

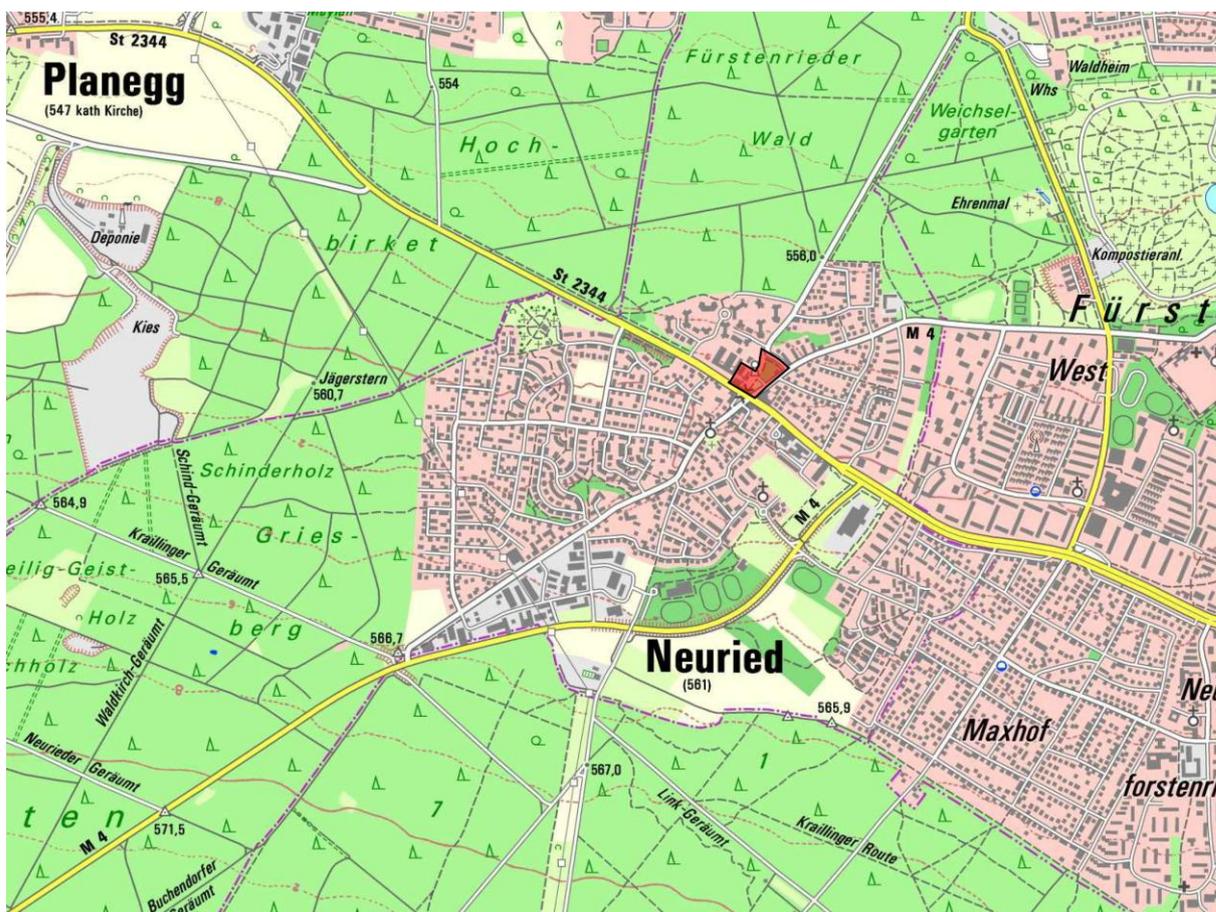
Gemeinde Neuried

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB

Begründung

Entwurf | Stand: 18.04.2023

Änderungen gegenüber dem Entwurf, Stand 05.04.2022, sind blau markiert.



GEGENSTAND

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB
Begründung Entwurf | Stand: 18.04.2023

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Neuried
Hainbuchenring 9-11
82061 Neuried



Telefon: 089 75901-0
Telefax: 089 75901-47
E-Mail: poststelle@neuried.de
Web: www.neuried.de

Vertreten durch: Bürgermeister Harald Zipfel

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin
Elisabeth Baum - M.Sc. (FH) Stadt- und Raumplanung
Iris Burkhardt - Dr.-Ing. Bau Geo Umwelt

Memmingen, den

Monika Beltinger
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass	5
2	Anwendbarkeit des §13a BauGB	6
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)	6
3.2	Regionalplan München (14)	7
3.3	Flächennutzungsplan Neuried	7
3.4	Rechtsgültige Bebauungspläne	8
3.5	Weitere Satzungen und Verordnungen	9
4	Das Plangebiet	9
4.1	Lage, Größe, Topographie	9
4.2	Erschließung und öffentlicher Nahverkehr	10
4.3	Baumbestand	10
4.4	Geologie, Grundwasser und Hydraulik	11
4.5	Bau- und Bodendenkmäler	12
5	Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung	12
6	Festsetzungskonzept	15
6.1	Art der Baulichen Nutzung	15
6.2	Maß der Baulichen Nutzung	16
6.3	Ver- und Entsorgung	19
6.4	Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser	20
6.5	Sonstige Festsetzungen	20
7	Immissionen und Emissionen	22
8	Naturschutzfachliche Belange	25
9	Flächenbilanzierung	30

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Berechnung Maß der Baulichen Nutzung	17
Tabelle 2:	Kartiertermine mit erfassten Artgruppen und Witterung.	27
Tabelle 3:	Artenliste Brutvögel	28
Tabelle 4:	Flächenbilanzierung	30

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lageplan (ohne Maßstab)	5
Abbildung 2:	Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuried (ohne Maßstab)	8
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Neuried von 1996 (ohne Maßstab, nicht genordet: Nord - rechts, Süd - links)	9
Abbildung 4:	Lageplan – 1. Preisträger Ackermann + Renner Architekten, Berlin mit raum + zeit Landschaftsarchitektur Stadtplanung, Landshut (ohne Maßstab)	14
Abbildung 5:	Gebäudeansicht entlang Planegger Straße/Forstenrieder Straße - 1. Preisträger Ackermann + Renner Architekten, Berlin mit raum + zeit Landschaftsarchitektur Stadtplanung, Landshut (ohne Maßstab)	14
Abbildung 6:	Skizze zur Einhaltung/Schutz Kronentraufbereich bestehender Baum südl. MU 1.2 (grün – Kronentraufbereich 1,5m; gelb – Krone vermessen) - (ohne Maßstab)	21
Abbildung 7:	Rasterlärnkarte Straße, 12 m Höhe, tags (links) und nachts (rechts) – Quelle: Möhler + Partner Ingenieure AG, Augsburg	23
Abbildung 8:	Rasterlärnkarte vorhandenes Gewerbe, 3 m Höhe, tags (links) und nachts (rechts) – Quelle: Möhler + Partner Ingenieure AG, Augsburg	25

1 Planungsanlass

Die Gemeinde Neuried befindet sich im oberbayerischen Landkreis München und grenzt an den Südwesten der Landeshauptstadt. Neuried ist im Osten baulich mit dem Stadtgebiet von München verknüpft und grenzt im Westen an Planegg, im Norden an den Münchner Stadtbezirk Hadern, im Osten an den Münchner Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln und im Süden an das zum Forstenrieder Park gehörende gemeindefreie Gebiet des Forst Kasten. Die Gemeinde zählt 8.661 Bürger (Stand Oktober 2020), umfasst eine Fläche von 9,63 km² und liegt auf 559 m ü. NHN. Mit ihrer zentralen Lage zwischen der A 95 München – Garmisch-Partenkirchen und der A 96 München – Lindau ist Neuried sehr gut an die überörtlichen Verkehrswege angebunden.

Die Gemeinde Neuried beabsichtigt, die Ortsmitte zu stärken und weiterzuentwickeln. Im Bereich nördlich der Planegger Straße bietet sich auf einer Fläche von über einem Hektar die Möglichkeit, auf gemeindeeigenen Grundstücken den baulichen und funktionalen Abschluss der Ortsmitte neu zu gestalten und deutlich aufzuwerten. Es sollen Gebäude mit Gastronomie, Versorgungseinrichtungen, Gewerbe und Wohnen errichtet werden, um ein lebendiges Quartier zu entwickeln.

Die öffentlichen Räume sollen hohe Aufenthaltsqualität erhalten und eine angemessene Grüngestaltung aufweisen. Für die Entwicklung dieses Areal wurde vorab ein städtebaulicher Wettbewerb ausgeschrieben, der sowohl funktionale als auch städtebauliche, gestalterische und ökologische Aspekte berücksichtigte. Das Ergebnis des Wettbewerbs dient als Grundlage für die Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplans. Das Areal soll in Teilen an einen Investor verkauft werden, der die Fläche entsprechend den Vorgaben aus dem vorliegenden Bebauungsplan entwickelt. Der andere Teil, vorwiegend, das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Rathaus und die nördlich davon liegende Baufläche, wird von der Gemeinde entwickelt werden.

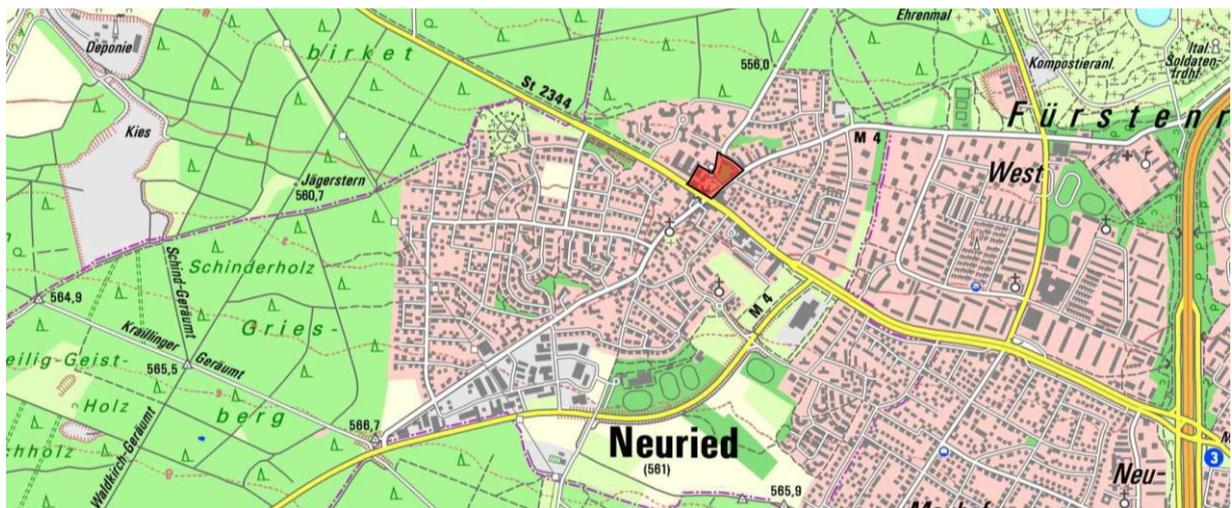


Abbildung 1: Lageplan (ohne Maßstab)

2 Anwendbarkeit des §13a BauGB

Der gegenständliche Bebauungsplan Nr. 26 „zwischen Münchner Straße und Haderner Weg“ wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist zulässig, nachdem das Vorhaben eine klassische Innentwicklungsmaßnahme darstellt und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m² liegt. Die Gemeinde Neuried favorisiert jedoch ein zweistufiges Bauleitplanverfahren (Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Auf dieser Grundlage wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 4 Satz 2 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 6a Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Mit dem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines nach Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP-G) oder nach Landesrecht UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gegeben.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die gegenständliche Planung wurde nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie des Regionalplans München erstellt und widerspricht den Zielen und Grundsätzen beider Planungsinstrumente nicht. Die konkreten Vorgaben von LEP und Regionalplan werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern wird die Gemeinde Neuried als Verdichtungsraum der Metropole München definiert.

Im Rahmen des Landesentwicklungsprogramms ist zunächst bei allen Planungsvorhaben der Grundsatz 3.1 - Flächensparen einschlägig:

„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ Beim gegenständlichen Vorhaben handelt es sich ausschließlich um die Überplanung einer bereits innerstädtischen Fläche, die verkehrstechnisch und infrastrukturell bereits erschlossen ist.

Als weitere Voraussetzung ist das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu nennen. Hierzu wird in Punkt 3.2 auch aufgeführt, dass die „vorrangige Innenentwicklung [...] für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich [ist], da vorhandene Infrastruktur- und

Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können.“ Und weiter „um die Innenentwicklung zu stärken, müssen für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.“

Im Allgemeinen gibt das LEP in Grundsatz 1.3.2 die Vorgabe, „die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren [...] bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen [zu berücksichtigen]. In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.“

Darüber hinaus ist „die Verkehrsinfrastruktur [...] in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.“ (vgl. Ziel 4.1.1)

Den Zielen des Landesentwicklungsprogramms wird mit der geplanten Innenentwicklung durch Überplanung einer bestehenden innerstädtischen Fläche und deren bestehende Verkehrsinfrastruktur im Zentrum von Neuried entsprochen.

3.2 Regionalplan München (14)

Die Gemeinde Neuried ist im Regionalplan München als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im Verdichtungsraum München gekennzeichnet.

Im Grundsatz 1.2.5 (Kapitel A I) wird folgende Vorgehensweise empfohlen: „Durch eine langfristig angelegte Flächenentwicklung sollen Handlungsspielräume einerseits für Siedlungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie andererseits für Freiraumentwicklung geschaffen werden. Hierbei sollen unter Berücksichtigung der naturräumlichen Strukturen Standorte optimiert und eine verstärkte Innenentwicklung gefördert werden.“

Darüber hinaus soll nach den Grundsatzvorgaben 5.1.1 (Kapitel B II) „auf die Ausweisung und Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland und eine bedarfsgerechte jährliche Bereitstellung von Wohnraum [...] hingewirkt werden.“

Den Zielen des Regionalplans wird mit der geplanten Innenentwicklung sowie Entwicklung von Wohnbauland im Zentrum von Neuried entsprochen.

3.3 Flächennutzungsplan Neuried

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuried aus dem Jahre 2006 sieht für das Pangebiet im südlichen Teil Bauflächen für den Gemeinbedarf (Verwaltung, Kulturelle Einrichtungen, Jugendfreizeitanstalten) und für den nördlichen Teil Wohnbauflächen dar. Von Süden nach Norden verläuft ein Regionaler Radwanderweg. Ebenso befinden sich im Plangebiet wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen. Das alte Rathaus im Südwesten wurde als Baudenkmal gekennzeichnet. Entlang der Münchner Straße sind Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Im gesamten Geltungsbereich sind darüber hinaus vorhandene sowie geplante Bäume dargestellt.



Abbildung 2: Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuried (ohne Maßstab)

Gemäß Planungsanlass soll ein durchmischtes Quartier mit Gastronomie, Versorgungseinrichtungen, Gewerbe und Wohnen entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan sieht bisher Gemeinbedarfs sowie Wohnbauflächen vor und soll als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung redaktionell nach Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes angepasst.

3.4 Rechtsgültige Bebauungspläne

Das Planungsareal liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 26 der Gemeinde Neuried von 1996. In diesem Bebauungsplan sind die Flächen der hier vorliegenden Änderung als Fläche für den Gemeinbedarf und als Allgemeines Wohngebiet gekennzeichnet.



Das Plangebiet

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Neuried von 1996 (ohne Maßstab, nicht genordet: Nord - rechts, Süd - links)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 für das Gebiet Gemeindezentrum Nord - 1. Änderung (vom 25.02.2003) liegt nördlich des Haderner Wegs und wird von den Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplans nicht tangiert.

Gemeinde Neuried beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 26 zum zweiten Mal zu ändern und für das Planungsgebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, der die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs auf dem Areal rechtlich ermöglicht. Im Geltungsbereich der 2. Änderung werden alle bisherigen rechtskräftigen Bebauungspläne ersetzt. Dies sind:

- Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" (Inkrafttreten: 29.01.1996)
- Bebauungsplan Nr. 26 "Gemeindezentrum Nord" - 1. Änderung (Inkrafttreten: 02.04.2003)
- Bebauungsplan Nr. 9 "Ortsmitte" (Inkrafttreten: 04.07.1995)
- Bebauungsplan Nr. 9 "Ortsmitte" - 2. Änderung (Inkrafttreten: 26.10.2000)
- Baulinienplan für den Ortskern Neuried (Inkrafttreten: 16.12.1960)
- Bebauungsplan für das Gebiet Haderner Winkel (Inkrafttreten: 14.08.1986)
- Bebauungsplan Siedlung Schweigfeld (Inkrafttreten: 05.07.1956)

3.5 Weitere Satzungen und Verordnungen

Das gesamte Planungsgebiet liegt darüber hinaus im Geltungsbereich u.a. folgender Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Neuried:

- Verordnung über den Schutz des Bestandes an Bäumen und Sträuchern der Gemeinde Neuried vom 21.11.2021
- Satzung der Gemeinde Neuried über abweichende Maße der Abstandsflächen vom 01.02.2021
- Lärmschutzverordnung vom 01.03.2020
- Plakatierungsverordnung vom 01.02.2020
- Baumschutzverordnung i.d.F. vom 21.11.2003

4 Das Plangebiet

4.1 Lage, Größe, Topographie

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans umfasst die Flurstücksnummern 1, 2/2, 2/4, 2/5, 64/10, 64/24, 64/26, 64/32, 64/40, 66/16, 66/17, 66/18, 67/2, 76, 76/2, 76/4, 76/5, 83/10,

89/2, 89/5, 89/10, 109/6 sowie Teilflächen der Flurstücksnummern 64/9, 64/23, 64/27, 75, 75/1, 79/2, 83, 90 der Gemarkung Neuried und hat eine Größe von ca. 1,4 ha.

Das Plangebiet grenzt im Süden direkt an die Planegger Straße an. Über die bestehende Unterführung sind das südliche Ortszentrum und der geplante nördliche Abschluss fußläufig miteinander verbunden. Im südlichen Ortszentrum befinden sich der Marktplatz, verschiedene Arztpraxen, Geschäfte, Cafés und Restaurants.

Westlich des Plangebietes befindet sich die Grundschule von Neuried sowie der Kindergarten am Haderner Weg mit Freiflächen. Nördlich befindet sich verdichtete Wohnbebauung in Form von Zeilenbebauung und Punkthäusern gem. Bebauungsplan Nr. 26 für das Gebiet Gemeindezentrum Nord - 1. Änderung. Im Osten hingegen befindet sich zwar ebenfalls Wohnbebauung, aber diese ist kleinteilig geprägt durch Einfamilien- sowie Doppelhäuser. Südöstlich, entlang der Planegger Straße befinden sich Mischnutzungen, wie Restaurants, Optiker, Autohaus etc.

Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt auf ca. 559 m ü NHN.

4.2 Erschließung und öffentlicher Nahverkehr

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Staatsstraße 2344 (Planegger Straße/Forstenrieder Straße), die von Planegg über Neuried weiter nach Fürstenried führt. Östlich des Areals kreuzt sich die Münchner Straße von Norden her mit der Planegger-, bzw. Forstenrieder Straße und führt über die Kreuzung weiter als Gautinger Straße Richtung Süden. Eine nicht barrierefreie Fußgängerunterführung bietet Fußgängern derzeit eine Unterquerungs-Möglichkeit der stark befahrenen Staatsstraße, deren nördlicher Ausgang sich direkt neben der Kreuzung befindet. Ein Fußweg zieht sich von diesem Punkt aus Richtung Norden durch das Planungsgebiet und mündet in der Straße „Haderner Weg“, die aus Neuried weiter bis nach Hadern führt.

Die Gemeinde Neuried, insbesondere der Ortskern am Alten Rathaus ist im ÖPNV durch die Buslinien 260, 261, 267, 269, 936 und die Express-Bus-Linie X910 weiträumig vernetzt.

Die nächstgelegenen U-Bahnstationen sind die Haltestellen „Fürstenried West“ der U3 (1,3 km) und „Klinikum Großhadern“ der U6 (3,5 km), die vom Planungsgebiet mit dem Bus erreichbar sind und einen schnellen Anschluss nach München ermöglichen. Die nächste S-Bahn-Station ist die Haltestelle „Planegg“, die über die Münchner Straße Richtung Westen nach Planegg in 4,4 km erreichbar ist.

Das Ortszentrum mit der Grundschule Neuried und der Kita, insbesondere die Planegger Straße, der Haderner Winkel und der Haderner Weg werden vor allem morgens und mittags sowohl durch den Fuß- und Radverkehr der Schüler, das Bringen und Abholen der Schulkinder und der Kinder der Kindertagesstätte mit privaten PKWs stärker frequentiert. Die Anfahrt der Kinder mit dem Schulbus spielt dabei nur eine untergeordnete Rolle.

4.3 Baumbestand

Im Plangebiet sind teilweise großkronige Bäume, die zu einem Teil im rechtskräftigen Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt wurden, und weiterer Gehölzbestand vorhanden. Die Lage, Stamm- und

Kronendurchmesser sind in der Baumliste (Aufmaß 2020) festgehalten. Grundsätzlich sind Bäume mit einem Stammumfang von über 80 cm durch die kommunale Baumschutzverordnung 21.11.2003 geschützt. Durch die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung mit Unterbauung einer Tiefgarage für alle notwendigen Stellplätze wird der Erhalt der Bäume in weiten Bereichen des Plangebietes nicht möglich sein.

4.4 Geologie, Grundwasser und Hydraulik

Gemäß den beiden Geotechnischen Gutachten vom 06.05.2019 sowie 30.09.2021 vom Ingenieurbüro Grundbaulabor München sind für den gesamten Geltungsbereich von folgenden Verhältnissen auszugehen:

Grundwassersituation

Das untersuchte Grundstück liegt im Bereich dicht gelagerter Kiese der Münchner Schotterebene.

Nach den Angaben der Geologisch-Hydrologischen Karte von München ist der langjährige mittlere Grundwasserstand (MW-Kote) etwa auf Kote 545,5 bis 546,0 m ü. NN zu erwarten, d.h. ca. 13 bis 15 m unter Gelände.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft mit einem Gefälle von etwa 0,4% nach Nordosten.

Niederschlagswasserversickerung

Nur die im Zuge der Geländearbeiten aufgeschlossenen oberflächennahen Kiese sind aufgrund ihrer Wasserdurchlässigkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser nach DWA-A 138 geeignet. In den künstlich aufgefüllten Böden darf das gesammelte Regenwasser nicht versickert werden. Die Böden sind daher im Bereich der geplanten Sickeranlagen vollständig gegen nachweislich nicht verunreinigten Kiessand auszutauschen.

Die Freiflächenbereiche sollten ausschließlich über eine flächenhafte Versickerung (sickerfähige Pflaster) in Verbindung mit Sickermulden entwässert werden.

Bei einer nicht gegen drückendes Wasser bemessenen Ausführung des Untergeschosses müssen die Sickeranlagen in ausreichendem Abstand zu den Gebäuden (auch zu Nachbarn) errichtet werden, d.h. mindestens das 1,5-fache der Gründungstiefe.

Altlastensituation

Mit den durchgeführten Untersuchungen aus dem Jahr 2019 sowie 2021 wurden in den Bodenproben aus den anstehenden Oberböden sowie künstlichen Bodenauffüllungen entsorgungstechnisch relevante Schadstoffanreicherungen bis in Tiefen von 2,0m nachgewiesen. Auch in den unterlagerten Böden ist bereichsweise von Schadstoffbelastungen auszugehen. Es liegen dabei polyzyklischen aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) inkl. Benzo[a]pyre sowie Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Schwermetalle vor.

Es muss mit erhöhten Kosten für die Entsorgung von künstlich aufgefüllten bzw. belasteten Aushubmaterialien gerechnet werden. Die Oberböden sowie die künstlich aufgefüllten Böden sind im Zuge des Aushubs zu entnehmen, zu separieren und zur Beprobung gemäß LAGA PN98 zu Haufwerken mit maximal 250 m³ aufzuhalten. Alternativ zur Haufwerksbildung ist gemäß LfU-Merkblatt „Beprobung von Boden und Bauschutt“ (Nov. 17) eine Schurfprobung (In-situ-Beprobung) ausreichend, wenn die Belastungen in einem bestimmten Bereich liegen und eine Aushubüberwachung stattfindet. Zur Klärung der Entsorgungswege ist das Material gemäß Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen (LVGBT) bzw. der Deponieverordnung (DepV) zu deklarieren. Verunreinigtes Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Platzbedarf für die Haufwerksbildung sowie die Zeit bis zu einer Abfuhr des Materials (mind. etwa 5 Arbeitstage ab Beprobung) sind unbedingt in den Bauablauf einzuplanen.

4.5 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein Baudenkmal (Dorfschule, Planegger Straße 2, Aktennummer D-1-84-132-6) verzeichnet. Es handelt sich hierbei um ein ehemaliges Schulhaus, welches derzeit für die Verwaltung genutzt wurde. Es ist ein erdgeschossiger Walmdachbau mit abgerundetem Zwerchgiebel und wurde nach Plänen von Architekt Adolph Fraaß um 1912/13 erbaut.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach aktuellem Kenntnisstand keine weiteren Boden- oder Baudenkmäler vor. In der Satzung wird unter Hinweis und Nachrichtliche Übernahmen auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

Der Fund etwaiger Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Nr. 1 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

5 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung

Städtebauliches Konzept

Die Entwicklung des Plangebietes basiert auf einem Wettbewerbsverfahren, welches in zwei Teile gegliedert war: Im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs sollte ein Konzept für den Neubau des Rathauses und des Rathausplatzes gefunden werden. Darüber hinaus sollten im Rahmen eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs Vorschläge für die gesamte Entwicklung des neuen Quartiers erarbeitet werden. Da sich die Gemeinde Neuried mittlerweile für den Umzug der Verwaltung in ein Bestandsgebäude im Gewerbegebiet von Neuried entschieden hat, wird der Bauraum für andere Nutzungen der Gemeinde, wie kulturelle oder soziale Zwecke, Schulerweiterungen oder Kindertagesstätte vorgehalten. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes orientieren sich im Übrigen weiter am Entwurf des ersten Preisträgers Ackermann + Renner Architekten, Berlin mit raum + zeit Landschaftsarchitektur Stadtplanung, Landshut.

Ziel der gegenständlichen Planung ist die Schaffung eines multifunktionalen, lebendigen sowie urbanen Quartiers im direkten Anschluss an das bestehende Zentrum und damit die Schaffung eines nördlichen Abschlusses des Ortszentrums von Neuried. Zwei als Atriumhäuser konzipierte

Bauvolumina bilden als Endpunkt einen öffentlichen Platz aus, der als neuer Treffpunkt und Aufenthaltsfläche gestaltet werden soll und den Dorfanger über die Planegger Straße hinweg abrundet. Die Trapezform des östlichen Geschäftshauses stärkt die Raumbildung gegenüber den viel befahrenen Straßen und leitet über in die Bewegungszone, die zum nördlich gelegenen, ruhigeren Wohnhof führt.

Nach Süden wird das vierte Geschoß des östlichen Geschäftshauses abweichend vom Wettbewerbsergebnis als Staffelgeschoss ausgebildet, um die Wirkung des Gebäudes auf der direkt angrenzenden Platzfläche in der Höhe zu reduzieren, gleichzeitig aber dem innerörtlichen Anger einen gut dimensionierten nördlichen Abschluss zu geben.

Unter Berücksichtigung des vorgelagerten Baudenkmals wird das oberste Geschoss auch im Bauraum MU 1.2 als Staffelgeschoss festgesetzt.

Innerhalb des östlichen Geschäftshauses sowie der geplanten Blockstruktur im nördlichen Teil wird eine durchgehende Nutzungsgliederung vorgegeben: In den Erdgeschossbereichen ist Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbe vorgesehen, wobei die Flächen überwiegend zur Außen- bzw. Straßenseite hin orientiert sind.

Im nördlich gelegenen Wohnhof soll mit Ausnahme der südlichen und östlichen Erdgeschosszonen ausschließlich Wohnnutzung etabliert werden, um den akuten Bedarf an Wohnungen in Neuried zu befriedigen.

Gleichzeitig erfolgt durch die geplante Blockrandbebauung im Norden eine eindeutige Trennung von öffentlichen bzw. halböffentlichen Freiflächen an den Blockaußenseiten und dem privaten, geschützten Quartiershof.

Das gesamte Gebiet soll autofrei gestaltet werden. In unterirdischen Gemeinschafts-Tiefgaragen soll der ruhende Verkehr untergebracht und der Stellplatzbedarf befriedigt werden.

Die erforderlichen Fahrradabstellanlagen sollen in den Hauptgebäuden im Erdgeschoss oder den Tiefgaragen integriert werden. Im öffentlichen Raum sind die erforderlichen Besucherstellplätze vorzusehen.



Abbildung 4: Lageplan – 1. Preisträger Ackermann + Renner Architekten, Berlin mit raum + zeit Landschaftsarchitektur Stadtplanung, Landshut (ohne Maßstab)

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch zwei bis dreigeschossige Gebäude mit vorwiegend Satteldächern sowie dem Schulbau mit Flachdach und dem alten Rathaus mit Walmdach. Die neu geplante Bebauung mit Flachdächern, vier Geschossen und alternierend zurückversetzten Staffelgeschossen fügt sich in die Maßstäblichkeit des Bestandes ein.



Abbildung 5: Gebäudeansicht entlang Planegger Straße/Forstenrieder Straße - 1. Preisträger Ackermann + Renner Architekten, Berlin mit raum + zeit Landschaftsarchitektur Stadtplanung, Landshut (ohne Maßstab) – [abweichende Darstellung zum Bebauungsplan](#)

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile, so dass hier von einer klassischen Innenentwicklung gesprochen werden kann. Aus diesem Grund wird die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „zwischen Münchner Straße und Haderner Weg“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt.

Trotz urbaner Lage und der Entwicklung eines städtischen Quartiers soll das Plangebiet durch Pflanzmaßnahmen begrünt werden. Entlang von Straßenverkehrsräumen sollen Baumreihen entstehen, die

die öffentlichen Parkflächen gliedern. Die öffentlichen Räume sollen begrünt werden sowie im Innenhof des nördlichen Wohnblocks sollen private Gärten entstehen.

6 Festsetzungskonzept

6.1 Art der Baulichen Nutzung

Im Rahmen der Festsetzungskonzeption wurde der Gebietstyp Urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt.

Zulässig sind Nutzungen gem. §6a Abs. 2 BauNVO: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO gelten für die Bereiche MU 1.1, MU 1.2, MU 2, MU 3.1 sowie MU 3.2 folgende Beschränkungen, die sich insbesondere bezüglich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie in der vertikalen Gliederung der Nutzungsart unterscheiden:

- Im **MU 1.1 und 1.2** sind **nur** Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Personen, die den kulturellen, sozialen Einrichtungen zugeordnet sind, zugelassen werden, sofern sie in Bezug auf Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Gemeinde Neuried beabsichtigt, dass Grundstück (MU 1.2) zusammen mit dem denkmalgeschützten Rathaus (MU 1.1) in kommunaler Hand zu belassen. Derzeit wird das alte Rathaus noch von der Verwaltung genutzt. Für beide Baukörper gibt es noch keine konkret festgelegten Nutzungsvorstellungen.
- Der Baukörper **MU 2** soll auf Grund seiner Lage im Kreuzungsbereich der Straßen als Geschäftshaus genutzt werden. In den ersten drei Geschossen sind daher keine Wohnnutzungen zulässig, im 4. Obergeschoß können Wohnnutzungen ausnahmsweise zugelassen werden. Der hier geplante Baukörper bildet zusammen mit dem Baukörper 1.2 den nördlichen Abschluss der Ortsmitte Neuried, der somit städtebaulich und funktional gefasst wird. Durch die oben genannten Nutzungen und Einrichtungen fungieren die beiden Baukörper MU 1.2 und 2 auch als Frequenzbringer für die Ortsmitte.
- **MU 3.1 Süd und MU 3.2 Ost:** Mit dem nördlich liegenden Wohnhof soll zusätzlicher Wohnraum und der Übergang zum nördlich angrenzenden Wohngebiet geschaffen werden. In den Erdgeschossflächen ist Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung vorgesehen, um eine Belebung am nördlichen Abschluss der Ortsmitte zu erreichen und die Attraktivität zu stärken. Die Nutzungen orientieren sich zum Geschäfts- und Ärztehaus (MU 2) sowie zur Münchner Straße. In den Obergeschossen hingegen wird Wohnnutzung festgesetzt.
- **MU 3.1 Nord und 3.2 Nord:** Sowohl im Erdgeschoss als auch in den Obergeschossen sind nur Wohnnutzungen zulässig. Die Baukörper liegen am weitesten entfernt von der Planegger Straße/Forstenrieder Straße und daher im am geringsten von Verkehrsimmissionen belasteten

Teilgebiet des gesamten Plangebiets. Die Bereiche bieten gute Wohnqualitäten aufgrund der geringeren Verkehrsimmissionen, der teilweisen privaten Grünflächen und des im Norden in unmittelbarer Umgebung liegenden Fürstenrieder Waldes. Die Baukörper leiten an dieser Stelle auch über zum nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet. Insofern werden Einzelhandelsnutzungen Gastronomie und Gewerbe in diesem Bereich ausgeschlossen.

Im Bebauungsplan wurden sowohl Vergnügungsstätten als auch Tankstellen ausgeschlossen. Aus Sicht der Gemeinde widersprechen beide Nutzungen in hohem Maße der städtebaulichen Zielvorstellung des gegenständlichen Quartiers, das eine den motorisierten Individualverkehr möglichst reduzieren und einen qualitätvollen Abschluss des nördlichen Ortszentrums bilden soll.

Negative Auswirkungen auf das Gemeinde- und Straßenbild an dieser zentralen Stelle im Ort sowie mögliche Konflikte mit den sensiblen Nutzungen wie Schule und Kindergarten und ein mit Vergnügungsstätten oft verbundener „Trading-Down-Effekt“ für das ganze Quartier sollen ebenfalls vermieden werden.

Tankstellen werden aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen - insbesondere im Nachtzeitraum - ausgeschlossen. Auch ist zu erwarten, dass die Aufenthaltsqualität im ohnehin schon durch Verkehrslärm vorbelasteten Plangebiet gemindert würde.

6.2 Maß der Baulichen Nutzung

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf dient der Innenentwicklung. Das Plangebiet befindet sich in zentraler innerörtlicher Lage und bildet den nördlichen Abschluss der Ortsmitte. Ziel ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 BauGB zu sichern.

So gilt es hier eine für Innerortslagen angemessene Dichte zu erreichen. Innerhalb des Zentrums besteht ein großer Flächenbedarf mit hohem Nutzungsdruck. Die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der heute zum Teil brachliegenden Fläche ist ein wichtiger Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und entspricht damit grundsätzlich dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet mit einer maximalen Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) in m² sowie eine maximal zulässige Wandhöhe (WH) in m (Meter) festgesetzt, die dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurf des Wettbewerbs entsprechen.

Die Orientierungswerte des Maßes der Nutzung liegen im Urbanen Gebiet gemäß §17 BauNVO bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0.

Diese Werte sind auch bei Festsetzung absoluter Grund- und Geschossflächen als Orientierungswerte einzuhalten. Im Folgenden werden dazu bezogen auf festgelegte Baugrundstücke die Vergleichswerte ermittelt.

Festsetzungskonzept

Baukörper	Festsetzung GR in m ²	Festsetzung GF in m ²	Grundstücks- größe in m ²	GRZ	GFZ
MU 1.1	300	-	490	0,61	-
MU 1.2	1.150	4.035	2.650	0,43	1,52
MU 2	900	3.200	1.690	0,53	1,90
MU 3.1 Nord/Süd	840	3.100	1.725	0,49	1,80
MU 3.2 Nord/Ost	1.120	4.150	1.935	0,58	2,14

Tabelle 1: Berechnung Maß der Baulichen Nutzung

Grundfläche

Die in der BauNVO als Orientierungswert vorgegebene Grundflächenzahl von 0,8 für Urbane Gebiete wird mit der vorliegenden Planung und den vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen rechnerisch mit keinem Baukörper überschritten, siehe Tabelle 1.

Für das Baufeld MU 2 bedarf es allerdings aufgrund der um das Gebäude notwendigen versiegelten, innerörtlichen und öffentlichen Fläche sowie der Unterbauung der Tiefgarage einer vollständigen Überbauung des Baulandes mit einer Grundflächenzahl von 1,0. Hiermit wird eine Überschreitung von 0,2 des für Urbane Gebiete vorgegebene Orientierungswertes notwendig.

Die Orientierungswerte für Grundfläche können überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe es erfordern, die Überschreitung durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen sind bzw. werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Diese Überschreitung ist aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich und resultieren aus der besonderen örtlichen Situation und der Lage des Plangebietes in der Ortsmitte:

- Entsprechend dem städtebaulichen Konzept vom 1. Preisträger Ackermann + Renner Architekten, Berlin mit raum + zeit Landschaftsarchitektur Stadtplanung, Landshut, sollen das Geschäfts- und Ärztehaus als Solitärbaukörper in den öffentlichen Raum der Fußgängerzone gesetzt werden und so ein nördlicher Abschluss des Ortszentrums entstehen.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch diese Überschreitung nicht beeinträchtigt. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist durch die umgebenden öffentlichen Flächen gewährleistet, die Stellplätze werden in

Gemeinschaftstiefgaragen untergebracht, die eine vollflächige Unterbauung der Tiefgarage notwendig machen. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Lärmschutz vorgesehen.

- Die hohe bauliche Dichte ist auch in Anbetracht einer guten Anbindung an das Bus- und Bahnnetz angemessen - sonstige öffentliche Belange stehen den geplanten Nutzungsüberschreitungen nicht entgegen. Durch die Festsetzung der GF und der GR wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Um die erforderliche Zahl an Stellplätzen nachweisen zu können, wird eine vollflächige Unterbauung zugelassen, wie bereits oben erwähnt, die rechnerisch eine maximale GRZ von 1,0 erfordert. Unterirdische Gebäude können unter Beachtung der Festsetzungen zur Überdeckung von Tiefgaragen gemäß §19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauNVO mit den bezeichneten Anlagen bis zu einer vollflächigen Unterbauung in städtebaulich begründeten Fällen überschritten werden.

Um in den Erdgeschossen der Wohnungen im MU 3.1 und MU 3.2 private Freiflächen mit Terrassen auch außerhalb der Baugrenzen zu ermöglichen, wird eine Überschreitungsregelung aufgenommen. Hiernach darf gemäß §16 Abs. 6 BauNVO die festgesetzte maximale Grundfläche je Baufeld durch Terrassen im Erdgeschoss um bis zu 1/3 überschritten werden.

Geschossfläche

Die in der BauNVO als Orientierungswert vorgegebene Geschossflächenzahl von 3,0 für Urbane Gebiete wird in der vorliegenden Planung mit keinem Baukörper überschritten, siehe Tabelle 1.

Wandhöhe

Auf Grundlage der örtlichen Vermessung sowie des nahezu einheitlichen Bestandsgeländes wurde **für die Teilbereiche jeweils eine** einheitliche maximal zulässige Oberkante des Fertigfußbodens im durchgehenden Erdgeschoss in Meter über Normal Höhen Null definiert. Es soll sichergestellt werden, dass sich die Baukörper in die vorhandene Umgebung einfügen und eine höhenmäßige Anbindung an die bestehenden, angrenzenden Straßenhöhen realisiert wird.

Die Wandhöhen innerhalb der jeweiligen Teilbaugebiete wurden unter Berücksichtigung von städtebaulich-gestalterischen Überlegungen und funktionalen Erfordernissen festgelegt. Innerhalb der einzelnen Bauräume ist das Höhengefüge der Staffelgeschosse mit Trennlinien für die unterschiedlichen Wandhöhen kenntlich gemacht. Damit kann eine Einbindung in die Umgebungsbebauung erreicht werden.

Die Wandhöhen liegen somit bei maximal 14,40m (4 Geschosse) und 10,75m (3 Geschosse). Das vierte Geschoss muss zum Teil zurückversetzt angeordnet werden. Diese Flächen können als Dachterrassen genutzt werden.

Aufgrund von möglichen Lärmschutzmaßnahmen für Außenräume ist für alle Gebäudeteile mit einer festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhe von 10,75m (3 Geschosse) eine Überschreitung der maximalen Wandhöhe durch lärmabschirmende Glaselemente bis zu 1,50m über Attika zulässig.

Festsetzungskonzept

Der festgesetzte Höhenwert für das Erdgeschoss darf im MU 3.2 zur Ausbildung einer Sockelzone (ohne Gebäudeerhöhung) angehoben werden, [um die Aufenthalts- und Wohnqualität zu verbessern.](#)

Firsthöhe

Für das Denkmalschutztes ehemalige Rathaus, liegt der Gemeinde Neuried das Maß des Dachfirstes vor. Aus diesem Grund wird für dieses Gebäude die maximale Firsthöhe von 10,00m festgesetzt. Diese wird gemessen ab [der maximal zulässigen](#) Oberkante des Fertigfußbodens des EG ([OKFFB EG max.](#)) bis zur Oberkante des Dachfirstes.

Bauweise und Baugrenzen

Ziel ist es hier eine für Innerorts angemessene Dichte und damit auch entsprechende Gebäudehöhen zu erreichen. Innerhalb der Ortsmitte besteht ein enormer Flächenbedarf mit hohem Nutzungsdruck. Die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung des heute brachliegenden Planungsgebiets ist ein wichtiger Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Darüber hinaus bildet das Planungsgebiet den nördlichen Abschluss des Ortzentrums, unmittelbar angrenzende Nachbarquartiere im Norden und Osten sind durch den Haderner Weg und die Münchner Straße räumlich getrennt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen im Zeichnerischen Teil definiert.

Die vorgeschlagenen Baustrukturen sind in einem aufwändigen Planungsprozess geprüft und entwickelt worden und sichern eine hohe urbane Qualität mit kompakten Baufeldern und gut nutzbaren privaten und öffentlichen Freiräumen. Damit kann auch ein hoher Wohnwert erreicht werden. Die Baufenster gemäß zeichnerischem Teil setzen diese städtebaulichen Ziele entsprechend um.

Die Satzung über abweichende Abstandsflächen der Gemeinde Neuried sieht für Urbane Gebiete die Regelung gem. BayBO Art. 6 vor.

6.3 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im direkten Anschluss an bereits bestehende bauliche Anlagen an die Energieversorgungsleitungen der Bayernwerk AG angeschlossen.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebiets ist durch die im näheren Umfeld des Geltungsbereichs verlaufende Wasserleitungen der Stadtwerke München GmbH gesichert.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über den vorhandenen beziehungsweise geplanten Schmutzwasserkanal zum Hauptsammler geleitet. Die Abwasserentsorgung erfolgt dann über zwei Einleitstellen in das

Mischwassersystem der Stadt München. Vereinbarungen zu Abwassereinleitungen sind mit der Stadt München und dem Würmtal-Zweckverband getroffen.

6.4 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser

Die künftige Bodenversiegelung umfasst die neu zu errichtenden Baukörper sowie die anzulegenden Verkehrsflächen, die nicht in wasserdurchlässiger Form hergestellt werden können. Teile des Geltungsbereichs sind bereits heute versiegelt.

Trotz der gewünschten Nachverdichtung und relativ hohen Versiegelung soll das gesamte anfallende Niederschlagswasser vollständig innerhalb des Geltungsbereiches versickert werden. Das Planungsbüro Aquasys GmbH Grafing hat dazu ein Vorkonzept erstellt und nachgewiesen, dass die Niederschlagswasserbeseitigung über ein Mulden-Rigolen-System innerhalb des Geltungsbereiches trotz der großflächigen Tiefgaragen erfolgen kann. Die gute Sickerfähigkeit des Bodens und der tiefliegende Grundwasserspiegel mit ca. 13 bis 15 m unter Gelände ermöglichen die Versickerung über Rigolenkörper.

Das Dachwasser kann über einen Absetzschacht mit Tauchrohr direkt in die Rigole eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser der versiegelten Verkehrsflächen muss in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt, mittels 20cm bewachsenem Oberboden gereinigt und anschließend der Sickeranlage zugeführt werden. Die Reinigungsmulden dürfen maximal einen Einstau von 25cm haben.

Aus Sicht der Niederschlagswasserversickerung und auch aus Gründen des kommunalen Klimaschutzes ist die Etablierung einer entsprechenden Dachbegrünung festgelegt, die nur im Fall der Dachflächennutzung mit PV-Anlagen entfallen kann.

6.5 Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedliche Art der Baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung festgesetzte graue Nutzungskordel differenziert die Bereiche, in denen eine Gliederung der Art der Baulichen Nutzung gemäß Ziffer 2 der Planungsrechtlichen Festsetzung vorgegeben wird.

Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhe

Die in der Planzeichnung festgesetzte schwarze Nutzungskordel trennt hier die Flächen, in denen Gebäude unterschiedlicher Maximalhöhe errichtet werden können. Die neuen Gebäude können mit bis zu vier Vollgeschossen erbaut werden, wobei teilweise das vierte Geschoss als Staffelgeschoss zurückversetzt angeordnet werden muss. Das ehemalige Rathaus, welches denkmalgeschützt ist, wird weiterhin mit seiner Geschossigkeit von I+D festgesetzt.

Grünordnung

Trotz urbaner Lage und der Entwicklung eines städtischen Quartiers, soll das Plangebiet durch Pflanzmaßnahmen begrünt werden. Dabei werden Bestandsbäume, die aufgrund ihrer Lage außerhalb von

Werbeanlagen

Im Plangebiet sind unter anderem die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig, die in der Regel Werbeanlagen erfordern. Um diese nicht zu dominant werden zu lassen und das Gesamterscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen, wird die Errichtung der Werbeanlagen hinsichtlich Größe und Situierung reglementiert.

Dachgestaltung

Bei der Gestaltung der Dachlandschaft wurden ergänzende Festsetzungen zu Anordnung und Höhenentwicklung von Dachaufbauten gewählt, um diese vom Straßenraum aus möglichst nicht einsehbar zu halten. Sofern keine Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien vorgesehen werden, ist eine Dachbegrünung vorgegeben.

7 Immissionen und Emissionen

Für den noch rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1995 wurde zum damaligen Baukonzept ein Schallgutachten erstellt, das erhebliche Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet auf Grund des Verkehrslärms der umgebenden Straßen feststellte. Insofern wurden für zu Straßen hin orientierte Fassaden Festsetzungen zu Lüftungseinrichtungen getroffen. Allerdings ist mittlerweile entlang der Münchener Straße ein Tempolimit – Zone 30 – festgelegt worden, was die Lärmimmission dort im Vergleich zu 1995 mindert. Eine aktuelle Untersuchung zur Immissionssituation (Verkehr, Gewerbe, ...) im Bestand wurde vom Ingenieurbüro Möhler + Partner Ingenieure AG, Augsburg am 24.02.22 erstellt. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm

Der auf die Entwicklungsfläche einwirkende Straßenverkehrslärm geht hauptsächlich von der Staatsstraße 2344 Planegger Straße und der Münchner Straße aus. Die Staatsstraße ist im Kreuzungsbereich inklusive Abbiegespuren fünfspurig ausgebaut. Münchner und Gautinger Straße weiten sich auf drei Spuren auf. Der Lärmaktionsplan der Gemeinde Neuried weist die Kreuzung als Lärmbrennpunkt aus.

Die Rasterlärmkarten und die Einzelpunktberechnungen zeigen, dass an den zur Staatsstraße und zur Münchner Straße gewandten Fassadenseiten der geplanten Gebäude die Orientierungswerte für Urbane Gebiete (63/50 dB(A)) tags/nachts) um bis zu 5/10 dB(A) tags/nachts überschritten werde. Auch an anderen Immissionsorten innerhalb des Plangebietes werden im Gutachten Überschreitungen festgestellt.

Immissionen und Emissionen

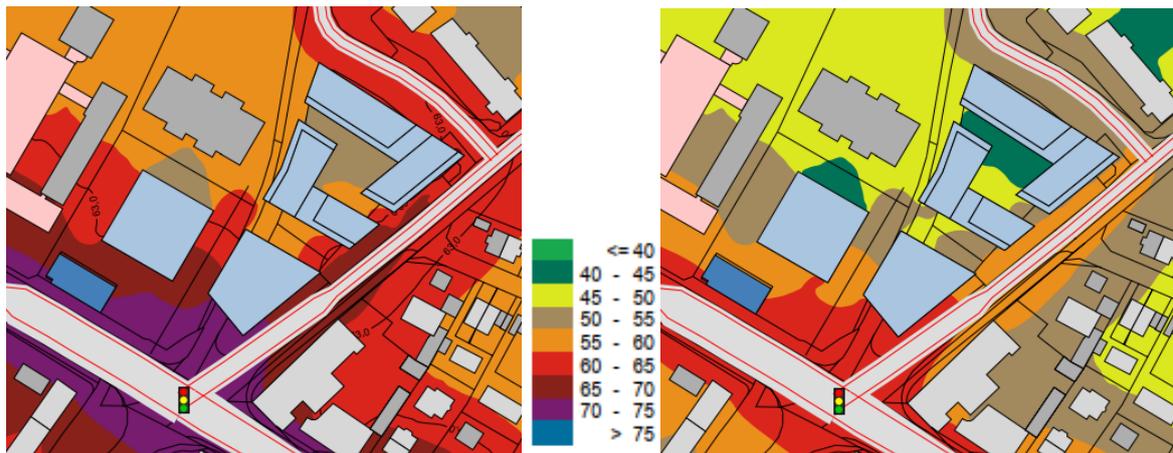


Abbildung 7: Rasterlärmkarte Straße, 12 m Höhe, tags (links) und nachts (rechts) – Quelle: Möhler + Partner Ingenieure AG, Augsburg

In den Bereichen mit Überschreitungen dieser Beurteilungspegel können diese nur unter Ausschöpfung aller Möglichkeiten des aktiven und passiven Schallschutzes abgewogen werden:

- Maßnahmen an der Quelle/aktiver Schallschutz

Die Lärminderung an der Quelle ist an der Münchner Straße bereits mit Tempo 30 überwiegend ausgeschöpft. Da das Reifen-Fahrbahngeräusch bei Pkw erst ab Geschwindigkeiten von ca. 30 km/h die dominierende Geräuschquelle im Straßenverkehr ist, hat ein lärmindernder Fahrbahnbelag als zusätzliche Maßnahme geringe Auswirkungen. Theoretisch ist zur Einhaltung der planerisch angestrebten Orientierungswerte von 63 dB(A)/50 dB(A) tags/nachts als aktive Maßnahme eine Schallschutzwand zu prüfen. Aufgrund der Höhe der Gebäude ist eine solche kaum realisierbar, städtebaulich nicht erwünscht und mit verhältnismäßigem Aufwand auch nicht möglich.

Seitens der St 2344 Planegger Straße konnte die Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h zu den Betriebszeiten der Schule nicht berücksichtigt werden, da in den übrigen Zeiten als zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h gelten. Ein lärmindernder Fahrbahnbelag wird hier seitens der Gemeinde Neuried erwogen, kann aber im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erst berücksichtigt werden, wenn er eingebaut ist.

- Baukörperanordnung

Mit einer schalloptimierte Baukörperanordnung, z.B. durch geschlossene Fassaden entlang der lärmverursachenden Straßen, können auf den Gebäuderückseiten ausreichend lange „ruhige“ Fassadenabschnitte (50 dB(A) nachts) geschaffen werden, an denen die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume/Schlafräume angeordnet werden können.

- Grundrissorientierung

Die zum Nachweis gesunder Wohnverhältnisse hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A)/54 dB(A) tags/nachts werden an den von den Verkehrsachsen abgewandten Fassaden überwiegend nicht überschritten. Durch eine entsprechende Grundrissorientierung ist zu gewährleisten, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume an den

lärmabgewandten Fassaden angeordnet werden. Generell gilt, dass Wohnungen so angeordnet werden sollten, dass für jedes Gebäude eine lärmabgewandte Seite vorhanden ist, an die ruhebedürftige Aufenthaltsräume orientiert werden können und an der zumindest die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Urbane Gebiete (64/54 dB(A) tags/nachts) eingehalten werden. Unter Bezugnahme auf die Anmerkung in dem Beiblatt 1 zu DIN 18005, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, sollen ergänzend bei Überschreitung der 45 dB(A) Schalldämmlüfter vorgesehen werden.

- Außenwohnbereiche

Auf der straßenabgewandten Seite sind geeignete geschützte Außenwohnbereiche zu schaffen. Für Außenwohnbereiche gilt, dass an Balkonen, Terrassen oder Loggien der Orientierungswert der DIN 18005 für Parkanlagen von 55 dB(A) tags nicht überschritten werden soll.

- Passive Schallschutzmaßnahmen

An Fassaden mit Überschreitung der Immissionspegel in Höhe von 63/45 dB(A) tags/nachts sind weitergehende Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe zu ergreifen. An den betroffenen Fassaden sollten keine schutzbedürftigen Räume angeordnet werden, sondern nur Nebenräume. Ist eine ausnahmslose Orientierung der schutzbedürftigen Räume auf die lärmabgewandte Seite nicht möglich, sind passive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter nach den Maßgaben der DIN 4109 vorzusehen.

In den Staffelgeschossen (IO-06, IO-10, IO-12) können durch Abschirmungen, z.B. mit Glaselementen entlang der Gebäudekante, die Beurteilungspegel an der Fassade abgesenkt werden.

Gewerbelärm

An der Staatsstraße 2344 und der Münchner Straße/Gautinger Straße befinden sich mehrere Gewerbebetriebe. Bei der Mehrzahl handelt es sich um nicht störendes Gewerbe. Es wurden im Gutachten die Emissionsquellen von Gewerbebetrieben schalltechnisch untersucht, die im Straßenraum wahrnehmbar sind.

Ausgehend von den Schallemissionen der gewerblichen Schallquellen wurden die Schallimmissionen durch Ausbreitungsberechnung nach DIN ISO 9613-2 bestimmt. Die berechneten Schallimmissionen des Gewerbelärms sind flächenhaft in der Abbildung Rasterlärmkarte dargestellt. Es wird deutlich, dass das vorhandene Gewerbe die Orientierungswerte für ein Urbanes Gebiet deutlich unterschreitet. Auf eine Einzelpunktberechnung wurde im Gutachten verzichtet.

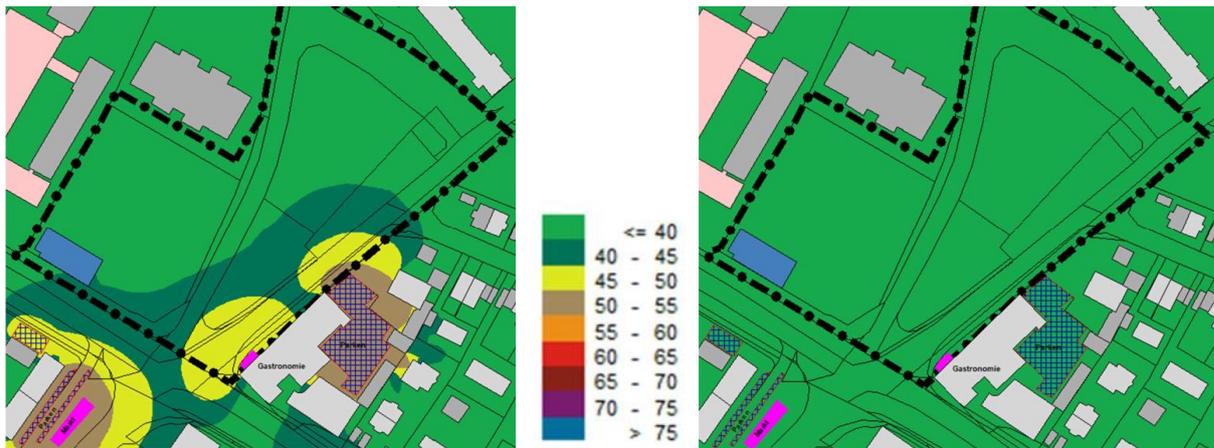


Abbildung 8: Rasterlärmkarte vorhandenes Gewerbe, 3 m Höhe, tags (links) und nachts (rechts) – Quelle: Möhler + Partner Ingenieure AG, Augsburg

Bring- und Holverkehr Kindergarten am Harderner Weg

Bring- und Holverkehr des Kindergartens am Haderner Weg kann die Stellplätze in Senkrechtaufstellung nördlich der Entwicklungsfläche nutzen. Es handelt sich jedoch um einen Kindergarten mit lokaler Bedeutung. Die meisten der 125 Kinder (ca. 95 %) wohnen laut Angaben der Gemeindeverwaltung in fußläufiger Entfernung in der überwiegend mehrstöckigen benachbarten Wohnbebauung.

Aufgrund des geringen Anteils der Kinder, die mit dem Pkw gebracht werden und der entzerrten Bring- und Abholzeiten kommt den Verkehrsemissionen des Kindergartens nur eine untergeordnete Bedeutung zu und werden daher nicht näher untersucht.

8 Naturschutzfachliche Belange

Nachdem es sich um einen Bebauungsplan nach §13a BauGB handelt, ist keine formale Umweltprüfung erforderlich (§13a Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB). Um mögliche Konflikte zu evaluieren und vermeiden zu können, wurden die naturschutzfachlichen Belange überschlägig geprüft.

Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Neuried an der Planegger Straße. Durch die umliegenden Nutzungen und Verkehrsstraßen weist das Plangebiet deutliche Vorbelastungen hinsichtlich der Lufthygiene auf. Die aktuelle Nutzung im östlichen Plangebiet als Park mit einem teilweise älteren Baumbestand hat positive lufthygienische sowie klimatisch ausgleichende Auswirkungen auf das Mikroklima. Durch den Verlust von Bäumen kommt es zu negativen Auswirkungen auf das Schutzgut, weshalb eine Durchgrünung des Plangebietes mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen werden soll.

Mensch inkl. Freizeitnutzung

Die Freifläche im östlichen Plangebiet könnte auf Grund der bestehenden Grünstrukturen zu einer Nah- und Feierabenderholung ausgebildet werden. Der Entwicklungsprozess der gegenständlichen

Planung wurde mit intensiver Einbindung der Bewohner von Neuried durchgeführt, welche sich für eine Umnutzung der Fläche zu der Gemeinschaft förderlichen Zwecken ausgesprochen haben. In kurzer fußläufiger Entfernung sind zudem Waldflächen erreichbar, die zu Erholungszwecken genutzt werden können. Es entstehen somit keine nachhaltig erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Boden, Geologie und Fläche

Laut BayernAtlas liegt das Plangebiet innerhalb der geologischen Einheit „Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich (Niederterrasse)“. Allerdings sind im Ortszentrum Neuried deutliche Vorbelastungen des Bodens durch die Siedlungsentwicklung, Flächennutzungen und Stoffeinträge (z.B. durch den Straßenverkehr) vorhanden, so dass dieser Bereich im Umweltatlas Boden als anthropogen überprägte Bodenform mit hohem Versiegelungsgrad dargestellt ist (Bayerisches Landesamt für Umwelt). Im Plangebiet befinden sich großflächig versiegelte Bereiche. Mit der Innenentwicklung werden die Ziele der Bundesregierung zur Minimierung des Flächenverbrauchs und der Neuversiegelung verfolgt.

Hydrologie und Hydrogeologie

Neuried liegt zwischen Würm in 3 km westlicher Entfernung und Isar in 5 km östlicher Entfernung. Der nächstgelegene See ist der Starnberger See in rund 12 km südwestlicher Entfernung. Weder im Plangebiet noch an dieses anschließend befinden sich Fließ- oder Stillgewässer. In einem Umkreis von über 2 km Entfernung um das Plangebiet befinden sich zudem keine wassersensiblen Bereiche, Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete. Niederschlagswasser sollte örtlich versickert werden.

Arten und Lebensräume

Im Plangebiet und angrenzend befinden sich keine nach EU-Recht (FFH-, SPA-Gebiete) oder Bundesnaturschutzgesetz (z.B. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, National-, Naturpark, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, etc.) geschützten Flächen. Amtlich kartierte Biotope liegen ebenfalls nicht im Plangebiet oder angrenzend.

Ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde vom Planungsbüro LARS consult GmbH mit Stand vom 26.04.2022 erarbeitet. Dabei wurde das methodische Vorgehen an der Arbeitshilfe „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Prüfablauf“ des Landesamtes für Umwelt (LfU Bayern) orientiert. Zur Ermittlung des prüfungsrelevanten Artenspektrums, wurde eine Abschichtung durchgeführt. Dazu wurde die online-Abfrage des bayerischen Landesamtes für Umwelt zur Arteninformation hinzugezogen. Als Lebensraumtypen wurden „Hecken und Gehölze“, „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ und „Trockenlebensräume“ ausgewählt.

Zusätzlich wurden die öffentlich zugänglichen Umweltdaten im Fachinformationssystem Naturschutz (über das FIN-Web) ausgewertet. Da Vorkommen von Fledermäusen, Amphibien, Reptilien und Brutvögeln sowie des Nachtkerzenschwärmers potenziell möglich sind, wurden gezielte Erfassungen zur Ermittlung des tatsächlichen Bestands durchgeführt. In Tabelle 2 sind die durchgeführten Erfassungen aufgelistet.

Tabelle 2: Kartiertermine mit erfassten Artgruppen und Witterung.

Datum	Kartierte Artgruppen	Witterung (Temperatur, Windstärke, Bedeckung, Niederschlag)	Bemerkung
23.04.2021	Relevanzbegehung, Brutvögel	7°C, 0-1 BFT, 0%, trocken	Keine Nachweise streng geschützter Individuen
14.05.2021	Brutvögel, Zauneidechse, Amphibien	20°C, 1-2 BFT, 10%, trocken	Vor Höhle an Kastanie Spinnweben, Wasser in Abgeschobenem Bereich
01.06.2021	Brutvögel, Zauneidechse, Amphibien	21°C, 0-1 BFT, 0%, trocken	Keine Nachweise streng geschützter Individuen
08.06.2021	Brutvögel, Zauneidechse, Raupenfutterpflanzen des Nachkerzenschwärmers	20°C, 1 BFT, 80 %, trocken	Keine Nachweise streng geschützter Individuen
23.09.2021	Zauneidechse, Fledermäuse, Eremit	21°C, 0-1 BFT, 0%, trocken	Keine Nachweise streng geschützter Individuen

Vögel

Unter den planungsrelevanten Arten sind im weiteren Umfeld die relativ störungsempfindlichen Arten Baumpieper (*Anthus trivialis*), Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), Goldammer (*Emberiza citrinella*) und Kuckuck (*Cuculus canorus*) verbreitet. Aufgrund ihrer Störungsempfindlichkeit kommen diese Arten innerhalb des dicht besiedelten Raums nicht vor und können ausgeschlossen werden.

Unter den weniger störungsempfindlichen planungsrelevanten Arten können auf der Fläche potentiell Feldsperling, Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Grünspecht, Klappergrasmücke, Dohle, Bluthänfling, und Saatkrähe als Brutvögel vorkommen. Bei der Brutvogelerfassung konnte keiner dieser Arten nachgewiesen werden.

Es wurden allerdings häufige Allerweltarten festgestellt (siehe Tab. 3). Diese Arten finden in der nahen Umgebung zahlreiche geeignete Nistplätze zum Ausweichen. Allerdings kann eine Gehölzrodung während der Brutperiode zu einer Tötung von Jungvögeln oder zur Zerstörung von Gelegen kommen. Aus diesem Grund sind für Gehölzrodungen die allgemeinen Schutzzeiten zwischen dem 01. März und dem 30. September zu beachten.

Innerhalb der Kastanie wurden zwei Höhlen mit Potential für Vögel festgestellt. Diese dienen Höhlenbrütern als Lebensraum. Bei den Kartierungen wurde in einer der Höhlen ein Kohlmeisenpaar brütend festgestellt. Die zwei potentiellen Quartiere für Höhlenbrüter sind mittels zweier Höhlenkästen auszugleichen.

Tabelle 3: Artenliste Brutvögel

Art	23.04.21	14.05.21	01.06.21	08.06.21
Amsel	Bv	Bv	Bn	Bn
Blaumeise	Bv	Bv	Bn	Bn
Buchfink		Bv		
Buntspecht	N	Bv	Bv	
Grünfink				N
Hausrotschwanz	N			
Kohlmeise	Bv	Bv	Bn	Bn
Mönchsgrasmücke	Bv	Bv	Bn	Bn
Rabenkrähe	Bn	Bn	Bn	Bn
Rotkehlchen	Bv			Bv
Stieglitz			N	
Zilpzalp	Bv	Bv		Bv

Abkürzungen: Bv = Brutverdacht, Bn = Brutnachweis, N = Nahrungsgast

Fledermäuse

Als einzige relevante potentielle Lebensstätte ist eine Stammspalte und zwei Kleinhöhlen in der alten Kastanie (Baum-Nr. 71, Baumliste Bott+Partner Vermessung) vorhanden. Bei einer Untersuchung mittels Endoskopkamera wurden keine Fledermäuse festgestellt. Es konnte auch kein Kot am Grund der Spalte bzw. Fettspuren an den Rändern der Spalte festgestellt werden. Insofern ist von keiner regelmäßig genutzten Lebensstätte auszugehen. Da die Höhlen jedoch tief in den Baum hineinführen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sporadisch einzelne Fledermäuse die Strukturen als Zwischenquartier nutzen. Deshalb sollte vor der Fällung im September/Okttober ein Einwegeverschluss angebracht werden. Die Fällung sollte dann erst nach frühestens drei Tagen mit Abendtemperaturen von mindestens 10°C erfolgen, um sicher zu gehen, dass sich keine Fledermäuse in der Spalte befinden. Als Ersatz sind fünf geeignete Spaltenkästen an bestehenden Bäumen im Umfeld anzubringen.

Darüber hinaus stellt der Geltungsbereich keinen essentiellen Nahrungsraum bzw. keine Leitstruktur für Fledermäuse dar.

Reptilien

Es können innerhalb des Untersuchungsgebietes Zauneidechsen vorkommen. Bei allen fünf Begehungen wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen. Somit wird von keiner Beeinträchtigung ausgegangen.

Amphibien

Im weiteren Umfeld sind Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte und Nördliche Kammolch verbreitet. Es sind jedoch keine geeigneten Laichgewässer innerhalb des Geltungsbereiches bzw. im Umfeld vorhanden. Eine Betroffenheit der Arten kann somit ausgeschlossen werden.

Käfer

Laut der online-Abfrage des LFU kann im Bereich des Eingriffsgebietes der Eremit vorkommen. Da auf der Fläche bis auf die alte Kastanie (Baum-Nr. 71, Baumliste Bott+Partner Vermessung) keine Bäume mit geeignetem Potenzial vorhanden sind, kann ein Vorkommen des Eremiten ausgeschlossen werden. Zur Sicherheit wurde der Mulm aus der Kastanie dennoch untersucht. Es wurden keine Spuren vom Eremiten gefunden. Somit kann eine Betroffenheit der Art ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

Laut der online-Abfrage des LFU kann im Bereich der Nachtkerzenschwärmer vorkommen. Da auf der Fläche keine Wirtspflanzen (Zottige Weidenröschen *Epilobium hirsutum*, Schmalblättrige Wollgras *Eriophorum angustifolium* und Gemeine Nachtkerze *Oenothera biennis*) vorhanden sind, kann ein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers ausgeschlossen werden.

Fazit

Bei Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen, siehe unten, werden die Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für keine Tierart des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, sowie für keine Vogelart gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt.

Es sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

V1 – Zeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten

Die Gehölzrodungsarbeiten sind nur zwischen 30. September und 01. März, also außerhalb der Brutzeit von Vögeln zulässig. Dadurch wird verhindert, dass besetzte Gelege/ Eier zerstört bzw. Jungvögel getötet werden. Sollten die genannte Arbeiten nicht wie im o. g. Zeitraum möglich sein, ist die Fläche vorher von einem Fachgutachter auf anwesende Vögel zu untersuchen und gegebenenfalls erst nach Beendigung der Fortpflanzungszeit für die Maßnahmen freizugeben.

V2 – Einwegeverschluss an der Kastanie

Die Spalten und Höhlen an der Kastanie müssen im Oktober mit einem Einwegeverschluss versehen werden. Nach drei Tagen mit Temperatur über 12°C, kann der Baum unter Anwesenheit einer artenschutzrechtlichen Baubegleitung gefällt werden.

V3 – Artenschutzrechtliche Baubegleitung

Die Fällung der Bäume sowie die Kontrolle der Baumhöhle muss durch eine artenschutzrechtliche Baubegleitung überwacht werden.

V4 – Vogel- und Fledermauskasten

Als Vermeidungsmaßnahme sollen zwei Halbhöhlenkästen für Vögel sowie fünf Spaltenkästen für Fledermäuse an bestehenden Bäumen im Umfeld des Geltungsbereiches aufgehängt werden.

CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind nicht notwendig.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist aufgrund der umliegenden Bebauung nicht aus der Landschaft einsehbar. Der Eingriff ist auf die versiegelten Bereiche im Westen als gering einzustufen, im östlichen Bereich hingegen als hoch, da Grünstrukturen beseitigt werden. Dieser Eingriff ist durch eine ausreichende Begrünung des Plangebietes auszugleichen.

Zusammenfassend betrachtet stellt die Entnahme des Baumbestandes das größte Konfliktpotenzial im Plangebiet dar. Bei ausreichendem Schutz der zu erhaltenden Bäume sowie neuen Baumpflanzungen ist allerdings nicht von einer nachhaltigen Erheblichkeit auszugehen.

9 Flächenbilanzierung

Tabelle 4: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche	Anteil der Fläche
Private Baugrundstücke inkl. private Grünflächen	5.286 m ²	37,74 %
Öffentliche Verkehrsfläche inkl. Eigentümerweg	8.720 m ²	62,26 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	14.006 m ²	100 %