



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

An das

Sachgebiet 4.1.1.3

Bauleitplanung

- im Hause -

Immissionsschutz,
staatliches Abfallrecht und
Altlasten

Ihr Zeichen: 4.1-0025/2025/BL

Ihr Schreiben vom: 17.07.2025

Unser Zeichen: 4.4.1-0025/2025/BL

München, 25.07.2025

Auskunft erteilt:
Herr Bernhard

E-Mail:
BernhardL@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 / 6221-2622
Fax: 089 / 6221 44-2622

Zimmer-Nr.:
F 2.52

1. Gemeinde Neuried

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. A22 i.d.F. vom 01.07.2025

für das Gebiet „Nördlich der Zugspitzstraße“

mit Grünordnungsplan
dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs ja nein

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 08.08.2025 (intern) (§ 4 Abs. 2 BauGB)
 Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange

Sachgebiet Immissionsschutz

2.1 keine Äußerung

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Rechtsgrundlagen



Öffnungszeiten
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr

Wir bitten Sie, Termine zu vereinbaren.

Telefon 089 6221-0
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landkreis-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Dienstgebäude / Erreichbarkeit
Frankenthaler Str. 5-9
U-Bahn, S-Bahn U2, S3, S7
Straßenbahn Linie 17
Bus Linien 54, 138, 144, 147
Haltestelle Glesing-Bahnhof
Tiefgarage im Haus
Zufahrt über Frankenthaler Str.

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
(BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS
Postbank München
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF



	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
<p>Das Plangebiet ist Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt, je nach Lage, nicht nur durch die Forstenrieder Straße. Das Maß der Lärmimmissionen ist nicht bekannt. In Nr. 5.9 Immissionsschutz der Begründung stehen die Gründe, warum sich die Gemeinde dagegen entschieden hat, eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag zu geben. Schalltechnische Untersuchungen sollen auf den jeweiligen Bauherrn / Entwurfsverfasser verlagert werden.</p> <p>Unter D. Hinweise Nr. 12 Immissionsschutz (Nrn. 12.1 bis 12.3) sind immissionschutzfachliche Anforderungen bzw. Maßnahmen bezogen auf Verkehrslärmimmissionen genannt (aus einer früheren Planung übertragen). Hinweise sind jedoch unverbindlich, es kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen in jedem Fall „freiwillig“ umgesetzt werden.</p> <p>Im Grunde genommen müssten die Anforderungen Nr. 12.2 und 12.3 unter den Festsetzungen A. stehen und der Absatz Nr. 12.1 als daran anschließender Hinweis, was wir der Gemeinde empfehlen.</p> <p>Im südlichen, südwestlichen Bereich des Plangebietes sind zahlreiche Flächen und Anlagen (oberirdische Stellplätze, Tiefgaragen) für Pkw-Stellplätze dargestellt (alle im Bestand schon vorhanden?). Wir gehen davon aus, dass es sich hier ausschließlich um Parkplätze für Anwohner und <u>keine gewerblich genutzten</u> Stellplätze handelt. Aber auch wenn es sich ausschließlich um Anwohner-Stellplätze handelt und solche im Rahmen der Planung neu geschaffen werden, gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, d. h., Ein-/Ausfahrten, Stellplätze sind so anzutragen, zu platzieren, abzuschirmen, dass eine nächstgelegene schutzbedürftige Nutzung nicht unzumutbar beeinträchtigt wird (Beispiel: mehrere Stellplätze / Tiefgaragenein-/ausfahrt in unmittelbarer Nähe eines Schlafzimmerfenzers). In Fortgang des Verfahrens ist hierauf ggf. zu achten, dies gilt natürlich für das gesamte Plangebiet.</p> <p>Falls Tiefgaragen im Plangebiet neu errichtet werden, empfehlen wir, folgende Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen:</p> <p>„Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder in das entsprechende Gebäude zu integrieren. Die Innenwände und Decken der Rampen sind schallabsorbierende zu verkleiden bzw. auszuführen (mind. Schallabsorptionskoeffizient $a_{500} = 0,6$ bei 500 Hz).“</p> <p>„TG-Ein-/Ausfahrten sind mit lärmarmen Regenwasserablauftritten (z.B. verschraubte Gussplatten) auszustatten, es sind Tiefgaragentore vorzusehen, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.“</p>	
Bernhard	
Anlagen:	



Sachgebiet 4.1.1.3

Bauleitplanung
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0025/2025/BL
Neuried

Ihr Schreiben vom: 17.07.2025

Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung
München, 06.08.2025

Auskunft erteilt:
Frau Friedinger

E-Mail:
friedingert@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221-1719
Fax: 089 6221-441719

Zimmer-Nr.:
F 1.62

**Vollzug der Baugesetze;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung

1. Verfahren der Gemeinde Neuried

Bebauungsplan Nr. A22

für das Gebiet Nördlich der Zugspitzstraße

in der Fassung vom 01.07.2025

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im beschleunigten Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: Fachstellen 08.08.2025 LRA 18.08.2025

2. Stellungnahme

Zur Begründung allgemein:

Bitte beachten Sie, dass es durch die im Dezember 2024 beschlossenen Gesetze „Erstes und Zweites Modernisierungsgesetz Bayern“ einige Änderungen in der BayBO gibt, die die Rechtsgrundlage (Art 81 BayBO) betreffen.

Die Rechtsgrundlagen für Pflanzgebote gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 und für Baumerhalt gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 BayBO werden ab 01.10.2025 ersetztlos entfallen.

Dies betrifft Begrünungssatzungen, Freiflächengestaltungssatzungen, Festsetzungen in Ortsgestaltungssatzungen und in Bebauungsplänen.

Pflanzgebote für Neupflanzungen (keine Ersatzpflanzungen) mit Angaben zur Mindestpflanzqualität, Standortgerechtigkeit, Artenlisten und Baumerhalt etc. sind nur noch über Festsetzungen in Bebauungsplänen möglich (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB). Der Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ebenfalls über Festsetzungen in Bebauungsplänen möglich (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB). Pflanz- und Erhaltungsgebote müssen städtebaulich begründet werden (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Daher raten wir dazu, die Begründung zum Grünordnungsplan bzw. Bebauungsplan entsprechend zu formulieren, dass extra auf die städtebauliche Funktion der Bäume, der Bepflanzungen und der Grünordnung im Allgemeinen hingewiesen wird, um eine eventuelle juristische Anfechtbarkeit der Festsetzungen zu vermeiden.

Begründungen, die sich auf die Ortsgestaltung beziehen sind ab 01.10.2025 hinfällig.

Der Erhalt von Bäumen und Ersatzpflanzungen ist weiterhin über Baumschutzverordnungen möglich (Rechtsgrundlage Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG).

zur Begründung S. 26 Grünordnung und S. 27:

Die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV e.V.) hat die neuen „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (R SBB), Ausgabe 2023, herausgegeben. Diese ersetzen die „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP 4), Ausgabe 1999.

Wir bitten die alte durch die neue Richtlinie auch hier in der Begründung zu ersetzen (wie es bereits unter D Hinweise 10.2 geschehen ist).

Es gibt auch eine aktuellere Version des Informationsblatts zum Baumschutz auf Baustellen in der Fassung von 2016. Wir bitten dieses durch die aktuellere Version von 2025 zu ersetzen.

zu Begründung S. 27 durchwurzelbarer Raum bei Neupflanzungen:

Hier ist die Empfehlung mittlerweile, noch größere Wurzelraumvolumina (bei mind. je 1,50m Tiefe) zu schaffen:

- Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m³
- Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24 - 36 m³
- Bäume 3. Ordnung und Obstbäume (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20 - 24 m³

Diese Wurzelraumvolumina sollten auch noch in den Bebauungsplan übertragen werden.

zu A 9.1 zu erhaltender Baum und A 4.2 Baugrenzen

Der große dunkellaubige Baum auf der Flur Nr. 144/11 ist zu klein dargestellt.

Luft Luftbild ist der Kronendurchmesser über 11 m. Wir bitten dies anzupassen und eventuell dann entsprechend auch noch die Baugrenze zu verkleinern, da selbst bei Verbaumaßnahmen immer noch mindestens 1 m zusätzlich zur senkrechten Baugrube verloren gehen.

In der Praxis hat sich gezeigt, dass nur mit präzise formulierten Festsetzungen Bäume auf Dauer erhalten werden können. Wir bitten daher um eine Ergänzung der Festsetzung:

„Baum zu erhalten, darf weder beseitigt noch beschädigt werden und ist bei Ausfall mit einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsordnung (Pflanzgröße gemäß A X.X) zu ersetzen (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser).“

Es fehlt eine Aussage zum Ersatz von geschützten Bestandsbäumen und zu Neupflanzungen. Diese könnten durch folgende oder entsprechende Festsetzung geregelt werden:

„Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Es sind so viele Bäume zu pflanzen, dass auf je angefangene 250 m² (Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger oder zwei kleinkronige standortgerechte, heimische Laubbäume (s. Pflanzliste unter Hinweis D 10.3 kommen. Erhaltene Bestandsbäume können darauf angerechnet werden.

Die zu pflanzenden Gehölze haben folgende Anforderungen zu erfüllen:

Mindestpflanzgröße: Bäume 1. Wuchsordnung: Hochstamm, Stammmumfang 20-25 cm

Bäume 2. Wuchsordnung: Hochstamm, Stammmumfang 18-20 cm

Bäume 3. Wuchsordnung: Hochstamm, Stammmumfang 16-18 cm

Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Stammmumfang 14-16 cm

Sträucher: versetzte Sträucher 60-100 cm

Die vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind bis spätestens ein Jahr nach Bauvollendung vorzunehmen, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig hinsichtlich der Wuchsordnung innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.“

Die kleinen Reihenhausgrundstücke von unter 200 m² Grundstücksfläche sind von der Festsetzung für Baumpflanzung auszunehmen.

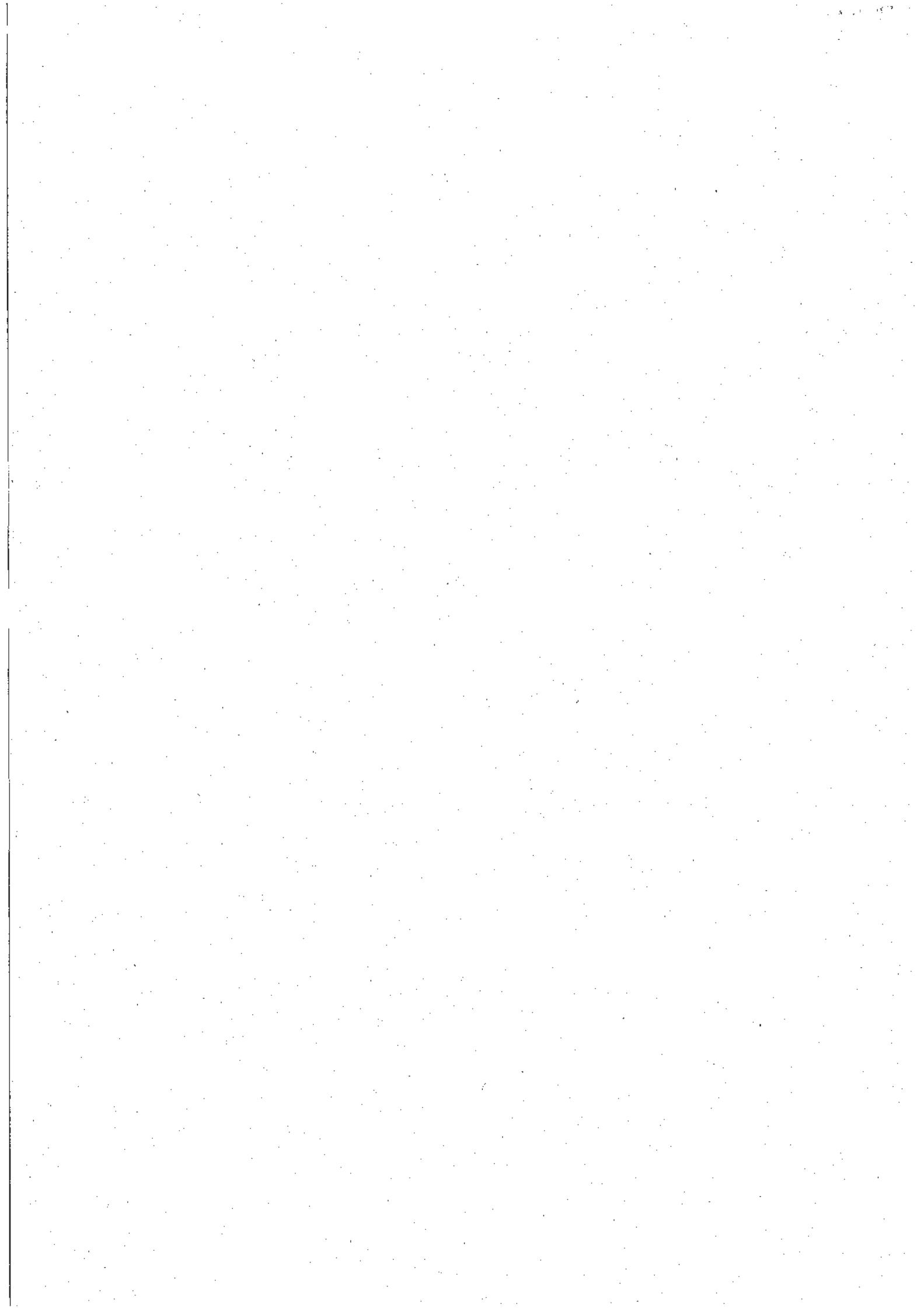
Ohne die vorhergehende entsprechende Festsetzung wäre eigentlich der Hinweis 10.1 relativ hinfällig.

zu D Hinweise 10.3

Redaktioneller Hinweis:

Acer monspessulanum wird nur mit einem Doppel-s geschrieben.

gez. Friedinger



BN - KG München, Pettenkoferstr. 10 A, 80336 München

Gemeinde Neuried
Bauamt zu Hd. Herr Bretschneider
Planegger Str. 2
82061 Neuried

Landesverband Bayern des
Bundes für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.

Kreisgruppe München

Pettenkoferstr. 10 A
80336 München
Tel.: 089 – 51 56 76-0
Fax: 089 – 51 56 76-77

Ihr Schreiben vom 16.07.2025
Unser Zeichen: 57_2025/DZ_MM
Ihr Zeichen: -

Besuchen Sie auch unsere
Homepage:
www.bn-muenchen.de
info@bn-muenchen.de

München, den 12.08.2025

Vorsitzender:
Christian Hierneis

Spendenkonto:
SozialBank AG
IBAN:
DE62 3702 0500 0008 8621 00
Vereins-Reg. Nr.: 834
Amtsgericht München

Entwurf des Bebauungsplanes A 22 "Nördlich Zugspitzstr."

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Bretschneider

der Gemeinderat von Neuried hat am 28.01.2025 beschlossen, den Bereich nördlich der Zugspitzstraße und nördlich der Wettersteinstraße durch einen neuen Bebauungsplan Nr. A 22 „Nördlich der Zugspitzstraße“ zu überplanen. Der BUND Naturschutz (BN) nimmt dazu als anerkannter Naturschutzverband gem. § 63 Abs. 2 BNatSchG Stellung.

Einführung

Der BN bedankt sich bei der Gemeinde Neuried für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu dem Entwurf des BP A 22 abgeben zu dürfen, der darauf abzielt, im Plangebiet maßvoll nachzuverdichten. Der BN begrüßt die Ankündigung, vorhandene Frei- und Grünflächen zu bewahren und den alten Baumbestand zu erhalten.

Zu 2.6. Flora/Fauna

Bedingt durch das Alter des ursprünglichen Bebauungsplans von 1967 ist ein Teil der Baumsubstanz 50 Jahre und älter. Da die Gemeinde Neuried über eine gültige Baumschutzverordnung (BSVO) aus dem Jahr 2003 verfügt, sind Einzelbäume mit einem Stammumfang über 80 cm in 1 m Höhe und mehrstämmige Bäume, bei denen mindestens ein Stamm einen Umfang von 40 cm aufweist, geschützt. Dieses Kriterium trifft auf eine Vielzahl der älteren Bäume im Planungsgebiet zu. Dennoch sind laut Entwurf vom 01.07.2025 lediglich vier Bäume als zu erhalten gekennzeichnet (Bestandsbäume). Um auch die übrigen Bäume, die gemäß BSVO von 2003 unter Schutz stehen, zuverlässig zu schützen,

sollten auch diese im Entwurf deutlich als Bestandsbäume ausgewiesen werden. Das sollte nicht nur für Bäume auf Privatgrundstücken, sondern auch für alle Bäume im öffentlichen Raum gelten, die die Kriterien der BSVO erfüllen. Der Erhalt großkroniger v.a. Laubbäume ist in Zeiten fortschreitender Erderwärmung wichtiger denn je.

Zu 5.4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die flächenmäßig große Versiegelung durch Einzelgaragen und die entsprechende Zuwegung könnte im Rahmen der Umgestaltung und Nachverdichtung durch unversiegelte bzw. versickerungsoffene Alternativen ersetzt werden, um das Regenwasser an die Bäume und Gehölze zu leiten bzw. dem Grundwasser zuzuschlagen. Insgesamt würde das Planungsgebiet von einer Entsiegelung profitieren, da die sommerliche Hitze von den Stein- und Asphaltflächen zurückgeworfen wird, was auch nachts eine deutliche Abkühlung verhindert (Stichwort: Tropennächte).

Zu Grünordnung

Der BN weist darauf hin, dass die RAS-LP 4 durch die R SBB ersetzt wurde, diese gilt seit 2023 als verbindliches Regelwerk neben der DIN 18920. Um den Schutz der Bestandsbäume vollumfänglich zu gewährleisten, empfehlen wir die Beauftragung einer baumbiologischen Baubegleitung im Rahmen aller Baumaßnahmen in Neuried, auch im Zusammenhang mit dem BP A 22.

FAZIT

Die Stellungnahme des BN zielt in erster Linie auf den Erhalt von Bestandsbäumen sowie die Bewahrung und Erweiterung unversiegelter Flächen. Gerade in Zeiten fortschreitender Erderwärmung mit zunehmenden Starkregenereignissen sowie längeren Trocken- und Hitzeperioden müssen ältere Bäume mit großen Kronenflächen so lange wie möglich erhalten bleiben, denn nur sie erfüllen wertvolle Leistungen im Rahmen der Klimaanpassung. Das Gleiche gilt für den Erhalt von Grünflächen und die Entsiegelung bereits versiegelter Flächen, um das Regenwasser zur Bewässerung der Bäume/Gehölze und dem kontinuierlich sinkenden Grundwasserspiegel zugänglich zu machen.

Wir bedanken uns an dieser Stelle für die Prüfung unserer Stellungnahme. Ferner bitten wir Sie, uns einen Protokollauszug des Beschlussbuches über die Behandlung unserer Einwendungen zukommen zu lassen. Für Nachfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Christian Hierneis
1. Vorsitzender, Kreisgruppe München

gez. Dorit Zimmermann
Für die OG Würmtal-Nord

**BBP A22 „Nördlich der Zugspitzstraße“ 2. Teilbereich
Stellungnahme zum Entwurf der Satzung vom 01.07.2025**

Vorbemerkung:

Die Stellungnahme folgt der Nummerierung des Entwurfs der Satzung. Bei einigen Punkten habe ich ggf. Unterpunkte zur besseren Gliederung aufgenommen. Einzelne Nummern sind nicht gefüllt; die fortlaufende Nummerierung ist erforderlich, um zu dem nachfolgenden Nummerierungspunkt zu gelangen.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

2 Art der baulichen Nutzung

Herr Bretschneider begründet die Herabstufung von reinem Wohngebiet zu allgemeinem Wohngebiet mit dem Erhalt bestehender Gewerbebetriebe und der Büronutzung in eigenen Wohnungen; seit Corona habe Homeoffice zugenommen.

Nicht-störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes, sind in diesem faktischen reinen Wohngebiet zugelassen. Die Gemeinde hat es meiner Meinung nach aus finanziellen Gründen (Gewerbesteuereinnahmen) unterlassen, die rechtlichen Vorgaben korrekt anzuwenden.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zulässige Grundfläche

3.1.1 Zusätzliche Grundfläche für Terrassen

3.2 Überschreiten der nach A 3.1 festgesetzten Grundfläche

3.3 Zahl der Vollgeschosse

3.4 Zahl der Vollgeschosse

3.5 Maximal zulässige Wandhöhe

3.5.1 Tatsächliche Aufstockungshöhe

Seite 16/17 der Begründung

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für die Geschosswohnungsbauten dem Be stand entsprechend festgesetzt, auf die Wandhöhen der Doppel- und Reihenhäuser wird ein Zuschlag von rd. 1 m festgesetzt, der eine Modernisierung und den Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht. Hintergrund

9.1**9.2****9.3**

Wie wird vorgegangen, wenn unbebaute Flächen bebauter Grundstücke im IST nicht wasseraufnahmefähig gestaltet sind?

9.4 Einfriedungen**9.5 Terrassentrennwände**

Hier sollte festgelegt werden, welcher Art die Terrassentrennwände sein können. Gemauerte Terrassentrennwände erlauben keinen Lichtdurchfall.

Eine Festsetzung von einer Tiefe von „3 m“ bzw. „2 m“ ist in meinen Augen ungeschickt. 3 m werden erreicht bei einer Tiefe von 3,49 m. Die Festsetzung sollte jeweils auf 3,00 m und 2,00 m erfolgen (siehe Angaben unter Nr. 9.4). Die exakte Festlegung verhindert meiner Meinung nach späteren Streit zwischen Nachbarn.

9.6**9.7 Artenschutz, Fledermäuse****10 Bemaßung**

B Nachrichtliche Übernahmen

C Kennzeichnungen

D Hinweise

11 Artenschutz

Fledermäuse nisten bekannterweise in der Außenhaut von Flachdächern. Es ist durch eine unabhängige Person zu überprüfen, ob Fledermäuse im BBP-Gebiet vorhanden sind.

12 Immissionsschutz**12.1**

Der Bestandsschutz im Immissionsschutzrecht ist dynamischer Art. (siehe Allgemein anerkannte Regeln der Technik, Stand der Technik und Stand von Wissenschaft und Technik).

Allgemein anerkannte Regeln der Technik	Stand der Technik	Stand von Wissenschaft und Technik
Anlagen oder Maßnahmen		
<ul style="list-style-type: none"> ■ in der Praxis erprobt, ■ nach Durchschnittsmeinung der Praktiker und Experten erfolgreich, ■ müssen nicht durch techn. Regelwerke privater Normungsverbände gedeckt sein. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ seitens der Technik realisierbar, ■ praktische Eignung erscheint hinreichend gesichert aufgrund vergleichbarer Erfahrungen, ■ Definition nach § 3 Abs. 6 BImSchG, § 7a Abs. 5 WHG. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ seitens der Technik realisierbar, ■ nach dem Stand der Technik und neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen machbar, ■ aus praktischer Vernunft umzusetzen, um Schäden auszuschließen, bspw. nach dem AtomG.

Insofern ist auch bei Bestandsbauten (z.B. Tiefgarage Karwendelstraße 2) zu prüfen, ob die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte eingehalten werden.

Anregung:

- Einhausung der Tiefgarageneinfahrten
- Erneuerung der Lüftungsanlagen auf den Stand der Technik

Ein Lärmschallschutzzutachten (schalltechnische Untersuchung) erscheint in jedem Fall erforderlich.

Zum Thema: Schalltechnische Untersuchung nahm das LRA München zum BBP-Entwurf für den 1. Teilbereich BBP A22 wie folgt auszugsweise Stellung. [Neuried_A_22.pdf](#)



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

**Immissionsschutz,
staatliches Abfallrecht und
Altlasten**

An das

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung

- im Hause -

Ihr Zeichen: 4.1-0042/2022/BL
Ihr Schreiben vom: 28.11.2022
Unser Zeichen: 4.4.1-0042/2022/BL
München, 01.02.2023

Auskunft erteilt:	E-Mail:	Tel.:	Zimmer-Nr.:
Herr Bernhard	BernhardL@lra-m.bayern.de	089 / 6221-2622	F 2.52
		Fax: 089 / 6221 44-2622	

1. Gemeinde Neuried Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Bebauungsplan Nr. A 22 i.d.F. vom 25.10.2022

für das Gebiet nördlich vom Maxhofweg (1.Änd. des BP Nr. A 22)

Das Plangebiet liegt im Einwirkbereich der Kreisstraße M4, der Zugspitzstraße und insbesondere der Neurieder/Forstenrieder Straße. Je nach Frequentierung der Straßen, Abstand und Position des jeweiligen Wohngebäudes zum jeweiligen Verkehrsweg ergeben sich unterschiedliche Lärmbeurteilungspegel. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – betragen für ein reines Wohngebiet (WR) tagsüber von 06:00 – 22:00 Uhr 50 dB(A) und nachts (22 – 06:00 Uhr) 40 dB(A), bezogen auf Verkehrslärm.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können entsprechende Vorkehrungen (Minderung von Lärmeinwirkungen) festgesetzt werden.

Das Plangebiet liegt im Einwirkbereich der Kreisstraße M4, der Zugspitzstraße und insbesondere der Neurieder/Forstenrieder Straße. Je nach Frequenzierung der Straßen, Abstand und Position des jeweiligen Wohngebäudes zum jeweiligen Verkehrsweg ergeben sich unterschiedliche Lärmbeurteilungspegel. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – betragen für ein reines Wohngebiet (WR) tagsüber von 06:00 – 22:00 Uhr 50 dB(A) und nachts (22 – 06:00 Uhr) 40 dB(A), bezogen auf Verkehrslärm.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können entsprechende Vorkehrungen (Minderung von Lärmeinwirkungen) festgesetzt werden.

Die Höhe der Lärmeinwirkungen auf die vier Baukörper müsste anhand der RLS 19 (Richtlinien für Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 2019) durch ein qualifiziertes Ing.-Büro berechnet und – falls entsprechende Lärmbeurteilungspegel (maßgebliche Außenlärmpegel) erreicht bzw. überschritten wären – entsprechende Maßnahmen (siehe unten) in der Satzung festgesetzt werden. Aufgrund der **Größe des Plangebietes** und dem evtl. **zeitlichen Versatz** für die Umsetzung baulicher Aufstockung (Erweiterung um ein Vollgeschoss) kämen aus hiesiger Sicht zwei Möglichkeiten in Betracht:

1. Die Gemeinde gibt jetzt eine entsprechende schalltechnische Untersuchung in **Auftrag** und setzt ggf. entsprechende Anforderungen zum Lärmschutz im Plan und in der Satzung fest. – Vorteil: nicht jede/r Eigentümer muss eine eigenständige Untersuchung in Auftrag geben, gleicher Regelungsinhalt für alle Betroffenen.
2. Die schalltechnische Untersuchung wird auf den jeweiligen Bauherrn bzw. dessen Entwurfsverfasser verlagert, verpflichtend auch bei Freistellung. Vorteil: Ergebnisse auf „zeitlicher Höhe“, zusätzliche, über das Mindestmaß hinausgehende Lärmschutzmaßnahmen können (individuell) berücksichtigt werden.
Nachteil: mehrere Gutachten gleichen bzw. ähnlichen Inhalts (Mehraufwand).

Warum erstellt die Gemeinde kein eigenes schalltechnisches Gutachten? Damit könnte das von der Gemeinde geltend gemachte angebliche Vorliegen von lagetypischen Beeinträchtigungen geprüft werden.

12.2 Lärmbeurteilungspegel

Baugebiet	GI	GE	MK, MD, MI	WA, WS	WR	Kurgebiete, Krankenhäuser
Tags [dB(A)]	70	65	60	55	50	45
Nachts [dB(A)]	70	50	45	40	35	35

Die Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete sind maßgeblich.

12.3

13 Denkmalschutz

14 Brandschutz

2.5.4 Charakteristik des Gebietes

Die Charakteristik des Gebietes entspricht einem reinen Wohngebiet. Der Estrichlegerbetrieb „gehört“ nicht in das reine Wohngebiet, siehe obige Ausführungen.

2.6 Flora und Fauna

Schutzwerte mit wohl mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung sind betroffen. Das Regelverfahren für die Eingriffsplanung ist anzuwenden.

In der Vergangenheit wurde mehrere formell und materiell illegale Eingriffe in die Natur im BBP-Gebiet A22 vorgenommen.

Diese formell und materiell illegalen Nebenanlagen (z.B. Versiegelungen) stellen einen Schaden für die Natur dar und behindern die Klimaanpassung.

Diese naturschutzfachlichen Eingriffe sind von der Gemeinde zu erfassen und eingriffsrechtlich zu bewerten. Ich verweise auf den Leitfaden zum Bauen im Einklang mit der Natur der Bayerischen Staatsregierung.

Nunmehr sollen Nebenanlagen nach § 12 BauNVO zugelassen werden. Der Zusammenhang mit der bestehenden formell und materiell illegalen Garage (Carport) von Herrn Prof. Dr. Diess wird nicht thematisiert.

2.7 Denkmäler

2.8 Boden/Altlasten

Wettersteinstraße 13, Käufer: Herr Prof. Dr. Diess:

Ein formell und materiell illegaler Carport wurde über Jahrzehnte als Garagenstellplatz für Pkw genutzt. Eine Bodenverunreinigung ist zu besorgen.

Ich rege eine Bodenuntersuchung an.

Weitere formell und materiell illegale Nebenanlagen (z.B. Versiegelungen) stellen Nachteile für die Klimaanpassung dar und stehen dem sparsamen und schonenden Verbrauch der Ressource Boden entgegen (vgl. § 1a BauGB).

2.9 Wasser

Mit den geplanten Nebenanlagen werden zusätzlich Flächen versiegelt. Ein ordnungsgemäßer Wasserabfluss wird verunmöglich.

2.10 Sonstiges

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

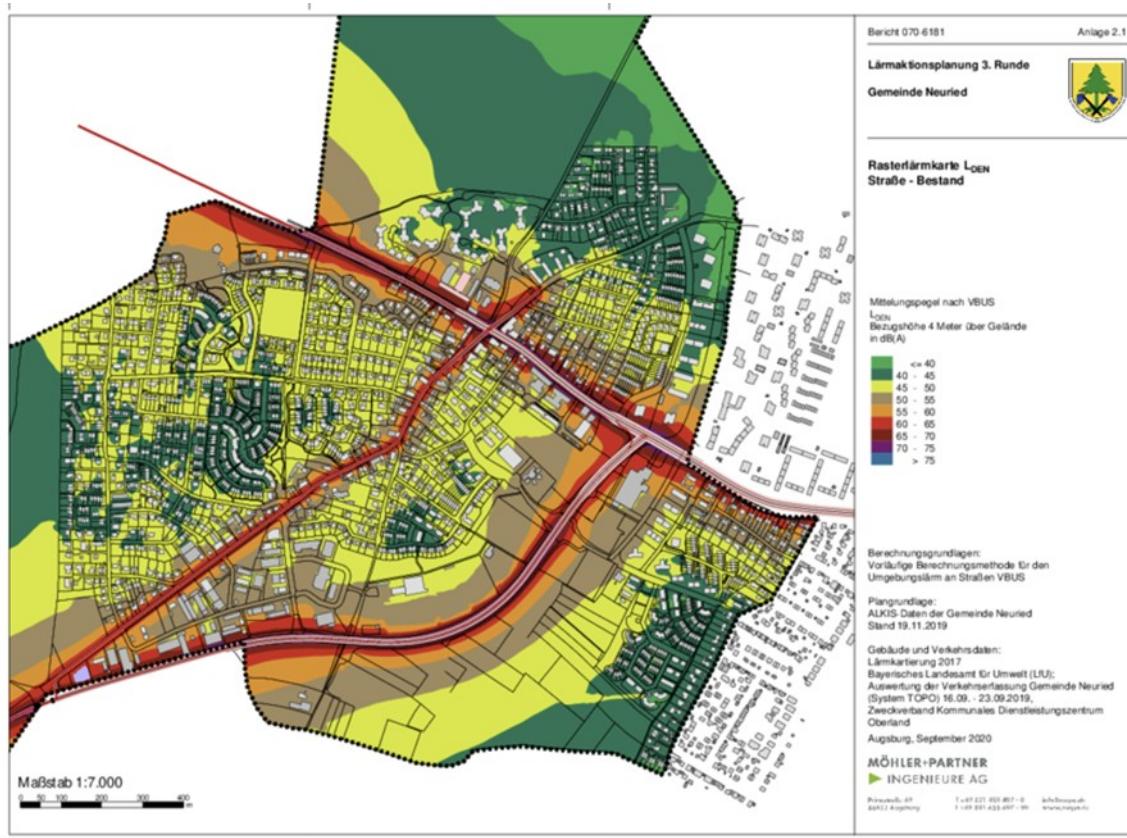
Die festgesetzte Art der Nutzung ändert sich von reinem Wohngebiet zu allgemeinem Wohngebiet. Belange der Landes- und Regionalplanung sind deshalb tatsächlich betroffen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Legalisierung der Verschlechterung der Wohnverhältnisse durch die Estrichlegerfirma

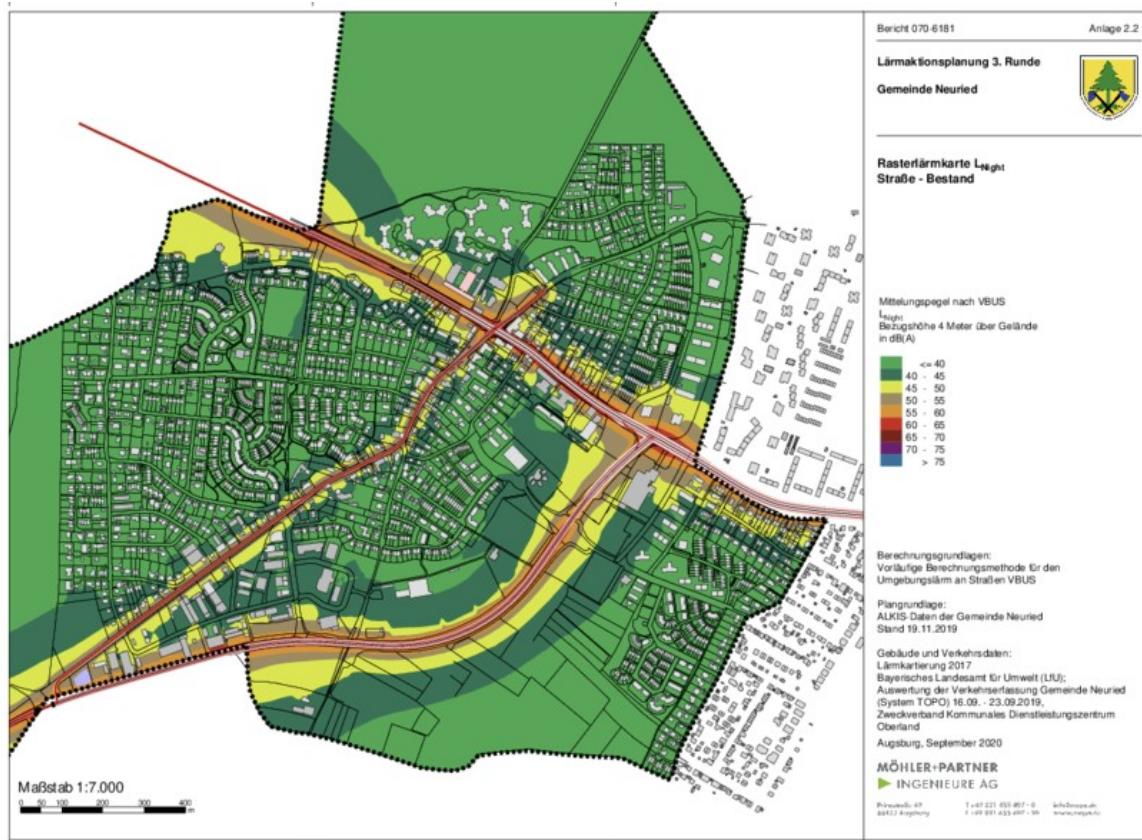
5.1.2 Lärmkarte

Tag:



Das Gebiet Teilbereich 1 des BBP-Gebietes „Südlich des Maxhofweges“ hat tagsüber wohl überwiegend 45-50 dB und ist als reines Wohngebiet festgesetzt.

Nacht:



Das Gebiet Teilbereich 1 des BBP-Gebietes „Südlich des Maxhofweges“ hat nachts überwiegend weniger als 40 dB.

Das Teilgebiet 2 hat durchwegs Werte kleiner 40 dB, wie sie einem reinen Wohngebiet entsprechen.

5.1.3 Gebot der Rücksichtnahme, Nachbarschutz

Gebietserhaltungsanspruch, Gebietsprägungserhaltungsanspruch

Der Nachbarschutz wird nicht thematisiert.

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bauen führt aus.

Der Nachbarschutz ist durch die Neuregelung zwar eingeschränkt, aber selbstverständlich nicht ausgehebelt. Die geplante Aufstockung darf weiterhin den Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht widersprechen (§ 30 BauGB) bzw. muss es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (§ 34 BauGB). Zudem gewährleistet das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme nach wie vor, dass die Aufstockung im Einzelfall nicht mit einer den Baunachbarn unzumutbaren Einschränkung von Belichtung, Besonnung und Belüftung einhergeht. Hierdurch soll die Eingriffsintensität auf ein unbedenkliches Maß begrenzt werden.

Belichtung, Belüftung und Besonnung der umliegenden Gebäude müssen weiterhin gewahrt sein.

Die Festsetzung einer Aufstockung im Rahmen eines Bebauungsplanes muss gegen die Interessen der Nachbarn u.a. im Hinblick auf Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie Einsichtnahme in das Nachbargrundstück und Beeinträchtigung des Ortsbildes abgewogen werden.

vorhandenen Baurechts nach §§ 30, 34 BauGB **mit** zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB) die Anwendung des Leitfadens vor. Ohne zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt ist das Vermeidungsbebot zu beachten.

Der Leitfaden ist auch anzuwenden bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen.

5.5 Bauliche Gestaltung

Terrassentrennwände: Hierzu gibt es nur Regelungen zur Höhe und Tiefe.

Auch Vorgaben zur Art der Terrassenwände (z.B. Mauerziegel) sind meiner Meinung nach geboten, um Konflikte von vornherein zu minimieren.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

5.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

5.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

5.6.4 Energieversorgung, Telekommunikation

5.6.5 Abfallbeseitigung

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Es werden Fledermäuse angesprochen, die bei den Punkthäusern erwartet werden.

Es ist im vorliegenden Fall falsch, eine umgebende intensive Siedlungsnutzung zu unterstellen und deshalb nur mit häufig vorkommenden Arten der Siedlungsgebiete zu rechnen.

Durch die Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen und dem Forstenrieder Park muss mit geschützten Arten gerechnet werden. Durch die umgebende land- und forstwirtschaftliche Nutzung (Felder, Wald) ist allerdings mit vorkommenden Arten der Nicht-Siedlungsgebiete zu rechnen.

Die Belange des Artenschutzes sind nicht angemessen berücksichtigt worden. Zum Beispiel haben Fledermäuse des Öfteren Habitate in der Außenhaut von Flachdachgebäuden, welche im BBP-Gebiet vorkommen.

Wegen der Nähe u.a. zum Wald muss mit Schutzgütern mindestens mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung gerechnet werden.

5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Im BBP-Gebiet findet man einige Verstöße gegen naturschutzrechtliche Vorgaben z.B.:

- Zäune um Punkthäuser, die nicht erlaubt sind und bis zum Boden gehen

- Pylonen-Trennwände zwischen Gartengrundstücken im Bereich der Reihen-/Doppelhäuser

Der alte Bebauungsplan aus dem Jahr 1967 ist weiterhin bestandskräftig (Planerhaltung laut BauGB). Die Verstöße gegen den Natur- und Artenschutz schützen genießen deshalb meiner Meinung nach keinen Bestandsschutz, wenn sie gegen die Festsetzungen des alten BBP verstößen.

„Diese Maßnahme greift aufgrund des Bestandsschutzes nur bei größeren Maßnahmen“ „nur bei größeren Maßnahmen“: Es handelt sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Zum einen ist eine genaue Definition einer „größeren Maßnahme“ erforderlich, um Streitigkeiten von vornherein auszuschließen.

Zum anderen stelle ich in Frage, ob bei artenschutzrechtlichen Fragen eine Verhältnismäßigkeit greift bzw. möglich ist. Eingriff ist Eingriff. Eine Einstufung als verhältnismäßig erscheint mir rechtswidrig. Es handelt sich um eine artenschutzrechtliche Frage, die unter Anwendung des EU-Rechts zu beantworten ist

Z.B. eine durchgängige Pylonenwand entlang einer Grundstücksgrenze darf aus naturschutz- und artenschutzfachlicher Sicht keinen Bestandsschutz genießen.

5.7.2 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Ein Ausgleichsflächenbedarf ist unter anderem hinsichtlich folgender Aspekte zu ermitteln:
Die Erlaubnis von Nebenanlagen führt zu Versiegelungen von Flächen.
Im Hinblick auf die nicht zurückzubauenden baulichen Anlagen (z.B. Versiegelung), denen ggf. Bestandsschutz gewahrt wird.
Im Hinblick auf die ggf. vorliegenden artenschutzrechtlichen Aspekte.

5.7.3 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Wie geht die Gemeinde um mit den Bodenversiegelungen in dem BBP-Gebiet?

5.9 Immissionsschutz

5.10 Altlasten, Bodenschutz

6 Alternativen

Die Beibehaltung des reinen Wohngebietes ist erforderlich.
Aus Kostengründen wie auch wegen der Verfahrensfehler (Verlust des Vertrauens der Bürger in die Gesetzmäßigkeit des Handelns der Gemeindeverwaltung) sollte die Planung vorab zurückgestellt werden. Zudem ist ie Gemeinde hochverschuldet. Eine Planung kostet viel Geld.

Gez.

Manfred Alzinger

Neuried, der 15.08.2025