

Gemeinde

Neuried

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

**Nr. 47** für das Gebiet  
„Südlich Maxhofweg“

umfassend die Grundstücke Flur Nr.  
132, 133, 133/1, 133/2, 134/1, 135/13 und 168/4  
sowie Teilfläche aus 196/3  
Gemarkung Neuried

in der Fassung vom 19.11.2019

Planfertiger

DFH-Planung  
Stadtplanung und Landschaftsarchitektur  
Grillparzerstr. 47, 81675 München  
Tel.: 0152 / 27277047, mail@dfh-planung.de

## Inhaltsverzeichnis

1	Übersicht, Luftbild.....	3
2	Anlass und Ziele der Planung.....	4
3	Beschreibung des Planungsgebietes.....	5
3.1	Lage, Eigentumsverhältnisse, Topographie.....	5
3.2	Bestehende Nutzungen und Strukturen.....	5
3.3	Erschließung.....	6
3.4	Soziale und technische Infrastruktur.....	6
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	7
4.2	Bauleitplanung.....	7
4.3	Umweltschutz.....	7
4.4	Sonstige Fachplanungen.....	8
5	Umsetzung der städtebaulichen Ziele im Bebauungsplan.....	8
5.1	Planungskonzept.....	8
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.4	Abstandsflächen.....	10
5.5	Erschließung, ruhender Verkehr.....	11
5.6	Rettungswege.....	12
5.7	Immissionsschutz.....	12
5.8	Grünordnung.....	15
6	Auswirkungen der Planung.....	15
6.1	Eingriffs- und Ausgleichsregelung.....	15
6.2	Umweltbericht.....	16
6.3	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	16
6.4	Kosten der Planung und Folgeeinrichtungen.....	16
	ANLAGE 1: Vermaßungsplan (M = 1:1000).....	17

# 1 Übersicht, Luftbild



*Darstellung ohne Maßstab*

## 2 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Neuried beabsichtigt für das Gebiet südlich des Maxhofwegs zwischen der Kreisstraße M4, dem Sport- und Jugendzentrum und der derzeitigen Ortsrandbebauung südlich der Grundstraße einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bau- und Umweltausschuss hat den Aufstellungsbeschluss am 20.03.2018 gefasst.

Der Anlass für die Planung besteht in der Gewinnung von Wohnbauland, um den anhaltend hohen Bedarf in der Gemeinde Rechnung tragen zu können. Das Ziel ist die Schaffung bedarfsgerechter Wohnformen in kompakter, nachhaltiger Bauweise an einem integrierten Standort mit kurzen Wegen. Zudem soll im Planungsgebiet eine Kindertagesstätte für mindestens drei Krippen- und zwei Kindergartengruppen mit großzügigem Spiel- und Freiflächenangebot entstehen.

Der Bebauungsplan verfolgt folgende städtebauliche Planungsziele:

- Schaffung von rund 140 bedarfsgerechten Wohneinheiten
- Bereitstellung einer erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtung für die Kinderbetreuung
- Verträgliche Integration des neuen Wohnstandorts in das bestehende Umfeld, insbesondere städtebaulich und hinsichtlich der Immissionsbelastung
- Entwicklung einer kompakten, nachhaltigen Bebauung und eines flächensparenden Straßen- und Wegesystems mit guter Anbindung für den Fuß- und Radverkehr
- Schaffung von gut durchgrüntem privaten Freiflächen und begrünten Dachflächen um positive Auswirkungen auf das Mikroklima hinsichtlich Erwärmung und Versickerung zu bewirken

Als Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnnutzungen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, wird das Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Die Begrenzung der zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird eingehalten.

Im Planungsgebiet wird eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke „Kinderbetreuungseinrichtung“ vorgesehen. Die Einrichtung deckt vorwiegend den ursächlichen Bedarf aus dem Planungsgebiet selbst und verbessert die Versorgung der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete. Ein Beeinträchtigungspotenzial hinsichtlich der Umweltbelange ist durch diese Nutzung nicht erkennbar. Die in Wohngebieten nach §§ 3 und 4 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Kinderbetreuung“ - die der Versorgung des Gebiets dient - ist mit der in § 13b BauGB eingeschränkten Nutzung „Wohnen“ vereinbar.

### **3 Beschreibung des Planungsgebietes**

#### **3.1 Lage, Eigentumsverhältnisse, Topographie**

Das Planungsgebiet umfasst eine ca. 2,3 ha große Fläche rund 600 m südlich vom Ortskern Neuried (Rathaus). Der Geltungsbereich wird im Nordwesten durch die öffentliche Grünfläche (nördliche Grundstücksgrenze von Flur Nr. 133), im Nordosten durch den Maxhofweg, im Südosten durch die Kreisstraße M4 und im Südwesten durch das Jugendzentrum (nordöstliche Grundstücksgrenze von Flur Nr. 177) begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Grundstücke in der Gemarkung Neuried:

Flur Nr. 132, 133, 133/1, 133/2, 134/1, 135/13 und 168/4 sowie Teilfläche aus 196/3.

Das Grundstück Flur Nr. 132 befindet sich im Privateigentum. Das Grundstück Flur Nr. 196/3 ist als Kreisstraße im Eigentum des Landkreises. Alle anderen Grundstücke sind gemeindliches Eigentum.

Das Planungsgebiet ist annähernd eben. Die Geländeoberkante liegt bei rund 562 m ü. NN. Die im Südosten angrenzende Kreisstraße M4 verläuft in Troglage im Mittel 3 m unter Niveau des natürlichen Geländes. Der Maxhofweg schließt im Kreuzungsbereich mit der M4 an das niedrigere Niveau an und steigt bis zum Kreisverkehr mit dem Goriweg leicht an. Dadurch bestehen Böschungsflächen an den südöstlichen und nordöstlichen Grenzen des Planungsgebiets.

#### **3.2 Bestehende Nutzungen und Strukturen**

Das Planungsgebiet ist vollständig unversiegelt. Ein Großteil der Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die öffentliche Grünfläche im Nordwesten ist durch einen Kiesweg belegt. Dieser Weg verbindet den Maxhofweg mit dem Sport- und Jugendzentrum. Zur angrenzenden Wohnbebauung südlich der Grundstraße besteht eine Randeingrünung mit mittlerweile schützenswerten Baumbestand. Die Böschungsfläche zur M4 ist teilweise mit Sträuchern begrünt. Im östlichen Randbereich des Planungsgebiets besteht ein schützenswerter Einzelbaum. Die zur baulichen Entwicklung vorgesehenen Flächen weisen keinen Baumbestand auf.

An das Planungsgebiet grenzt im Südwesten das Jugendhaus mit den Außennutzungen Grillplatz, Skaterparcour und Basketballplatz an. Weiter westlich schließt das Sportzentrum und eine öffentliche Grünfläche an. Im Nordwesten besteht ein Wohngebiet mit vorwiegend

Reihenhausbebauung. Östlich des Maxhofwegs befinden sich die Gemeinbedarfs-einrichtungen Kindergarten und Kirche. Gegenüber bzw. begleitend der M4 bestehen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die naturräumliche Einordnung des Planungsgebiets ist der Einheit „Schotterfluren der Münchner Ebene“ zuzuordnen. Dabei handelt es sich um würmglaziale Schotteraufschüttungen in Form von abgesetzten Terrassen, deren Mächtigkeit von Süden nach Norden abnimmt. Der Grundwasserstand liegt gemäß Landesmessnetz Grundwasser / Wasserwirtschaftsamt München bei ca. 13 m Tiefe. Die Versickerungseigenschaften des Bodens sind günstig.

Die potentiell natürliche Vegetation ist der „Reine Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald“.

### **3.3 Erschließung**

Die landwirtschaftliche Fläche wird derzeit über eine unbefestigte Zufahrt südlich des Kreisverkehrs vom Maxhofweg aus erschlossen.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die fußläufige Erreichbarkeit der Bushaltestelle Kraillinger Weg bzw. am Hainbuchenring und in weiterer Folge zum ca. 1,2 km entfernten Münchner U-Bahnhof Fürstenried-West gegeben.

Der Fuß- und Radverkehr wird über das gut ausgebaute bestehende Wegenetz abgewickelt. Es bestehen Fuß- und Radwege entlang des Maxhofwegs Richtung Ortsmitte, durch das Sport- und Jugendzentrum Richtung Westen, entlang der M4 Richtung Forstenrieder Straße und über eine Fuß- und Radwegbrücke über die M4 zur Zugspitzstraße.

### **3.4 Soziale und technische Infrastruktur**

Im unmittelbaren Nahbereich östlich des Maxhofwegs befindet sich ein Kindergarten. Die Grundschule befindet sich in der Ortsmitte in einer Entfernung von rund 600 m zum Planungsgebiet. Verschiedene kleinere Einzelhandelseinrichtungen und Gaststätten befinden sich im Ortskern Neuried. In östlicher Richtung am Hainbuchenring befinden sich größere Lebensmittel- und Einzelhandelseinrichtungen des täglichen Bedarfs.

Strom- und Wasserleitungen sowie Abwasserkanal verlaufen im Maxhofweg sowie in der Erschließungsfläche „Am Sportpark“ zum Jugendzentrum.

## **4 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **4.1 Landes- und Regionalplanung**

Das Planungsgebiet liegt gemäß Regionalplan München in einem Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Der im Nahbereich dargestellte Regionale Grünzug ist durch die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets „Ortsrand Neuried“ definiert. Für die Planung sind keine Regionalplanerischen Belange auszumachen.

### **4.2 Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde wird das Planungsgebiet derzeit als öffentliche Grünfläche mit den Planzeichen Parkanlage und Parkplatz dargestellt.

Die bestehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen nicht den aktuellen Planvorstellungen. Der Flächennutzungsplan wird daher für das Planungsgebiet im Rahmen einer Berichtigung angepasst.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich Teilbereiche der Umgriffe folgender Bebauungspläne:

- Nr. 17 für das Gebiet beiderseits des Maxhofweges (Kirchenzentrum), in Kraft getreten am 03.09.1997
- Nr. 30 "Kindergarten am Maxhofweg", in Kraft getreten am 14.01.2000
- Nr. 18 "Sport- und Erholungspark", in Kraft getreten am 10.08.2005, zuletzt geändert am 21.12.2010

Die Flächen, die nicht innerhalb des Umgriffs der genannten Bebauungspläne liegen, sind im Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

### **4.3 Umweltschutz**

Im Planungsgebiet sind weder FFH-Gebiete, SPA-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale noch geschützte Landschaftsbestandteile betroffen. Auch geschützte Biotop, amtlich kartierte Biotop oder Lebensraumtypen (LRT nach FFH-RL) sind nicht vorhanden.

Geschützte Pflanzen- oder Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, geschützt Arten der RL BY Rote Liste Bayern und RLD Rote Liste Deutschland sowie Arten gem. Art 1 Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen.

#### **4.4 Sonstige Fachplanungen**

Das Planungsgebiet befindet sich im Nahbereich der Kreisstraße M4 und des Sport- und Jugendzentrums. Die Flächen sind aufgrund des einfallenden Verkehrs- und Sportanlagenlärms belastet.

Im Bayerischen Denkmal-Atlas befinden sich keine Einträge für diesen Bereich.

Ein Verdacht auf Altlasten und Kampfmittel ist nicht bekannt.

## **5 Umsetzung der städtebaulichen Ziele im Bebauungsplan**

### **5.1 Planungskonzept**

Ausgehend von den in Kapitel 2 genannten städtebaulichen Planungszielen wurde in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung, dem Immissionsgutachterbüro Müller-BBM, den Privateigentümern sowie im Rahmen einer Vorstellung und Diskussion im Bauausschuss sowie in einer Bürgerinformationsveranstaltung ein Städtebaulicher Entwurf entwickelt, der in seiner Letztfassung vom 09.04.2019 die Grundlage für diesen Bebauungsplan bildet.

Das Planungskonzept sieht die Entwicklung von insgesamt 9 Baukörpern vor, die sich annähernd gleichmäßig auf das Planungsgebiet verteilen. Die Gebäude sind entlang des Maxhofwegs und der nördlichen Grundstücksgrenze zur Bebauung an der Grundstraße sowie im inneren des Planungsgebiets jeweils versetzt angeordnet, so dass sowohl eine hohe Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden als auch attraktive Hofsituationen entstehen können. Im zentralen Bereich des Planungsgebiets wird eine größere Freifläche angedacht, die in ihrer Raumbildung dem Quartier eine identitätsstiftende Funktion geben soll. Die konkrete Gestaltung dieser Fläche wird allerdings bewusst weitgehend offen gehalten, um Spielraum für zukünftige Planungen und Bedarfe zu ermöglichen. Die Höhenentwicklung nimmt von vier Geschossen der Gebäude im Norden und entlang des Maxhofwegs auf drei Geschosse in Richtung Südosten ab. Zusätzlich werden zur Reduzierung der Kubatur die jeweils letzten Geschosse als Terrassengeschoss ausgeführt. Im Südwesten soll grenzständig eine Kinderbetreuungseinrichtung (hauptsächlich zweigeschossig, zur südwestlichen Grenze hin eingeschossig) untergebracht werden, um in Verbindung mit der geplanten Lärmschutzwand zum Grundstück des Jugendzentrums eine immissionsgeschützte Lage und einen städtebaulichen Übergang zu schaffen. Die Erschließung erfolgt über eine 8,5 m breite öffentliche Verkehrsfläche vom Kreisverkehr am Maxhofweg in das Innere des Planungsgebiets und endet in einem Wendekreis an der geplanten Kinderbetreuungseinrichtung. In diesem Bereich ist eine oberirdische Stellplatzanlage mit Besucherparkplätzen bzw. den erforderlichen Kita-Stellplätzen vorgesehen. Der durch die Wohnnutzung verursachte ruhende Verkehr soll flächendeckend in Tiefgaragen untergebracht werden. Die bestehende Randeingrünung im

Nordwesten zur Bebauung an der Grundstraße wird erhalten. Im Süden der Kinderbetreuungseinrichtung soll ein großzügiger Kinderspielplatz entstehen. Zur Kreisstraße M4 wird ein zu begründender rund 3 m hoher Wall vorgesehen, der im Kreuzungsbereich M4 mit dem Maxhofweg in eine Lärmschutzwand übergeht.

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet wird allgemeines Wohngebiet und eine Gemeinbedarfsfläche für die Kinderbetreuung festgesetzt. Zur funktional sinnvollen Gliederung wird das allgemeine Wohngebiet in die Teilgebiete WA 1 und WA 2 unterteilt.

Durch den Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) wird der Schutzbedürftigkeit des Wohnens Rechnung getragen und die möglichen Nutzungskonflikte innerhalb des Gebiets vermieden. Diese Nutzungen sind an andere Stelle im Gemeindegebiet grundsätzlich vorgesehen.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Insgesamt wird für das Planungsgebiet eine zulässige Grundfläche (GR) von 4.375 m<sup>2</sup> für das allgemeine Wohngebiet und 1.300 m<sup>2</sup> GR für die Gemeinbedarfsfläche Kinderbetreuung in absoluten Zahlen festgesetzt. Dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,27 für das allgemeine Wohngebiet und 0,37 für die Gemeinbedarfsfläche Kinderbetreuung. Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO wird eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 für WA 1 und 0,6 für WA 2 festgesetzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass die pflichtigen Stellplätze vollständig in Tiefgaragen untergebracht werden können.

Insgesamt wird für das Planungsgebiet eine zulässige Geschossfläche (GF) von 13.070 m<sup>2</sup> für das allgemeine Wohngebiet in absoluten Zahlen festgesetzt. Dies entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,82, womit die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten werden. Für die Gemeinbedarfsfläche Kinderbetreuung wurde auf die Festsetzung der GF wegen des nicht erforderlichen Regelungsbedarfs verzichtet.

Für die Flächen von in Gebäude integrierten Tiefgaragenrampen und notwendigen Nebenanlagen für Kinderwagen-, Fahrrad- und Müllabstellplätze im Erdgeschoss wird eine Überschreitungsmöglichkeit von 100 m<sup>2</sup> GF je Gebäude als Ausnahme festgesetzt.

Die Festsetzung der in den einzelnen Bauräumen zulässigen Zahl der Vollgeschosse erfolgt auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs. Die zulässigen Geschossigkeiten betragen drei bis vier Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet und ein bis zwei Vollgeschosse für die Gemeinbedarfsfläche Kinderbetreuung. Für die Wohngebäude ist das jeweils oberste Vollgeschoss als Terrassengeschoss auszubilden. Dadurch wird einerseits die Ausbildung zusätzlicher wohnungsbezogener Freiflächen ermöglicht, andererseits kann durch die entstehenden Rücksprünge auf beengte räumliche Situationen und Verschattung reagiert werden.

#### **5.4 Abstandsflächen**

Die maximal mögliche Bebauung ergibt sich grundsätzlich durch die festgesetzten Bauräume und die zulässige Anzahl von Geschossen in Verbindung mit der höchstzulässigen Wandhöhe. Die Festsetzungen stellen die maximal mögliche Bebauung im Planungsgebiet dar, womit das Nutzungsmaß abschließend definiert ist. Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO findet grundsätzlich keine Anwendung. Sie wird aber hilfsweise für die Ränder des Planungsgebiets berücksichtigt. Hierbei wird eine Abstandsflächentiefe 1 H, gemessen von den Bauraumgrenzen, zu den Grundstücksgrenzen der benachbarten Baugrundstücken oder zur Straßenmitte eingehalten. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird die Abstandsflächentiefe von 0,4 H, jedoch mindestens 3 m zwischen den Bauraumgrenzen eingehalten. Damit wird auf das nach Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO definierte Maß (0,4 H) zurückgegriffen. Die Planung nimmt somit auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rücksicht. Der Lichteinfallswinkel von 45° an Fensterbrüstungen wird eingehalten.

Für die Gemeinbedarfsfläche Kinderbetreuung wird der grenzständige Anbau zum gemeindlichen Nachbargrundstück des Jugendzentrums vorgesehen. Dies erfolgt durch Festsetzung einer Baulinie, die von Abstandsflächen entbindet. In einem Abstand von 5 m zur Baulinie wird die höchstzulässige Wandhöhe mit 3,5 m festgesetzt, um im Übergang zur erdgeschossigen Bebauung des Jugendzentrums mit einer ebenfalls erdgeschossigen Bebauung durch die Kinderbetreuungseinrichtung einen städtebaulichen Übergang zu schaffen. An der nordöstlichen Außenwand des Jugendzentrums befinden sich keine notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen, wodurch keine Beeinträchtigung hinsichtlich Belichtung und Besonnung besteht.

Die (Wand-)Höhen der Lärmschutzwände betragen 3,5 m, womit nach BayBO Abstandsflächen zu bemessen sind. Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze zum Skaterpark wird die Lärmschutzwand innerhalb und außerhalb des Bauraums grenzständig errichtet, wodurch Abstandsflächen entfallen. In diesem Fall sind keine Beeinträchtigungen zu erwar-

ten, da auf dem Nachbargrundstück (Skaterpark) keine sensible Nutzung besteht. Im Übrigen werden nach Grundstücksteilung beide Flächen im gemeindlichen Eigentum stehen. An der Lärmschutzwand entlang des Maxhofweges können die Abstandsflächen bzw. -tiefen zum angrenzenden nordöstlichen Bauraum punktuell nicht eingehalten werden. Um in diesen Bereich eine ausreichende Belichtung der Erdgeschosszone zu gewährleisten, ist die Lärmschutzwand in einem Abschnitt von 30 m, gemessen von nordöstlichen Punkt der Wand, in transparenter Form auszugestalten. Da die Überschreitungen nur punktuell bestehen, sind keine Beeinträchtigungen hinsichtlich Besonnung/Belüftung zu befürchten. Zudem ermöglicht das städtebauliche Konzept der versetzten Bauten im Regelfall Wohnungen, die über zwei Seiten belüftet, belichtet und besonnt werden können.

### **5.5 Erschließung, ruhender Verkehr**

Die Anbindung des motorisierten Individualverkehrs (Kfz) erfolgt durch eine neue Stichstraße über den Kreisverkehr Maxhofweg / Goriweg. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird über den Maxhofweg bzw. in weiterer Folge vorwiegend über die Kreisstraße M4 abgewickelt.

Für das Planungsgebiet entsteht durch die geplanten Nutzungen Wohnen und Kinderbetreuungseinrichtung ein Neuverkehr von insgesamt ca. 300 Kfz/Tag, der sich zusätzlich mit den Bestandsverkehren auf das bestehende übergeordnete Straßennetz, insbesondere auf die M4, verteilt. Aufgrund der Geringfügigkeit der verkehrlichen Mehrung sind für das bestehende Straßennetz keine Maßnahmen erforderlich.

Die zur internen Erschließung vorgesehene Stichstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit 8,5 m Breite festgesetzt. Die Unterteilung des Straßenquerschnitts ist wie folgt vorgesehen: Fahrbahn 5,5 m bis 6 m, einseitiger Gehweg 2,5 m. In den Abschnitten in denen zusätzlich Parkplätze vorgesehen sind, verbreitert sich der Straßenquerschnitt entsprechend um 2 m bis 5,5 m.

Der Wendekreis der Stichstraße ist für ein 2-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt (Radius 9 m). Im Bereich zum Vorplatz der Kinderbetreuungseinrichtung sollen Haltemöglichkeiten für den Bring- und Holverkehr eingerichtet werden. Die angrenzende oberirdische Stellplatzanlage sieht Besucherstellplätze bzw. Behindertenstellplätze sowie 5 Stellplätze für das Personal der Kinderbetreuungseinrichtung vor. Weitere Besucherstellplätze können im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden, womit insgesamt gemäß dem städtebaulichen Konzept rund 25 öffentliche Parkplätze geschaffen werden können. Bei rund 140 geplanten Wohneinheiten ergibt dies ein Schlüssel von einem Besucherstellplatz je sechs Wohneinheiten.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die erforderlichen Kfz-Stellplätze aus gestalterischen und grünordnerischen Gründen vollständig in Tiefgaragen unterzubringen.

Mit dem Ziel, Lärmimmissionen innerhalb und außerhalb des Quartiers zu reduzieren, sollen Tiefgaragenzu- und ausfahrten auch direkt in Anbindung zum Maxhofweg ermöglicht und generell auf das verkehrstechnisch erforderliche Minimum reduziert werden. Zudem wurde unter Festsetzung A.3.b) - 100 m<sup>2</sup> GF Überschreitung bei in Gebäuden integrierte Tiefgaragenrampen - ein Anreiz geschaffen, um flächenintensiven Tiefgaragenrampen-gebäuden entgegenzuwirken.

## **5.6 Rettungswege**

Im Planungskonzept wurden Voraussetzungen geschaffen, um den Belangen der Feuerwehr bei der Realisierung der Bauvorhaben Rechnung zu tragen.

Die Feuerweherschließung erfolgt grundsätzlich über die neue Stichstraße von der öffentlichen Verkehrsfläche aus. Für die rückwärtigen Gebäude ist die innere Erschließung für Rettungswege und Bewegungsflächen nach Art. 5 BayBO entsprechend zu dimensionieren und zu befestigen.

Das für das Löschwasser notwendige Hydrantennetz ist im öffentlichen Straßenraum anzuordnen. Für die Löschwasserversorgung wird auf die Anforderungen der DVGW- Arbeits- bzw. Merkblätter W400, W405 und W331 verwiesen.

## **5.7 Immissionsschutz**

### Allgemeines

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich der in diesem Bereich tiefer liegenden Kreisstraße M4 (neu) und nordöstlich des Jugendhauses bzw. des Sportparks der Gemeinde Neuried (Bebauungsplan Nr. 18). Östlich der M4 befinden sich darüber hinaus die Gewerbeflächen des im Bebauungsplanareal Nr. 21a gefassten „Gewerbegebiet zwischen Ortsumgehung M4 neu, Forstenrieder Straße St 2344, Starnberger Straße und Maxhofweg“ die gegenwärtig in einem Bebauungsplan Nr. 52 neu gefasst werden.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen der benachbarten Verkehrswege, der Sport- und Freizeitanlagen sowie des Gewerbegebietes im Bebauungsplan Nr. 21a bzw. Nr. 52 wurden im Zuge der Entwicklung des Bebauungsplanes in den Jahren 2013 bis 2019 mehrfach untersucht und beurteilt. Die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchungen werden für den vorliegenden Planungsstand im Müller-BBM Bericht Nr. M110595/06

vom 22.05.2019 dokumentiert und zusammengefasst. Der Bericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und kann auf Wunsch bei der Gemeinde eingesehen werden.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

#### Gewerbegeräusche

Die Geräusche der Gewerbeflächen im Bebauungsplanareal Nr. 21 a wurden im Rahmen der schalltechnischen Voruntersuchung Müller-BBM Bericht Nr. M110595/01 vom 30.10.2013 untersucht. Entsprechend den Berechnungsergebnissen ist bei Ansatz der bisher im Bebauungsplanareal Nr. 21a festgesetzten Emissionskontingenten mit einer erheblichen Unterschreitung der Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) im Plangebiet um mindestens 13 dB zu rechnen. Die vergleichsweise geringen, gewerblichen Geräuschimmissionen bedürfen somit keiner Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan.

Die für das 'Hettlage Areal' in einem Bebauungsplanentwurf Nr. 52 angedachten Änderungen lassen für die o. g. Beurteilung keine maßgebliche Verschlechterung erwarten, da der dem Vorhaben nächstgelegene Südteil des Gewerbegebietes in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt werden soll.

#### Verkehrsgерäusche

Die Verkehrsgерäusche der Kreisstraße M4 verursachen im Ostteil des Planungsareals Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 um bis zu 8/8 dB(A) tags/nachts, die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) um bis zu 4/4 dB(A) tags/nachts. Gegenüber dem Verkehrslärm sind somit im Bebauungsplanareal Nr. 47 Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Im vorliegenden Fall werden die Freibereiche und Teile der dahinterliegenden Wohnbebauung mit einem Lärmschutzwall im Nahbereich der KrM4 mit einer absoluten Höhe der Oberkante von 565,5 m bis 566,0 m über N.N. geschützt. Der Wall wird am Maxhofweg mit einer gleichhohen Lärmschutzwand fortgesetzt. An den Baukörpern, an denen zusätzlich mit Restüberschreitung der Anforderung technischer Regelwerke zu rechnen ist, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Dabei handelt es sich zum einen um die Kennzeichnung von straßenzugewandten Fassadenabschnitten an denen im Bauvollzug höher schalldämmenden Außenbauteilkonstruktionen vorzusehen sind, zum anderen um die Vorgabe der Fassadenabschnitte für die zum Schutz der Schlafräume zusätzliche, schalldämmende Belüftungsmöglichkeiten vorgesehen werden müssen.

### Sport- und Freizeitanlagen

Durch den Betrieb der südwestlich des Bebauungsplanareals Nr. 47 gelegenen Sport- und Freizeitanlagen wäre im Bestand ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen im gesamten Bebauungsplanareal mit Überschreitungen der Anforderungen der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) sowohl innerhalb der Tagzeit als auch innerhalb der Nachtzeit zu rechnen. Die Überschreitungen sind vor allem auf die Nutzung der Veranstaltungsräume des Jugendzentrums und dem Betrieb des Skaterplatzes zurückzuführen. Um in weiten Teilen des Bebauungsplanareals Nr. 47 schalltechnische Verträglichkeit mit den benachbarten Sport- und Freizeitanlagen herzustellen, wird die Gemeinde Neuried mit einer zusätzlichen, vertraglichen Vereinbarung dafür Sorge tragen, dass im Bereich des Jugendzentrums noch vor Bezugsfertigkeit der Gebäude im Bebauungsplanareal Nr. 47 die in Kapitel 3.2.2.1 der schalltechnischen Untersuchung Müller-BBM Bericht Nr. M110595/06 genannten Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um:

- Den Neubau einer geeigneten, an das Jugendzentrum angeschlossenen Windfangkonstruktion für die Tür zwischen Veranstaltungsraum und Grillplatz.
- Die Errichtung einer abschirmenden Konstruktion im Skaterpark zwischen Streetballfeldern und Sprunghindernissen mit einer absoluten Höhe von 563 m über N.N..
- Die Errichtung einer zusätzlichen, 3,5 m hohen, 85 m langen Lärmschutzwand im Bereich der nordöstlichen Grundstücksgrenze.

Da die letztgenannte Baumaßnahme auf den Grundstücksgrenzen beider Bebauungspläne (Nrn. 18 und 47) zu liegen kommt, erfolgt deren Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 47.

Die trotz der o. g. Maßnahmen im Bereich des Jugendzentrums an wenigen Fassadenabschnitten im Bebauungsplanareal Nr. 47 verbleibenden Restüberschreitungen der Anforderungen der 18. BImSchV werden durch eine entsprechende Kennzeichnung und passive Schallschutzmaßnahmen an den Südwestfassaden der beiden betroffenen Baukörper bewältigt.

### Verkehrsgeräusche durch die Plan- / Erschließungsstraße auf die Nachbarschaft

Die DIN 18005 enthält keine Regelungen zum Umgang mit Pegelerhöhungen infolge eines Bebauungsplans. Die Auswirkungen werden daher im Hinblick auf die Verkehrslärsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Der von der geplanten Erschließungsstraße ausgehende Verkehrslärm muss auf die nächstgelegenen bestehenden Wohnhäuser Grundstr. 30 – 42 die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete i. H. v. 59 dB(A)/49 dB(A) tags/nachts einhalten. Auf der geplan-

ten Erschließungsstraße werden voraussichtlich täglich bis ca. 300 Kfz-Bewegungen abgewickelt. Es kann eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h und ein schalltechnisch unauffälliger Fahrbahnbelag (d. h. kein Pflasterbelag) unterstellt werden. Nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) errechnet sich daraus mit Hilfe der Tab. 3 (Verkehrsverteilung und Lkw-Anteile wie bei Gemeindestraßen) ein charakteristischer Emissionspegel  $L_{m,E}$  in Höhe von 46 dB(A)/36 dB(A) tags/nachts. Dieser Pegel beschreibt die Lärmsituation in 25 m Abstand seitlich zur Mittelachse der Anliegerstraße. Im vorliegenden Fall beträgt der Abstand der nächstgelegenen, bestehenden Wohnhäuser Grundstr. 30 – 42 zur Mittelachse der Planstraße ca. 35 m oder mehr. Die Beurteilungspegel für den von der Planstraße ausgehenden Verkehrslärm betragen bei diesem Belastungsszenario 46 dB(A)/36 dB(A) tags/nachts oder weniger an den benachbarten, bestehenden Wohngebäuden. Damit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV i. H. v. 59 dB(A)/49 dB(A) tags/nachts sicher eingehalten und deutlich unterschritten.

## **5.8 Grünordnung**

Ziel der Grünordnung ist eine starke Durchgrünung des Planungsgebiets sowie eine gute Vernetzung der bestehenden öffentlichen Grünfläche mit den privaten Freiflächen im allgemeinen Wohngebiet. Im Südosten des Planungsgebiets wird durch die zu begrünende Wallaufschüttung zur M4 eine Randeingrünung entstehen, die den Siedlungsrand Neurieds definiert.

Es wird festgesetzt, dass nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch auszugestalten und mit Bäumen unter Verwendung heimischen Pflanzenmaterials zu bepflanzen sind. Zu den nicht überbauten Grundstücksflächen zählen auch unterbaute Freiflächen wie z. B. Tiefgaragen, deren Decken mit mindestens 0,6 m fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken und ebenfalls zu begrünen sind. Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen werden Festsetzungen i. S. der Mindestanforderung nach DIN 18916 getroffen.

Dachflächen sind ab einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> zu begrünen. Ausgenommen hiervon ist die Nutzung der Dachflächen für die Sonnenenergie.

## **6 Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Ein Ausgleich i.S. § 1a Abs. 3 BauGB ist daher nicht erforderlich.

## 6.2 Umweltbericht

Gemäß § 13b BauGB i.V. mit §13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung bzw. der Fortschreibung des Umweltberichts abgesehen.

## 6.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig, da es sich vorliegend um eine städtebauliche Planung handelt, die kein Städtebauprojekt ermöglicht, das über den vorgegebenen Richtwerten gemäß Anlage 1 – Nr. 18.7 des UVPG liegen würde.

## 6.4 Kosten der Planung und Folgeeinrichtungen

Zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und den privaten Planungsbegünstigten geschlossen. Die Aufteilung der Planungs- und sonstigen Kosten ist in diesem Vertrag geregelt.

Neuried, den 02.07.2020

.....  
(Harald Zipfel, 1. Bürgermeister)

---

**ANLAGE 1: Vermaßungsplan (M = 1:1000)**