerung auf das Maß von 0,25 H zugelassen, soweit in diesem Bereich keine Aufenthaltsräume belichtet/ belüftet werden. (In der aktuellen Planung für das Schulgebäude ist in dem nördlichen Abschnitt das Treppenhaus vorgesehen, sodass die Beeinträchtigung der Belichtung vertretbar erscheint.)

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 75 ist das Gebäude des Kindergartens angeordnet, das im betroffenen Bereich eingeschossig ist und dessen eigene Abstandsflächen nicht berührt werden. Der **Brandschutzabstand** von 5 m zwischen dem zugelassenen Gebäude und dem Kindergarten ist gewährleistet.

Im Bebauungsplan Nr. 3 wurden Abstandsflächen, die sich durch „Ausnutzung der überbaubaren Flächen ergeben“ und „geringer sind, als Art. 6 BayBO vorschreibt“, „ausdrücklich für zulässig erklärt“ obgleich im Bereich der Gemeinbedarfsfläche keine Höhenfestsetzungen getroffen wurden.

Die bisher gültigen Pläne haben keine dezidierte Festsetzung zur **Bauweise** innerhalb der Gemeinbedarfsfläche getroffen; auch der gegenständliche Plan belässt dies unverändert.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von **Stellplätzen** außerhalb der überbaubaren Flächen ist innerhalb des Geltungsbereichs auf die dafür festgesetzten Flächen beschränkt. Im Nordwesten des Schulgrundstücks ist eine am Bestand orientierte Fläche festgesetzt.

Überschlägig wurde anhand der vorhandenen Nutzungen und einschließlich der aktuellen Objektplanung für den Ersatzneubau nach dem Schlüssel der Anlage zur GaStellV folgender Stellplatzbedarf ermittelt:

- Hort: 3,3
- Schule: 19
- Kindergarten: 3,3
- Mittagsbetreuung: 3,7
- Musikschule: 10
- EDV: 1,2
- Sport (ohne Besucher): 13
- Vereinsräume (OG MZH): 4,4
- Klavierräume (EG MZH): 3,8
- Besprechungsräume (Hausmeister/ Sitzungssaal): 3,9
- Rathaus: 10

In der Summe ist demnach ein Bedarf von 75,6 Stellplätzen zu erwarten. Vorhanden

sind demgegenüber 86 Stellplätze innerhalb und außerhalb des Plangebietes (s. Abschnitt 4.4).

Die Anzahl der tatsächlich erforderlichen Stellplätze ist nach der konkreten (Hochbau- bzw. Objekt-) Planung zu ermitteln und nachzuweisen. Die Flächen auf dem Schulgrundstück sind dafür nicht ausreichend, sodass weiterhin – wie derzeit auch – andere gemeindeeigene Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft herangezogen werden müssen. Eine Mehrfachnutzung ist angesichts der verschiedenen Nutzungen möglich. Insbesondere der Stellplatzbedarf für die Musikschule (max. zehn Musiklehrer) wird überwiegend zeitversetzt zu den Nutzungen der Räume durch die Schule erfolgen. Insofern sind deutliche Synergien/ Mehrfachnutzungen der Stellplätze zu erwarten. Eine Zuordnung von Flächen im Bebauungsplan ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht sinnvoll, da die Konzeption für den Bereich östlich der Schule (Entwicklung der Ortsmitte) derzeit erarbeitet wird und die Flächendisposition noch nicht feststeht. Da die Gemeinde auf diese Flächen jedoch unmittelbaren Zugriff hat, stellt eine Verlagerung des Stellplatznachweises auf nachgeordnete Verfahren den Vollzug des Bebauungsplans nicht in Frage: Es ist gewährleistet, dass der entstehende Stellplatzbedarf tatsächlich gedeckt werden kann und die Umsetzung des (geänderten) Bebauungsplans nicht an der „Nichterfüllbarkeit“ hinsichtlich der Stellplätze scheitert. Der konkrete Nachweis ist im baurechtlichen Verfahren zu führen.

Die im Rahmen der geplanten Neubebauung der Ortsmitte zunächst wegfallenden Stellplätze (Feuerwehrhaus und Haderner Weg, insgesamt 44 StPl) wären dann neu zu schaffen (evt. TG). Die Gemeinde hält diese Stellplätze auf ihren Grundstücken vor bzw. wird bei der beabsichtigten Entwicklung der Flächen für die Neuerrichtung entsprechender Stellplätze sorgen – ggf. durch vertragliche Verpflichtung des Erwerbers/ Investors. Dazu heranzuziehen sind insbesondere die Fl.Nrn. 76, 76/5, 75/1, 83/10, 1, 67/2, 89/2 und 89/5.

Öffentliche Parkplätze bestehen weiterhin zudem westlich der Schulsportanlagen (rd. 50 Stck.).

Die im rechtsgültigen Plan getroffenen gestalterischen Regelungen zu **Einfriedungen** werden unverändert weitergeführt.

5.5 Bauliche Gestaltung

Die Schule stellt eine besondere Bauaufgabe dar. Ihre Gestaltung wird im Rahmen der Hochbauplanung festgelegt, über die die Gemeinde eigenständig bestimmt. Auf weitere Örtliche Bauvorschriften kann daher im Rahmen des Bebauungsplans verzichtet werden.

5.6 Verkehr und Erschließung

Der Ersatzneubau tritt lagemäßig an die Stelle des bestehenden Gebäudes. Das System der Erschließung (Verkehr, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, Entsorgung, Energieversorgung, Telekommunikation) bleibt im Grundsatz unverändert. Ein Rettungsweg wird vsl. weiterhin über den Erschließungsweg des Kindergartens verlaufen, der bislang noch durch den Bebauungsplan Nr. 26 festgelegt ist.

Die innere Erschließung und insbesondere die Flucht- und Rettungswege sind im Rahmen der Hochbauplanung zu berücksichtigen. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird in D 10 der Satzung hingewiesen.

Die Konzeption für die **Niederschlagswasserbeseitigung** wird durch den Ersatzneubau nicht grundsätzlich verändert. Bisher und auch weiterhin werden die versiegelten Flächen über Sickerschächte nach NWFreiV entwässert. Das Niederschlagswasser von den Gebäuden wird über Sickerpackungen dem Untergrund zugeführt. Die Durchlässigkeit des Untergrundes ist ausreichend hoch. Eine weitere Prüfung erübrigt sich. Die bisherige Niederschlagswasserbeseitigung gibt keinen Anlass, deren Funktionsfähigkeit für die Zukunft in Zweifel zu ziehen. Die Entwässerung steht somit nicht in Frage.

Aufgrund der hohen Nutzungsdichte ist eine Vorhaltung größerer oberirdischer Versickerungsflächen nicht sachgerecht, eine Kennzeichnung im Plan ist daher nicht erfolgt.

Auf die Zulassungsvoraussetzungen und die Planungsgrundlagen für Anlagen zur Regenwasserversickerung wird in der Satzung hingewiesen.

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Der vorhandene Baumbestand wurde nicht eingemessen, sondern mit Grundlage des Luftbildes und der Erhebung vor Ort (02.08.2019) in einem Bestandsplan (s. Anlage) eingetragen.

Es ergibt sich folgende Bewertung des Baumbestandes hinsichtlich seiner ökologischen Wertigkeit:

- es befindet sich ein hoher Anteil an bedeutenden Laubbäumen, gehäuft vor allem im Norden entlang der Grundstücksgrenze,
- auf dem Pausenhof befinden sich bedeutende gut entwickelte Bäume (Platanen), die als natürliche Schattenspenden dienen (erhaltenswert),
- ebenso befindet sich in der südöstlichen Grundstücksgrenze auf dem Pausenhof eine wertvolle schattenspendende Baumgruppe,
- die drei Ebereschen beim Parkplatz an der Planegger Straße weisen starke Stressanzeichen auf - hier wird empfohlen, trockenheitsresistente Kleinbäume als Ersatzpflanzung vorzunehmen,
- im westlich gelegenen Zugangsbereich sind bereits Baum-Neupflanzungen erfolgt, die die vorhandenen mehrstämmigen Berg-Ahorne am Haderner Winkel ergänzen.

- Erfassung der meisten Bäume im gemeindlichen Baumkataster,
- hoher Anteil an Nadelgehölzen und Nadelbäumen,
- untergeordneter Anteil an heimischen Bäumen; diese wurden als zu erhalten eingetragen,
- als erhaltenswert wurden straßenbildprägende Bäume eingetragen, auch wenn es sich vorwiegend um nicht heimische Bäume handelt,
- als erhaltenswert wurden auch Fichten eingetragen, da ein gewisser Anteil an Nadelbäumen für Vögel wichtig sind (z.B. für das Goldhähnchen).

Da die Gemeinde Neuried über eine Baumschutzverordnung verfügt und der vorhandene Baumbestand sich auf gemeindlichen Flächen befindet, wurde im Norden von einer flächigen Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung abgesehen.

Der vorhandene Baumbestand unterliegt der **Baumschutzverordnung** der Gemeinde. Die erhaltenswerten Bäume sind, wie bereits im wirksamen Plan, als Hinweis verzeichnet.

Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch Beibehaltung der GR – Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

Angesichts der überwiegenden Nutzung durch Kinder sind bei der Bepflanzung giftige Pflanzen auszuschließen.

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist zur Sicherstellung der **Austauschbeziehungen** für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen sicherzustellen. Des Weiteren ist der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen Beachtung zu schenken: Es sollen daher **Maßnahmen gegen Vogelschlag** getroffen werden.

5.7.2 *Ausgleichsbedarf*

In dem Gebiet sind durch das bestehende Baurecht Eingriffe bereits zulässig, sodass ein Ausgleichsbedarf nicht entsteht.

5.7.3 *spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Auf die **gesetzlichen Verbotstatbestände** wird hingewiesen.

Insbesondere verboten ist es, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG).

Artenschutzrechtliche Konflikte werden nicht erwartet (s. Abschnitt 4.6 und Anlage Artenschutzrechtliche Vorprüfung).

5.8 **Klimaschutz, Klimaanpassung**

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation. Der Bebauungsplan modifiziert lediglich ein bestehendes Baurecht. Weitere klimarelevante Maß-

nahmen sind im Rahmen der Hochbauplanung und der technischen Gebäudeausrüstung zu treffen.

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind.

5.9 Immissionsschutz

Der Hinweis aus dem wirksamen Bebauungsplan auf die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gem. DIN 4109 werden unverändert übernommen. Festsetzungserfordernisse sind nicht erkennbar.

5.10 Altlasten, Bodenschutz

Über den Hinweis auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG hinaus sind keine Erfordernisse erkennbar, Regelungen zum Bodenschutz in die Satzung aufzunehmen.

5.11 Flächenbilanz

(Alle Werte gerundet)

Geltungsbereich: 13.215 qm

- Öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatz): 415 qm
- Baufläche (Gemeinbedarfsfläche): 12.800 qm
 - überbaubare Fläche: 5.560 qm
 - Grundfläche: 4.650 qm

6. Alternativen

Angesichts des etablierten Standorts und der vorhandenen Baulichkeiten ist der Ersatzneubau an Ort und Stelle ohne sinnvolle Alternativen. Andere Standorte drängen sich nicht auf.

7. Verwirklichung der Planung

7.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

Die Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde. Grunderwerb, Maßnahmen zur Bodenordnung und Erschließung sind nicht erforderlich. Die notwendigen Stellplätze sind im Rahmen des Zulassungsverfahrens nachzuweisen, z.B. auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück der Gemeinde. Dabei können ggf. Mehrfachnutzungen berücksichtigt werden.

Mit der zeitnahen Umsetzung ist zu rechnen.

7.2 Hinweise zur Umsetzung

Außerhalb der Bauleitplanung zu beachten sind insbesondere:

ggf. erforderliche **fachrechtliche Zulassungsverfahren**, z.B.:

- Wasserrechtliche Anzeigepflicht bei Aufschluss von Grundwasser (§ 49 WHG),
- Denkmalrechtliche Erlaubnispflicht nach Art. 6 BayDSchG für Beseitigung, Veränderung oder Verlagerung von Baudenkmalern oder geschützten Ausstattungsstücken, sowie für Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild des Baudenkmalers auswirken kann,

Mitteilungs-/ Meldepflichten:

- Denkmalrechtliche Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden,
- Bodenrechtliche Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG an das Landesamt bei optischen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten.

Vorhandene Infrastruktur:

- bestehende Telekommunikationsanlagen

Bei neuen **Baumpflanzungen** ist auf einen spartenfreien Wurzelraum zu achten. Gemäß DIN 18916 ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 16 qm Grundfläche und mind. 80 cm Tiefe (rd. 13 cbm) sicherzustellen. Nach Angaben der FLL sollte eine Baumgrube jedoch eine Mindestdiefe von 1,5 m haben. Eine offene Baumscheibe kann eine deutlich geringere Fläche als 16 qm aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraumes unter Verkehrsflächen nach den Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) erfolgt. Die Größe der offenen Bodenfläche mit Substrat A muss mindestens 2 qm bei einer Tiefe von 1,5 m betragen, die Erweiterung mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra-Mü (Substrat B) muss je nach Wuchsordnung des Baumes ein Gesamtvolumen von bis zu 36 cbm durchwurzelbaren Raum bieten. Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand werden folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen empfohlen:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29-36 cbm
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10- 20 m Höhe): 21-28 cbm
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13-20 cbm
- Obstbäume: 13-18 cbm

Anlagen:

- Bestandserhebung Bäume / Grünordnung, erhaltenswerte Bäume als Hinweis (06.08.2019, Margarethe Waubke, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (27.05.2019)

Gemeinde

Neuried, den

.....
Harald Zipfel, Erster Bürgermeister