



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: 4.1-0025/2025/BL
Neuried
Ihr Schreiben vom: 19.11.2025
Unser Zeichen: 4.4.1-0025/2025/BL
München, 11.12.2025

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 11.11.2025
für das Gebiet „Nördlich der Zugspitzstraße“ | |
| ☒ Frist für die Stellungnahme: 05.12.2025 (intern) (§ 4 Abs. BauGB) | |

Träger öffentlicher Belange

2. Sachgebiet Immissionsschutz

- | |
|---|
| ☐ keine Äußerung |
| ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Wie in unserer Stellungnahme vom 25.07.2025 erwähnt, und im Beschlussauszug vom 11.11.2025 erläutert, stammen die Hinweise unter D. 12 Immissionsschutz des Satzungsentwurfs sowie die Ausführungen unter Nr. 2.5 „Emissionen“ sowie Nr. 5.9 „Immissionsschutz“ der Begründung, sinngemäß und konkret aus einer früheren Planung („Nördlich Maxhofweg“, 1. Änderung). Jedoch sind die beiden Planungen <u>nicht</u> 1:1 vergleichbar und Anforderungen übertragbar: das Plangebiet „Nördlich Maxhofweg – 1. Änd.“ umfasste nur 4 Baukörper, hingegen umfasst das hier vorliegende Plangebiet das mehrfache, die Anzahl der Baukörper ist um ein Vielfaches höher. Wie in der Stellungnahme vom 25.07.2025 bereits erwähnt, ist das Maß der Lärmimmissionen, verursacht durch die hier verlaufenden Straßen (insbesondere Neurieder Straße, aber auch Zugspitzstraße, ggf. weitere im und am Plangebiet) nicht bekannt. Es wäre und ist <u>Pflicht der Gemeinde</u> , die Verkehrslärmbelastung (und ggf. daraus abgeleitete Maßnahmen) im Plangebiet feststellen zu lassen, auch wenn das Plangebiet überwiegend bebaut ist und ein Großteil davon einen gewissen Abstand zur Neurieder-/Forstenrieder Straße aufweist, aber auch Zugspitzstraße und ggf. weitere können, je nach Verkehrsstärke, einen merklichen Lärmbeitrag liefern.

In unserer letzten Stellungnahme hatten wir angeregt, die unter D. 12. Hinweise des Satzungsentwurfs stehenden immissionsschutzfachlichen Anforderungen als |

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

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

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
Kontoinhaber: Landkreis München
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
Kontoinhaber: Landkreis München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

Festsetzungen mit aufzunehmen. Hierzu stellt die Gemeinde in ihrem Abwägungsbeschluss vom 11.11.2025 u.a. fest: *„Eine Festsetzung, deren Geltung und Umfang noch nicht bestimmbar ist, kann jedoch nicht getroffen werden. Insofern müssen auch die Anforderungen, die der Bauwerber zur Konfliktlösung im Rahmen der nachgelagerten Planungsschritte zu erfüllen hat, in den Hinweisen formuliert werden.“*

Wie in unserer letzten Stellungnahme bereits erwähnt, ist ein Hinweis in der Satzung letztlich unverbindlich. Durch die per Hinweis vorgegebene Verlagerung einer etwaigen Konfliktbewältigung auf eine der Bauleitplanung nachgelagerten Ebene (Verfahren, aber auch Freistellung) müsste jeder einzelne Bauwerber (sofern er es denn tut) für Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten im Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag geben. Aufgrund des Geltungsbereichs/Umfangs der Planung stünden (zumindest theoretisch) „zahlreiche“ schalltechnische Untersuchungen im Raum, dies sollte die Gemeinde in diesem Zusammenhang bedenken. Zielführender wäre es, auf jetziger Ebene die Verkehrslärmauswirkungen durch ein schalltechnisches Beratungsbüro berechnen und beurteilen zu lassen. Mit dieser Information könnten dann konkrete Maßnahmen und Vorgaben – soweit erforderlich – getroffen werden. Ansonsten kann es – neben dem generellen hohen Verschleiß - aufgrund der Unkenntnis der Lärmbelastung u. a. passieren, dass Bauwerber Untersuchungen in Auftrag geben, die jedoch, aufgrund der Örtlichkeit, evtl. gar nicht erforderlich wären!

Das gesamte Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet WA nach BauNVO festgesetzt werden. Soweit bislang, ganz oder in Teilen davon, von einem reinen Wohngebiet WR auszugehen wäre (Details sind hier nicht bekannt), sei der allgemeine Hinweis erlaubt, dass dann auch der Schutzanspruch (Lärmschutz) etwas abgesenkt wird, dies gilt sowohl für Verkehrslärmeinwirkungen als auch Gewerbelärmimmissionen.

gez. Bernhard



Gemeinde Neuried
Planegger Straße 2
82061 Neuried Kr. München

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom: 18.11.2025
Unser Zeichen: 4.1-0025/2025/BL
Neuried
München, 12.12.2025

Auskunft erteilt: Frau Hubert	E-Mail: HubertC@lra-m.bayern.de	Tel.: 089 6221-2581 Fax: 089 6221-442581	Zimmer-Nr.: F 1.04
----------------------------------	------------------------------------	---	-----------------------

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

1. Verfahren der Gemeinde Neuried

Bebauungsplan Nr. A22
für das Gebiet Nördlich der Zugspitzstraße
in der Fassung vom 11.11.2025

erneute Trägerbeteiligung im beschleunigten Verfahren
Schlusstermin für Stellungnahme: 10.12.2025

2. Stellungnahme des Landratsamtes München

- 2.1 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
- 2.2 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.3	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) ☐ Einwendungen ☐ Rechtsgrundlagen ☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.4	☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage 1. Ziff. A 3.1.2: Das Planzeichen müsste noch entlang der Grundstücksgrenzen Fl.Nrn. 110/9 u. 110/70 sowie 110/71 u. 110/72 ergänzt werden. Die Verwendung des Planzeichens in den Bauräumen Karwendelstr. 1 u. 3, 5 u. 7 sowie 9 u. 11 kann nicht nachvollzogen, da hier keine Grundstücksgrenzen durch die Bauräume verlaufen. Wir bitten jeweils um Korrektur. 2. Ziff. A 5.4: Das Planzeichen ist teilweise in der Planzeichnung nicht vollständig in seinem Verlauf erkennbar. Ggf. könnte hier eine andere Darstellung gewählt werden, damit das Planzeichen rechtseindeutig ablesbar ist. 3. Begründung (S. 3, Punkt 1): Die Ausführungen in der Begründung zum Anlass der Planung sind aus unserer Sicht sehr allgemein gehalten. Wir empfehlen, hier insbesondere auf die Aufstockungsmöglichkeiten im Bereich der Reihen- und Doppelhäuser einzugehen, die ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zulässig wären. 4. Begründung (S. 19 f., Punkt 5.2): Wir empfehlen in der Begründung die Auswirkungen der künftig zulässigen Aufstockung, insbesondere der Hausgruppenhäuser und Doppelhaushälften, auf die Nachbargrundstücke eingehender zu betrachten (im Hinblick auf Verschattung von Solar-/ PV-Anlagen und deren Ertrag, von Freibereichen, von Dachfenstern usw.). Wir weisen darauf hin, dass die für die Planung bedeutsamen öffentlichen und privaten Belange (Abwägungsmaterial) von der Gemeinde zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind (§ 1 Abs. 7 BauGB). Inwieweit und ggf. in welcher Größenordnung Ertragsverluste bei Solar-/ PV-Anlagen zu erwarten sind, könnte beispielsweise durch eine Verschattungsstudie o. ä. ermittelt werden, um eine hinreichende Ermittlung des Abwägungsmaterials zu erhalten. 5. Begründung (S. 17 f., Punkt 5.1): Zur Art der baulichen Nutzung wird in der Begründung an verschiedenen Stellen erläutert, dass das Plangebiet im Bestand einem „Wohngebiet“ entspricht. Im ursprünglichen (allerdings unwirksamen) Bebauungsplan war ein reines Wohngebiet festgesetzt; im vorliegenden Bebauungsplanentwurf soll nun ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Gründe für die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sollten in der Begründung konkret erläutert werden. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die bestehende faktische Gebietsart bei der Überplanung sorgfältig zu ermitteln und eine Änderung derselben unter Berücksichtigung des Interesses der Grundstückseigentümer am Erhalt des Gebietsbewahrungsanspruchs abzuwägen ist. Die Ermittlung der faktischen Gebietsart ist ein zentraler Bestandteil bei der Überplanung bebauter Innenbereichslagen (s. VGH München Urt. v. 23.7.2025 – 9 N 23.1788, BeckRS 2025, 22551 Rn. 80, beck-

online). Die Feststellung, dass es sich „um ein faktisches Wohngebiet“ handelt, reicht hierfür nach u. E. nicht aus. Ggf. ist die Ermittlung der Gebietsart für Teile des Plangebietes differenziert zu betrachten.

Die Gemeinde darf zwar (je nach o. g. Ergebnisermittlung) ein reines Wohngebiet in ein allgemeines Wohngebiet fest- bzw. herabsetzen; es ist jedoch im Rahmen der Abwägung bei der Änderung der Gebietsart das Interesse der Grundstückseigentümer am Erhalt ihres Gebietserhaltungsanspruchs besonders zu berücksichtigen. Bei einer Änderungsplanung darf die Gemeinde die durch die Erstplanung vorgegebene rechtliche Situation der überplanten Grundstücke nicht ignorieren und muss deshalb das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustands in die Abwägung einstellen; gleiches gilt für eine bestehende faktische Gebietsart (s. auch VGH München Urf. v. 23.7.2025 – 9 N 23.1788, BeckRS 2025, 22551 Rn. 79, beck-online). Wir bitten die Gemeinde, dies in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen.

6. Ergänzend zur Stellungnahme des Fachbereiches „Immissionsschutz“ möchten wir darauf hinweisen, dass bei der Ausweisung eines dem Wohnen bestimmten Gebietes die Frage zu klären ist, ob und ggf. in welchem Umfang vorhandene und zu erwartende Immissionsbelastungen die Wohnqualität im Plangebiet beeinträchtigen können, ein gewichtiger Abwägungsbelang, der dort, wo nennenswerte verkehrliche oder auch etwaige gewerbliche Vorbelastungen auf das Plangebiet einwirken, regelmäßig deren Ermittlung erfordert. Die prognostizierten Abschätzungen von zu erwartenden Geräuschemissionen sollten u. E. noch umfassender bewertet und aussagekräftiger in den Planunterlagen dargelegt werden, um dies auch abschließend abwägungsrelevant beurteilen zu können (s. auch VGH München Urf. v. 23.7.2025 – 9 N 23.1788, BeckRS 2025, 22551 Rn. 68ff. beck-online).

- 2.5 Zum Immissionsschutz und der Grünordnung wird auf die beiliegenden Stellungnahmen verwiesen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind. Die Stellungnahmen des Naturschutzes liegt noch nicht vor und wird nachgereicht.

gez.

Hubert

Anlagen:

1 Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.1 – Immissionsschutz vom 11.12.2025

1 Stellungnahmen des Sachgebiets 4.1.2.4 – Grünordnung vom 15.12.2025



Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0025/2025/BL
Neuried
Ihr Schreiben vom: 19.11.2025
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung
München, 15.12.2025

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 11.11.2025

erneute Trägerbeteiligung im beschleunigten Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: Fachstellen 04.12.2025 LRA 10.12.2025

2. Stellungnahme

Zu Hinweise D 10.2

Da auch bei der Gartengestaltung (Pflanzung von Sträuchern, Rasenneuansaat, Neuanlage von Schattenbeeten,...) oft große Schäden an Bestandsbäumen angerichtet werden, wird empfohlen die Festsetzung wie folgt zu ergänzen:

„Bei baulichen Maßnahmen und der Garten- bzw. Freiraumgestaltung im Kronen- und/oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.“

gez. Friedinger



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

**Naturschutz, Erholungsgebiete,
Landwirtschaft und Forsten**

Referat 4.1.1.3
Herr Scholz

Ihr Zeichen: 0025/2025/BL
Ihr Schreiben vom: 21.01.2026

Unser Zeichen: 4.4.3/Schö
München, 21.01.2026

Auskunft erteilt:
Frau Schöne

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

Tel.: 089 / 6221-4306
Fax: 089 / 6221 44-4306

Zimmer-Nr.:
F 2.15

1. Gemeinde Neuried

☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan Nr. 22A
für das Gebiet Nördlich der Zugspitzstraße

☒ mit Grünordnungsplan

☐ Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme:

2. Träger öffentlicher Belange

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 Sachstandes
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
	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zuge von Gebäudesanierungen bzw. Abriss hinreichend sicher ausschließen zu können, sind die Gebäude vor Beginn der Sanierungsarbeiten (insbesondere im Bereich des Daches oder der Außenfassaden) auf das Vorkommen von Gebäudebrütern und gebäudebewohnenden Fledermausarten zu überprüfen. Die UNB empfiehlt daher, folgenden Passus in die Hinweise, z.B. unter 11.1 (Artenschutz) zu ergänzen: <i>„Sofern bestehende Gebäude abgebrochen oder umfassend saniert werden soll, weisen wir darauf hin, dass ein Vorkommen von besonders geschützten Arten, insbesondere gebäudebrütende Vogelarten und gebäudebewohnende Fledermausarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher ausschließen zu können, sollte vor Gebäudeabbruch eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bzgl. Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten durchgeführt werden. Hierbei sollten alle geeigneten Strukturen, z. B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potentielle Spalten- und Höhlenquartiere untersucht werden. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde vor Abbruch mitzuteilen. Bei Vorkommen von geschützten Arten sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Diese können gerne mit der uNB abgestimmt werden.“</i>
	Gez. Schöne
	Anlagen

Auszug aus der Stellungnahme des Bürger 1 vom 29.11.2025
- wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen

Bretschneider Bastian

Von: Poststelle Neuried
Gesendet: Montag, 1. Dezember 2025 07:40
An: Zipfel Harald; Braun Andreas; Bretschneider Bastian
Betreff: WG: BBP A22 2. Teilbereich; Stellungnahme
Anlagen: 2025_11_29_anGdeNeuried_Stellungnahme_Entwuerfe_vom_11.11.2025.pdf
Signiert von: poststelle@neuried.de

Von: [REDACTED]
Gesendet: Samstag, 29. November 2025 11:27
An: Poststelle Neuried <poststelle@neuried.de>
Cc: [REDACTED]
Betreff: BBP A22 2. Teilbereich; Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte nehmen Sie von beigefügtem Schreiben Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Auszug aus der Stellungnahme des Bürger 1 vom 29.11.2025
- wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen -

Ob die oben dargestellte Entwicklung der Satzungsgeschichte in Verbindung mit der oben dargestellten Aussage von Herrn Prells beweist, dass der Verbleib der Fa. [REDACTED] im geplanten allgemeinen Wohngebiet noch von städtebaulichen oder von städtebaufremden Überlegungen gedeckt ist, ist zu prüfen.

Sind eine hohe Verschuldung einer Gemeinde und das Angewiesensein auf Gewerbesteuerereinnahmen städtebaufremde Gründe?

In die Beurteilung, ob mögliche städtebaufremde Aspekte/Überlegungen eine Rolle bei der Entwicklung der geplanten Satzung spielen, wird auch der bisherige Verlauf von Bedeutung bzw. die Entstehungsgeschichte der Satzung in den Blick genommen. Vergleiche Bayerischer VGH, Urteil vom 09.12.2021 - 1 N 19.447

Ich verweise auf frühere Bemühungen der Gemeinde Neuried um eine Verlegung der Fa. [REDACTED].

Herr Bretschneider, Bauamt der Gemeinde Neuried, hat mir im Juli 2025 berichtet, dass die Gemeinde Neuried sich vor Jahren für die Estrichlegerfirma [REDACTED] angesichts der Probleme in der Wettersteinstraße um einen anderen Standort im Gemeindegebiet bemüht habe.

Im September 2025 konnte ich mit Frau Meike Petro, Wirtschaftsbeauftragte der Gemeinde Neuried, sprechen.

Sie bestätigte, was Herr Bretschneider mir vorher berichtet hatte. Die Gemeinde war sich der Probleme in der Wettersteinstraße bewusst und wollte den Betrieb verlegen. Für den Estrichlegerbetrieb Fa. [REDACTED] wurde im Gewerbegebiet Neuried deshalb ein Bauhof/Lagerplatz/Stellplätze für dessen Fahrzeuge, Maschinen und Geräte gesucht, aber erfolglos. Es sei kein freier Platz im Gewerbegebiet gewesen.

Hierzu ist festzustellen, dass eine erfolgreiche Anpachtung immer eine Frage des Preises ist, den man gewillt ist zu zahlen.

Thema Aufstockung

Das Enteignungs- und Entschädigungsrecht kennt meiner Meinung nach nicht den Begriff „in Grenzen halten“ (siehe die Aussage: „Die Auswirkungen einer Verschattung halten sich in Grenzen.“). Es stellt sich die Frage: „In welchen Grenzen“? In den Grenzen des nicht entschädigungspflichtigen Bereichs?

In der Stellungnahme zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 11.11.2025 wird Folgendes ausgeführt:

„Eine noch nicht vorhandene PV-Anlage kann keinem besonderen Schutz unterstellt werden.“

Ergibt sich ein Entschädigungsanspruch, wenn zukünftig eine Photovoltaikanlage erstellt wird und danach der Nachbar aufstockt, und es dann zu Verschattungen der dann bereits bestehenden Bestands-PV-Anlage kommt?

Meiner Meinung nach ist in diesem Fall der Ertragsverlust durch die Verschattungen zu entschädigen.