

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG A22 (NÖRDLICH VOM MAXHOFWEG) der Gemeinde Neuried

Für den Bereich der Fl.Nrn. 110/81, 110/91, 143/2, 143/3

Planfertiger:

Felix Wittermann

Architekturpartner Leberfing Wittermann PartmbB

Begründung

In der Fassung vom 25.10.2022

Inhalt

1.	ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG A22 (NÖRDLICH VOM MAXHOFWEG).....	1
1	Anlass der Planung und Verfahren nach BauGB.....	3
2	Ausgangssituation	3
2.1	Lage und Eigentumsverhältnisse	3
2.2	Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse.....	4
2.2.1	Nutzungen	4
2.2.2	Verkehrliche Erschließung	4
2.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	5
3	Planungsziele.....	6
4	Planungskonzept	7
4.1	Städtebauliches Grundkonzept.....	7
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	7
4.3	Maß der baulichen Nutzung	7
4.4	Bauweise	9
4.5	Überbaubare Grundstücksfläche, Baugestaltung.....	9
4.6	Höhenentwicklung, Geländemodellierungen.....	10
4.7	Abstandsflächen, Belichtung, Besonnung.....	10
4.8	Dachform, Dachaufbauten, Technische Anlagen, Dachterrassen	11
4.9	Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, Müllauffstellflächen.....	11

1 Anlass der Planung und Verfahren nach BauGB

Die Eigentümer der Anwesen Karwendelstraße 3, 5 ,7 und Karwendelstraße 17, 19 ,21 haben gegenüber der Gemeinde den Wunsch geäußert ein Vollgeschoß aufstocken zu wollen. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist, im Rahmen der Innenentwicklung im Verdichtungsraum München zusätzlichen Wohnraum (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) zu schaffen. Ein Teil der neu geschaffenen Wohnfläche wird als sozial gebundener Wohnraum gesichert. Der gebundene Wohnraum kann auch in den bereits bestehenden Geschossen nachgewiesen werden. Die städtebaulichen Vereinbarungen werden entsprechend gestaltet.

Verfahren nach BauGB

Der Gemeinderat hat am 29.03.2022 die erste Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „A22“ im beschleunigten Verfahren nach §13a beschlossen.

UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet

Durch die Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet und nicht begründet. Im Plangebiet wird kein betreffendes Vorhaben zugelassen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan keine Umweltprüfung, da es sich um geringfügige Änderungen eines kleinen Gebietes auf lokaler Ebene im Sinne von Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL7 handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinien) beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

2 Ausgangssituation

2.1 Lage und Eigentumsverhältnisse

Die Gemeinde Neuried liegt in der Region München (Region 14) im südwestlichen Bereich des Landkreises München und grenzt unmittelbar an den südwestlichen Stadtrand von München.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 01.01.2013) ordnet das

Bebauungsplan mit Grünordnung, „A22“ für ein Gebiet nördlich vom Maxhofweg

Gemeindegebiet nach den Gebietskategorien dem Verdichtungsraum München zu. Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Neuried an der Karwendelstraße.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurnummern 110/81, 110/91, 143/2, 143/3.

Insgesamt bestehen derzeit vier Anwesen im Änderungsbereich, wovon das nördliche und südliche aufgestockt werden soll. Für die mittleren Anwesen (Karwendelstraße 9, 9a, 11 ,13) besteht kein Änderungswunsch von Seiten der Eigentümer.

Alle Grundstücksflächen sind in privatem Eigentum.

Die Gesamtfläche des Planungsgebiets beträgt ca. 0,97 ha.

2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

2.2.1 Nutzungen

Die Grundstücke sind ausschließlich mit Wohnbebauung bebaut.

Nördlich des Planungsgebiets befindet sich direkt anschließend ein Grundstück mit zweigeschossiger Wohnbebauung.

Östlich des Planungsgebiets befindet sich getrennt durch eine Anwohnerstraße zwei- bis fünfgeschossige Wohnbebauung

Südlich grenzt eine neugeschossige Wohnbebauung an.

Westlich des Planungsgebiets befinden sich Gewerbebauten mit bis zu 20m Höhe. Als Trennung der Wohnbebauung zu den Gewerbebauten dient ein breiter Fuß- und Radweg mit Begleitgrün.

2.2.2 Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft die Anwohnerstraße Karwendelstraße. Diese endet mit dem nördlichen Abschluß des Geltungsbereichs in einem Wendehammer. Die Tiefgarageneinfahrten und oberirdischen Stellplätze werden alle von der Karwendelstraße erschlossen.

Das Gebiet ist damit sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Ruhender Verkehr

Auf der Ostseite der Karwendelstraße sind öffentliche Längsparker. Für die Bewohner stehen ausreichend Stellplätze in den Tiefgaragen und den oberirdischen Stellplätzen im Geltungsbereich zur Verfügung. Für das Anwesen Karwendelstraße 17, 19, 21 können außerdem Stellplätze auf fremdem Grund in unmittelbarer Nähe nachgewiesen werden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der leistungsfähige öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) steht nördlich in ca. 100m bis 200m Entfernung über die Haltestelle „Starnberger Weg“ zur Verfügung.

In der Karwendelstraße sind Gehwege beidseits vorhanden.

Fahrrad

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets befinden sich Radwege der Radwegnetze des Landkreises München und des Äußeren Wirtschaftsraum München. Die Karwendelstraße selbst ist so ausgelegt, dass Fahrrad-, PKW, und LKW-Verkehr auf einer Fläche nebeneinander stattfindet.

Es ist somit eine vielfältige und attraktive Anbindung des Planungsgebiets sowohl für Alltagsradfahrer, als auch für Freizeitradfahrer, an die umliegenden Infrastrukturen und Erholungsgebiete gegeben.

2.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuried werden für das Planungsgebiet Flächen für Wohnen dargestellt.

Bebauungsplan

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplan für ein Gebiet nördlich vom Maxhofweg - A22 aus dem Jahr 1967. Somit ist dieser Bereich nach §30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Dieser enthält im Änderungsbereich Festsetzungen zur:

- Art der baulichen Nutzung
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO 1962), wobei Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) BauNVO nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der Nutzung wird durch die zwingende Zahl der Vollgeschosse ($Z = IV$), die Grundflächen ($GR = 513,5m^2$ je Bauraum) bestimmt.
- Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden baukörperbezogen durch Baugrenzen bestimmt. Zusätzlich werden Flächen für Tief-Garagen und oberirdische Stellplätze festgesetzt, wobei außerhalb dieser Flächen keine Garagen oder Stellplätze zulässig sind.
- Baulichen Gestaltung
Regelungen zur Dachneigung (12° bei Gebäuden mit vier Vollgeschossen und Flachdach bei Gebäuden mit fünf Vollgeschossen) sowie zum Verbot von Einfriedungen.
- Abstandsflächen
Gegenüber der Abstandsregelung des Art. 6 und Art. 7 BayBO 1962 werden abweichende Abstandsflächen festgesetzt.
- Zufahrten
Die im Bebauungsplan genannte „künftige Kreisstraße“ wurde nie gebaut und durch den angrenzenden Bebauungsplan durch den Starnberger Weg ersetzt. Auch von diesem sind keine Zufahrten erlaubt.

3 Planungsziele

Die Ziele des Bebauungsplanes und Grundzüge der Planung sind:

- Schaffung von qualitativem Wohnraum in gut erschlossener Lage
- Verträgliche städtebauliche Einfügung der zulässigen Nutzungen und der Bebauung

4 Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Grundkonzept

Das Konzept sieht eine Aufstockung der Anwesen Karwendelstraße 3, 5, 7 und Karwendelstraße 17, 19, 21 vor. Hierbei handelt es sich um eine eingeschossige Aufstockung um ein Vollgeschoß, somit sollen Gebäude mit fünf Vollgeschoßen zugelassen werden.

Als Nutzung ist ausschließlich reine Wohnnutzung vorgesehen. Somit soll benötigter Wohnraum nachhaltig mit geringem zusätzlichem Flächenverbrauch (Versiegelung) geschaffen werden.

Die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, ist weniger als 13m über der Geländeoberfläche im Mittel. Daher sind Aufzüge nach BayBO Art. 37 nicht erforderlich. Dennoch soll die Möglichkeit Aufzüge herzustellen gegeben werden. Ob das realisierbar ist, wird eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung von den Eigentümern ergeben.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Änderungsbebiets wird ein reines Wohngebiet ausgewiesen.

Nicht zulässig sind im reinen Wohngebiet die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Die Festsetzungen entsprechen den geltenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplan.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubare Grundstücksfläche (Bauräume und Flächen für Erschließung), die maximal zulässige Grundfläche (GR) i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO, die Überschreitungsmöglichkeiten i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO sowie das Höchstmaß an Vollgeschossen bestimmt.

Durch die im Plan festgesetzten Bauräume sowie die festgesetzte GR von insgesamt max. 2.580 m² werden die ausreichende Größe und die gute Nutzbarkeit der Freiflächen sichergestellt. Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse von IV bzw. V ermöglicht eine

verdichtete, städtische Bauweise sowie einen flächensparenden Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Bauland.

Um die erforderliche Anzahl an Stellplätzen realisieren zu können, werden drei Flächen für Tiefgaragen und insgesamt fünf Flächen für oberirdische Stellplätze festgesetzt. Im Ursprungsbebauungsplan sind vier Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Die drei nördlichen werden erweitert, so dass eine Erweiterung der Tiefgaragen möglich ist bzw. dem gebauten Bautenstand zu entsprechen. Statt der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten südlichen Fläche für Tiefgaragen (südlich des Anwesens Karwendelstraße 3, 5 ,7) wird nun eine deutlich kleinere Fläche für oberirdische Stellplätze ausgewiesen. Die restlichen vier Flächen für oberirdische Stellplätze bleiben unverändert erhalten. In Summe können so die Freibereiche vor den Gebäuden attraktiv und gut nutzbar gestaltet und die Stellplätze städtebaulich sinnvoll erstellt werden.

Hierzu wird die Überschreitung der maximal zulässigen GR i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ermöglicht.

Die Nutzungskennziffern für den Änderungsbereich kann der nachstehenden Tabelle entnommen werden:

Reines Wohngebiet (Änderungsbereich)	Werte in m ²	Kennziffern
Fläche Baugrundstück (Nettobauland)	9.682	-
Max. Gesamtgeschossfläche	~16.200	1,67
Max. Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO	2.580	0,27
Max. Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 mit Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	~7.746	0,8

Die maximal zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von 2.580 m² wird festgesetzt und eine maximal zulässige Geschossfläche von ca. 16.200 m² ist theoretisch erreichbar. Die maximal zulässige Grundfläche darf für Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO um bis zu 5.166 m² überschritten werden. Daraus ergeben sich rechnerisch eine maximal mögliche Grundflächenzahl GRZ von 0,27 (0,8 mit Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO) und eine maximal mögliche Geschossflächenzahl GFZ von 1,67.

Die maximal zulässige Grundfläche überschreitet die Obergrenze für Reine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von GRZ 0,6 mit Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO um 0,2. Diese Überschreitung ist städtebaulich erforderlich, um den Stellplatzbedarf auf Grund der Stellplatzsatzung gerecht zu werden.

Ferner dient die Überschreitung der Obergrenzen im dargestellten Maße einer verdichteten, flächensparenden Bebauung an dieser gut angebundenen Lage im Gemeindegebiet.

Trotz der oben genannten Überschreitungen der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, da durch folgende Festsetzungen ein Ausgleich sichergestellt ist:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Bauräume und teilweise Unterbringung der pflichtigen Stellplätze in Tiefgaragen, um gut nutzbare, qualitätsvolle Freiflächen auf und neben den Tiefgaragen zu erreichen,
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung durch Festsetzung maximal zulässiger Vollgeschosse zur Sicherstellung einer guten Belichtung und Belüftung,
- Festsetzungen zur Grünordnung zur Sicherung von Art, Qualität und Dichte der Neubepflanzung sowie Dachbegrünung,
- Begrenzung der Belagsflächen auf das zur funktionsgerechten Grundstücksnutzung unabdingbare Maß und Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen soweit möglich,
- Eine Mindestüberdeckung der Tiefgaragendecke um Anpflanzungen zu ermöglichen und Regenrückhalt zu erreichen sowie
- Eingrünung mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern.

4.4 Bauweise

Wie bisher wird auf eine textliche Festsetzung der Bauweise verzichtet. Durch die Bauräume ist die offene Bauweise vorgegeben, wobei die einzelnen Baukörper bis zu 42m sein können.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugestaltung

Die getroffenen Festsetzungen zur Ermöglichung einer Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen, Balkonen und Trennwänden verbessert die Wohnqualität durch gut nutzbare und

attraktive, wohnungsbezogene Freibereiche. Ebenso dürfen Vordächer bei Hauseingängen die Baugrenzen überschreiten um geschützte Vorbereiche zu erhalten.

Zur Belüftung und Entrauchung sowie für Fluchtwege ist es technisch notwendig vor die Tiefgaragenaußenwände Lichtschächte bzw. Treppenhäuser zu errichten, daher ist es zulässig Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen um bis zu 1,5 m zu überschreiten.

4.6 Höhenentwicklung, Geländemodellierungen

Die Höhenentwicklung wird durch die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen sowie die eine maximal zulässigen Wandhöhen festgesetzt.

4.7 Abstandsflächen, Belichtung, Besonnung

Die Abstandsflächen werden im ursprünglichen Bebauungsplan abweichend zu Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO festgesetzt. Es wird jedoch nicht benannt auf welche Fassung der BayBO sich bezogen wird. Der Verfasser der Begründung geht davon aus dass die zum Zeitpunkt der Satzung gültige Fassung gemeint war. Die Gemeinde Neuried hat eine Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen gemäß Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO, die nicht für Bebauungspläne gültig ist, die den Anforderungen des §30 Abs. 1 BauGB entspricht. In der Teiländerung werden Bauräume und maximal zulässigen Zahlen an Vollgeschossen festgesetzt. Somit entspricht der vorliegende Bebauungsplan den vorgenannten Anforderungen

Die Abstandsflächen werden durch die Baugrenzen und maximalen Vollgeschosse festgesetzt.

Die Beurteilung der Abstandsflächen erfolgt nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist, im Grundsatz. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben bei Ausnutzung der festgesetzten Bauräume und maximal zulässigen Wandhöhen an der nördlichen Grenze zu benachbarten Grundstücken Abstände, die die als Anhaltswert für die Beurteilung herangezogenen Abstandsflächen für Wohngebiete gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO in Teilbereichen nicht einhalten. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO werden die Abstandsflächen im Planungsgebiet auf das nachfolgend beschriebene Maß verkürzt. Als Wandhöhe werden bei vier Vollgeschossen 14,0m und bei fünf Vollgeschossen 17,0m festgesetzt.

Von einer ausreichenden Belichtung für Wohnen kann ausgegangen werden, wenn Aufenthaltsräume unter einem Lichteinfallswinkel von 45° oder besser belichtet werden.

Das nördliche Nachbargrundstück ist im Eigentum der Eigentümer des Anwesens Karwendelstraße 17, 19, 21. Die im Ursprungsbebauungsplan mögliche Wohnbebauung an der Grundstücksgrenze ist nicht hergestellt und nach Aussage der Eigentümer auch nicht beabsichtigt herzustellen. In den eingeschossigen Gebäuden sind keine Aufenthaltsräume untergebracht. Der Abstand der nördlichen Grundstücksgrenze zum nördlichen Bauraum des nördlichen Nachbarn, in dem ein Wohnhaus errichtet ist, ist ca. 32m. Damit sind gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich Belichtung und Besonnung gegeben.

4.8 Dachform, Dachaufbauten, Technische Anlagen, Dachterrassen

Als Dachform ist ausschließlich ein Satteldach mit einer Dachneigung von 12° zulässig. Dies entspricht der bisherigen Festsetzung für Gebäude mit vier zulässigen Vollgeschossen. Dadurch soll ein einheitliches Bild erreicht werden.

Um die Versorgung der Bewohner mit Photovoltaikstrom zu ermöglichen, wird die Möglichkeit der Herstellung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie gegeben.

4.9 PKW-Stellplätze, Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, Müllauffstellflächen

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind nur in den festgesetzten Bereichen für oberirdische Stellplätze, Tiefgaragen und Tiefgaragenrampen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den festgesetzten Bereichen für Fahrradabstellplätzen zulässig, um eine geordnete städtebauliche Gestaltung zu ermöglichen und die Freibereiche von Nebenanlagen weitgehend freizuhalten.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO richtet sich nach der geltenden Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV. Die festgesetzte Anzahl der Fahrradabstellplätze ist ortsüblich und der Anbindung des Planungsgebiets an das öffentliche Radwegenetz angemessen.

Aufgrund der geringeren Versiegelung sowie zu Gunsten einer besseren Nutzbarkeit sind Kinderspielplätze nach Art. 7 BayBO hiervon ausgenommen.

Oberirdische Fahrradabstellplätze sind möglich, um eine Unterbringung der Fahrräder in Nähe der Hauseingänge zu ermöglichen. Wenn eine Überdachung erfolgt, muss diese transparent erfolgen, um dabei einen möglichst geringen Eingriff in die Außenanlagen zu erreichen.

Müllaufstellflächen am Abholtag sind an den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Freibereichen nach Erfordernis zulässig.

Einfriedungen sind nur zu fremden Grundstücken zulässig, jedoch nicht zur Straße. Die Ausführung muss sockellos sein, damit Kleintiere ungehindert die Grundstücke wechseln können.