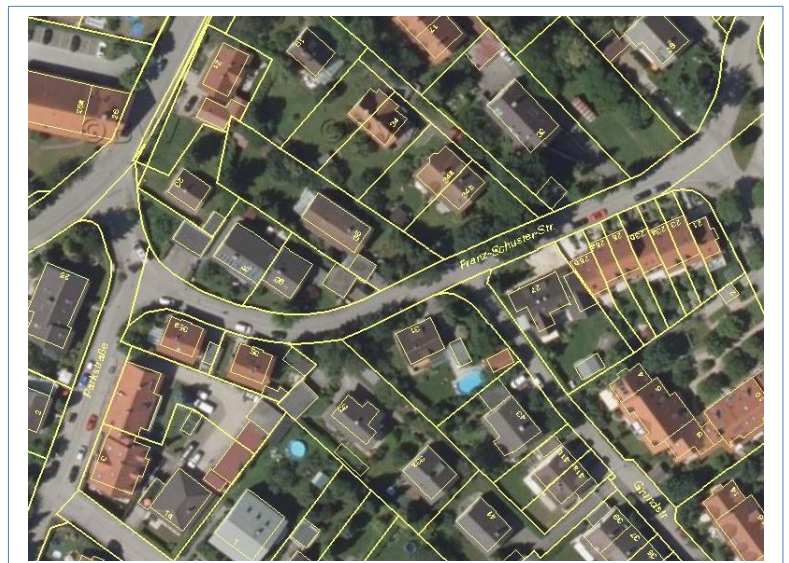


Gemeinde	Neuried Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. A 07 3. Teiländerung „Ecke Franz-Schuster-/ Grundstraße“
Entwurf 1969	Architekt Franz Graf, München
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Aktenzeichen	NER 2-79 Bearbeiter: Prells
Plandatum	10.09.2019 (Fassung für den Satzungsbeschluss)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliches Konzept	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Landesentwicklungsprogramm.....	4
3.2	Regionalplan.....	4
3.3	Flächennutzungsplan.....	4
3.4	Bebauungspläne und Satzungen.....	4
3.5	Auslegungsfrist.....	5
3.6	Städtebauliche Rahmenpläne.....	5
3.7	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	5
3.8	Gemeinderatsbeschluss.....	5
3.9	Bodenschutz.....	5
4.	Plangebiet	6
4.1	Lage.....	6
4.2	Nutzungen.....	7
4.3	Eigentumsverhältnisse.....	7
4.4	Erschließung.....	8
4.5	Emissionen.....	8
4.6	Flora/ Fauna.....	8
4.7	Boden.....	8
4.8	Denkmäler.....	8
4.9	Wasser.....	9
4.10	Sonstiges.....	9
5.	Planinhalte	10
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	10
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	11
5.5	Bauliche Gestaltung.....	11
5.6	Verkehr und Erschließung.....	11
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz.....	12
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	13
5.9	Immissionsschutz.....	14
5.10	Altlasten, Bodenschutz.....	14
5.11	Flächenbilanz.....	14
6.	Alternativen	14
7.	Verwirklichung der Planung	15
7.1	Hinweise zur Umsetzung.....	15

1. Anlass und Ziel der Planung

Für den Bereich zwischen Franz-Schuster-Straße und Grundstraße besteht seit dem Jahre 1971 ein Bebauungsplan („Östl. Der Franz-Schuster-Straße - Bebauungsplan ‚zwischen Maxhofweg und Grundstraße‘“, rechtsverbindlich seit 06.08.71), der den im nördlichen Bereich vorhandenen Baubestand durch Baurechte für Reihenhausbebauung im südlichen Teil ergänzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßen umschließen den Baubestand in einer Weise, die kaum Spielräume zulässt, gleichwohl mit einer Grundflächenzahl von 0,4, gemessen an den Grundstücksgrößen, in mehreren Bereichen deutliche Zubauten möglich wären. Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet „Beidseits des Maxhofweges“, in Kraft getreten am 03.09.1997 wurde der nordöstliche Bereich nochmals überplant und für eine verdichteterere Bebauung zugelassen.



Abb. 1 BPs von 1971 und 1997, ohne Maßstab

Für das an der Ecke Grundstraße – Franz-Schuster-Straße gelegene, vor der inzwischen erfolgten Teilung rd. 910 qm große Grundstück Franz-Schuster-Str. 31, bebaut mit einem typischen, eingeschossigen Siedlungshäuschen mit Steildach, Grundfläche rd. 90 qm, sind aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der zentralen Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück keine sinnvollen Nachverdichtungsmöglichkeiten gegeben.

Die durch das bestehende Baurecht bestimmte Nutzung des Grundstücks entspricht damit weder der Zielsetzung der Gemeinde, **innerörtliche Nachverdichtungspotenziale** zu erschließen, noch der in der Umgebung überwiegend vorhandenen Baudichte. Aus Anlass einer von den Eigentümern an die Gemeinde herangetragenen Anregung, hat sich die Gemeinde daher mit Beschluss vom 27.09.2016 dazu entschieden, den zugrundeliegenden Plan auf Basis eines Konzepts für eine sinnvolle Erweiterung der Bebauung zu ändern.

2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept soll in Anlehnung an die durch die bestehenden Bebauungspläne vorgegebenen Festsetzungen eine verträgliche Nachverdichtung ermöglichen. Die Baumassen sollen dabei weiterhin zur Franz-Schuster-Straße orientiert sein und den südlichen Freiraum nach Möglichkeit freihalten. Die Erschließung kann unverändert von Norden erfolgen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Änderung innerörtlicher Bauleitpläne zur Hebung von Nachverdichtungspotenzialen entspricht dem Ziel einer Flächensparenden Innenentwicklung und trägt dazu bei, einer Zersiedelung entgegenzuwirken. Besondere Vorgaben sind nicht relevant.

3.2 Regionalplan

Dto.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als **Wohnbaufläche** dar. Sowohl entlang der Franz-Schuster-Straße als auch an der Grundstraße sind „**Bäume geplant**“ im Sinne einer Strukturdarstellung verzeichnet. Eine Änderung des Bebauungsplans zum Zwecke der Nachverdichtung bei ansonsten unveränderter Art der Nutzung lässt das Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB unberührt.

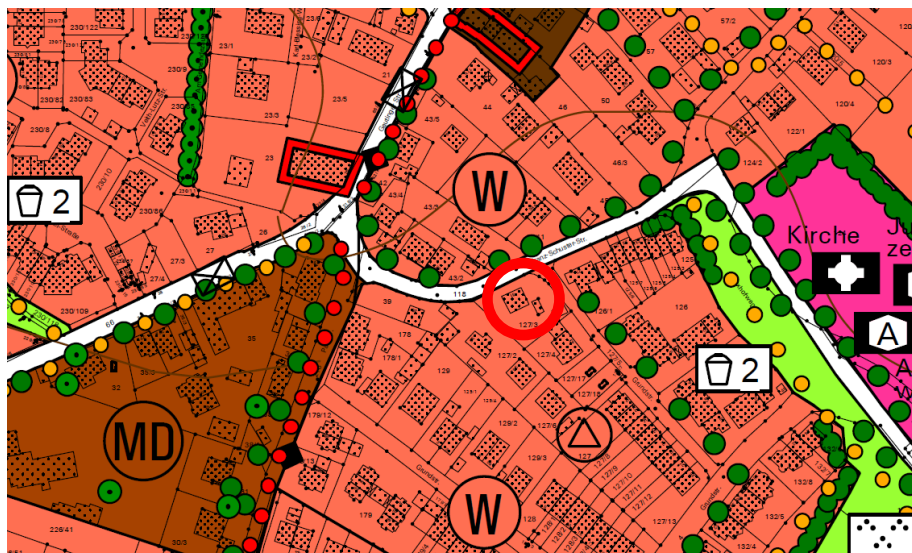


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

3.4 Bebauungspläne und Satzungen

Rechtsverbindliche Bebauungspläne bestehen in Form der in Kap. 1 genannten Pläne.

Der für das Grundstück Fl.Nr. 127/3 einschlägige Plan legt u.a. fest:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl: 0,4 als Höchstwert
- Geschossflächenzahl: 0,5 als Höchstwert
- Zahl der Vollgeschosse: II (zwingend)
- Baugestaltung: Dachform Satteldach oder Walmdach mit einer Neigung von 0-30°

Das Bestandsgebäude widerspricht insofern hinsichtlich Geschoszahl und Ausbil-

dung des Daches den seit fast 50 Jahren gültigen Festsetzungen.

Der nordöstlich angrenzende Plan von 1997 legt für das rd. 805 qm große Grundstück jenseits der Grundstraße (Fl.Nr. 126/1, Franz-Schuster-Str.27) ebenfalls WA und eine GRZ von 0,4 fest. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstgrenze mit traufseitiger Wandhöhe von 6,0 m; die GFZ wird auf den absoluten Wert von 360 festgesetzt. Hinsichtlich der Gestaltung werden Satteldächer mit einer Neigung von 37 bis 43° festgesetzt.

Das Gebiet ist verkehrlich und technisch voll erschlossen.

3.5 Auslegungsfrist

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessenen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Auch beinhaltet das Planvorhaben voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden.

Auf Grundlage der bisherigen Bewertung wird der Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

3.6 Städtebauliche Rahmenpläne

Einschlägige Städtebauliche Rahmenpläne oder Konzepte liegen für das Gebiet nicht vor.

3.7 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

(nicht relevant)

3.8 Gemeinderatsbeschluss

Am 27.09.2016 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 07 („Östl. der Franz-Schuster-Straße - Bebauungsplan ‚zwischen Maxhofweg und Grundstraße‘“, rechtsverbindlich seit 06.08.71) gemäß § 2 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung soll gem. Beschluss vom 04.12.2018 im Verfahren nach §13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) aufgestellt werden.

3.9 Bodenschutz

Die besonderen Anforderungen des §1a Abs.2 BauGB sind durch die Nachverdichtung im besonderen Maße erfüllt.

4. Plangebiet

4.1 Lage

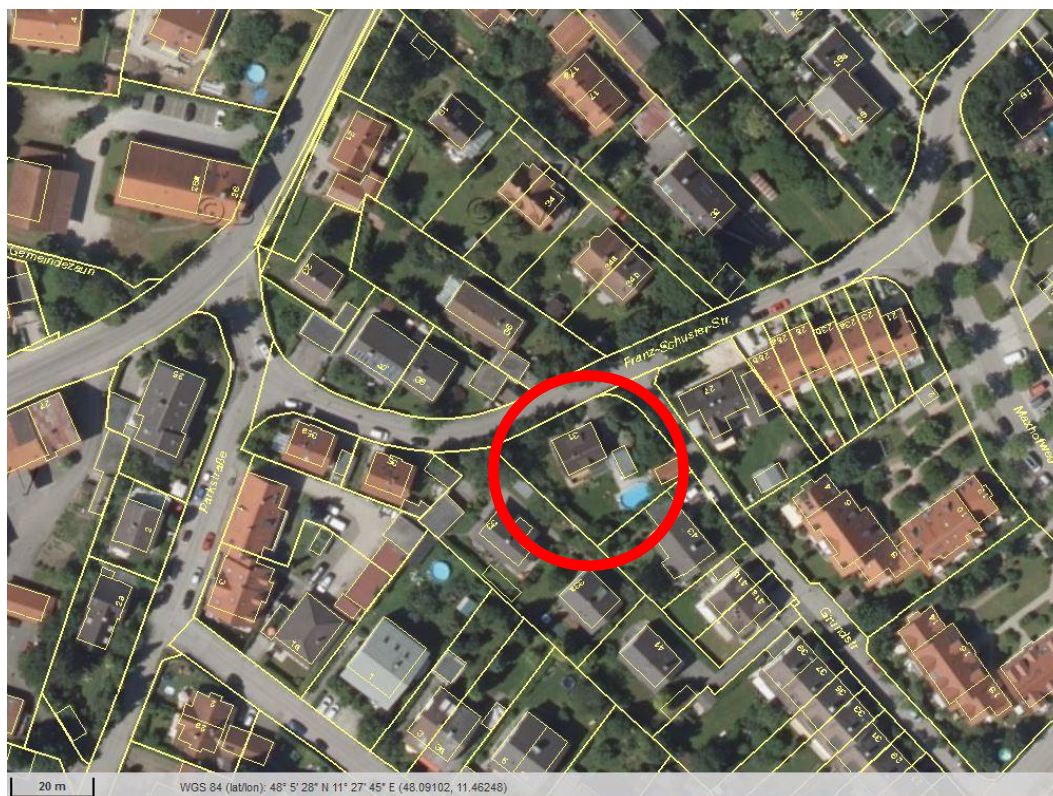


Abb. 3 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 25.11.16

Das Plangebiet ist beschränkt auf das Flurstück Nr. 127/3 und das jüngst daraus herausgeteilte Grundstück Fl.Nr. 127/19, gelegen im Einmündungsbereich der Grundstraße in die Franz-Schuster-Straße. Das zu Beginn der Planung noch ungeteilte Grundstück ist von beiden Straßen **erschlossen** und weitgehend eben.



Abb. 4 Franz-Schuster-Str. Richtung Westen, dto. Richtung Osten Einmündung Grundstraße



Abb. 5 Franz-Schuster-Str. 31, Nachbarbebauung (Hs.Nr. 33a)



Abb. 6 Grundstraße Richtung Süden; dto. Richtung Norden, Nachbarbebauung Hs. Nr. 43

4.2 Nutzungen

Die Nutzungen sowohl im Plangebiet als auch im Umfeld sind durch ein bis zweigeschossige **Wohngebäude** geprägt, die eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern und Hausgruppen aufweisen.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück im zu ändernden Bereich ist in privater Hand. Während des laufenden Änderungsverfahrens wurde das Grundstück real geteilt. Es umfasst nunmehr einen 556 qm großen westlichen Teil mit dem Bestandsgebäude (Fl.Nr. 127/3) und einen 351 qm großen östlichen Teil (Fl.Nr. 127/19). Die amtliche Karte, die als Plangrundlage dient, wurde zwischenzeitlich aktualisiert.

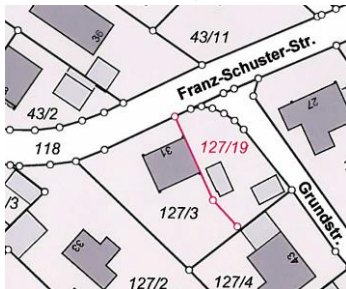


Abb. 7 Fortführungsnachweis 1114 01 Gemarkung Neuried

4.4 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung (Straße, ÖPNV, Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien) ist gewährleistet.

4.5 Emissionen

Von dem Areal gehen keine ungewöhnlichen Emissionen aus. Auch selbst ist es keinen außergewöhnlichen Belastungen ausgesetzt.

4.6 Flora/ Fauna

Das ehemals ungeteilte Grundstück ist in seinen Randbereichen durch dichten **Be-wuchs** gekennzeichnet. Besondere Schutzbedürftigkeit ist nicht erkennbar.

4.7 Boden

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

4.8 Denkmäler

4.8.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 7.1 im Teil B der Satzung hingewiesen.)

4.8.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung, insbesondere im Bereich der Ortsmitte sind mehrere **Baudenkmäler** vorhanden, allen voran die Kath. Pfarrkirche St.Nikolaus (D-1-7934-0286) und der sog. Wirtsbauer an der Gautinger Str. 26, für die jedoch von der beabsichtigten Änderung keine Beeinträchtigung zu befürchten ist.

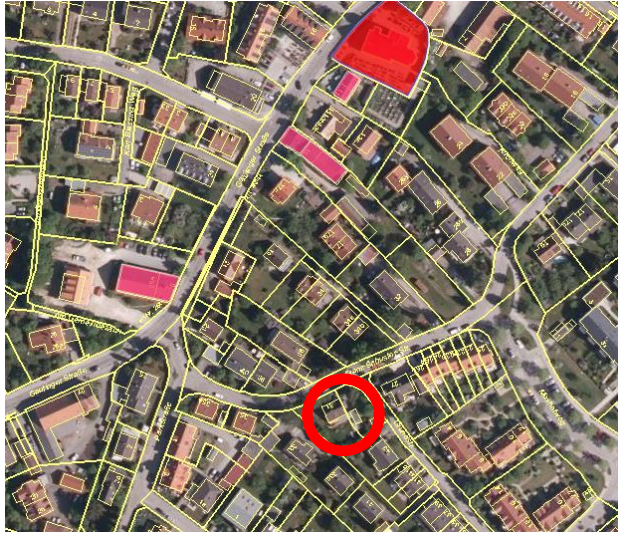


Abb. 8 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 26.02.19

4.9 Wasser

4.9.1 Grundwasser

Ein Eingriff in das Grundwasser ist nicht zu besorgen. Der Grundwasserspiegel befindet sich **mind. 10 m unter Flur**, wie aus den veröffentlichten Daten der nächstgelegenen, rd. 700 m entfernten Messstelle Neuried 2 zu schließen ist (Messstellen-Nr. 16275, Geländehöhe 565,24, Höchster Wasserstand seit 21.03.2002: 553,57).

4.9.2 Hochwasserschutz, Wasserschutzgebiete

Oberirdische Gewässer, wassersensible Bereiche, Hochwassergefahrenflächen/Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

4.10 Sonstiges

Sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszone an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotop, Bau- und Bodendenkmäler) im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind nach Kenntnisstand der Gemeinde im Plangebiet nicht vorhanden..

5. Planinhalte

Das Festsetzungskonzept im Einzelnen:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt **unverändert als Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Dies entspricht sowohl dem seit 1971 rechtsverbindlichen Plan, als auch dem östlich angrenzenden Plan von 1997.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer **GRZ: 0,4 unverändert**. Dies entspricht dem seit 1971 rechtsverbindlichen Plan, als auch dem östlich angrenzenden Plan von 1997.

Die zulässige **Überschreitung bis 0,6 für Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO** (als eindeutig bestimmtes Summenmaß der Versiegelung) entspricht dem gesetzlichen Maß von +50%).

Zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze (bisher zwingend), entsprechen dem östlich angrenzenden Plan von 1997. Das Festhalten an einer zwingenden Vorgabe wird auch angesichts der umgebenden Bebauung als unverhältnismäßig angesehen. Eine eingeschossige Bebauung ist nun möglich (kann aber planungsrechtlich nicht erzwungen werden).

Die Höhe der baulichen Anlagen entspricht mit einer **Wandhöhe (WH) von 6,2 über EG-Rohfußboden** im Wesentlichen dem seit 1971 rechtsverbindlichen Plan (6,5 über Gelände). (Der östlich angrenzender Plan von 1997 legt 6,0 m bei einer Firsthöhe 10,0 m fest.)

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde gegenüber der bisherigen, sehr restriktiven Festsetzung, die eine Ausnutzung der GRZ nicht ermöglicht und den Bestand im Wesentlichen festschreibt, **deutlich erweitert**.

Das Baufenster wird zu den angrenzenden Verkehrsflächen auf den 3 m-Mindest-Grenzabstand erweitert; zur seitlichen, westlichen Grundstücksgrenze sind 5 m einzuhalten. Der Freiraum im Südwesten ist weiterhin freizuhalten.

In offener Bauweise sind Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen, d.h. zwei aneinandergebaute Wohneinheiten in einem planungsrechtlich als Einzelhaus zu bewertendem Gebäude auf ungeteiltem Grundstück (Teileigentum) oder eine Realteilung möglich. (Im Falle einer Doppelhaus-Bebauung ist allerdings eine Brandwand erforderlich, unter Verlust der Belichtung auf der Ostseite des Bestandsgebäudes.)

Die Geltung der Abstandsflächen-Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO wird angeordnet; es besteht kein Grund für eine abweichende Regelung.

Die überbaubare Fläche erlaubt insofern entweder zwei Gebäude freistehend mit Abstandsflächen oder unmittelbar aneinander gebaut (im Falle eines Doppelhauses

auf real geteiltem Grundstück mit dem Privileg des wechselweisen Verzichts auf die Abstandsfläche an der gemeinsamen Grenze). Solange auf eine Grundstücksteilung verzichtet wird und die Bebauung insofern insgesamt als Einzelhaus angesehen wird, ist auch eine Bebauung mit Zwischentrakt möglich.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Es besteht eine **Allgemeine Zulässigkeit** von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen (letztere bis 20 qm). Der Stellplatzschlüssel richtet sich nach der GaStV. Für Fahrradstellplätze nimmt die Gemeinde bis zum Erlass einer eigenen Satzung entsprechende Regelungen in die Bebauungspläne auf.

5.5 Bauliche Gestaltung

Die Regelungen für die weitere Bauliche Gestaltung gem. Art. 81 BayBO (Örtliche Bauvorschriften) legen für die Fassadengestaltung verputzte Flächen oder mit Holzverschalung fest, im Einklang mit dem östlich angrenzenden Plan von 1997.

Für Dachform und –neigung sind symmetrische Satteldächer mit mittigem First und einer Neigung von 15-30° (Hauptgebäude), auch 45°-52° für eingeschossige Gebäude (I + D) mit WH < 4,75 vorgeschrieben.

Der seit 1971 rechtsverbindliche Plan erlaubt nur Neigungen bis 30° - das bestehende Gebäude wäre baurechtswidrig und hätte demnach nur einfachen Bestandschutz). Das Spektrum der bisher zulässigen Dachneigungen wird insofern **erheblich erweitert**. Nun werden für niedrige Gebäude im Gegenzug steilere Dächer und Dachgauben zugelassen, über die das Obergeschoss belichtet werden kann – so auch beim Bestandsgebäude.

Die gestalterischen Festsetzungen gebieten jedoch eine Angleichung der Dachneigung im Falle aneinandergebauter Gebäude(-teile)! Die Vorgabe einer einheitlichen Dachneigung und Bedachungsmaterial sowie Trauf- und Ortgangausbildung bei Grenzbebauung, entspricht östlich angrenzendem Plan von 1997.

Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei I + D – Häusern/ ab 45° Dachneigung zugelassen. Die gestalterischen Vorgaben orientieren sich an dem östlich angrenzenden Plan.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist keinen Änderungen unterworfen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den **Brandschutz** sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird in B 10 der Satzung hingewiesen. Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 6,2 m/ Firsthöhen von 10,0 m nicht gegeben.

5.6.2 *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) ist gewährleistet.

5.6.3 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die **Niederschlagswasserfreistellungsverordnung** (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich **über die belebten Bodenzone zu versickern**. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung und als **Brauchwasser** für die Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

5.6.4 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Der Anschluss an die leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur ist gewährleistet.

5.6.5 *Abfallbeseitigung*

Die Abfuhr von Restmüll und Wertstoffen ist keinen Änderungen unterworfen.

5.7 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

5.7.1 *Festsetzungen zur Grünordnung*

Zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung in dem von Ziergärten geprägten Gebiet wird ein **flächenbezogenes Baumpflanzgebot** festgelegt, konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen. Pflanzgebote, ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleich bleibendes Grünvolumen sicherstellen, tragen dem Gebot zur **Eingriffsminimierung** Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt.

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der **Austauschbeziehungen für Kleinsäuger**, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt.

Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch geringe GR, Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung – Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung ist insgesamt sogar eine

Verbesserung der ökologischen Wertigkeit zu erwarten.

5.7.2 *Ausgleichsbedarf*

In dem Gebiet sind durch das bestehende Baurecht Eingriffe bereits zulässig, so dass ein Ausgleichsbedarf nicht entsteht.

5.7.3 *spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Auf die gesetzlichen Verbotstatbestände, insbesondere auf die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten wird hingewiesen.

Gemäß § 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG verboten ist es, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

5.8 **Klimaschutz, Klimaanpassung**

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Errichtung von Tiefgaragen, Lage am klimatisch ausgleichend wirkenden Würmkanal
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle und Ausbau des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO ₂ -emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO ₂ -Emissionen

5.9 Immissionsschutz

Besonderer Regelungsbedarf zum Immissionsschutz ist nicht erkennbar.

5.10 Altlasten, Bodenschutz

Besondere Festsetzungen zum Bodenschutz sind nicht erforderlich.

5.11 Flächenbilanz

Geltungsbereich:	908 qm
öffentliche/ private Verkehrsfläche:	0 qm
öffentliche/ private Grünfläche	0 qm
Baufläche/ private Baugrundstücksfläche:	908 qm
überbaubare Fläche:	rd. 330 qm
Grundfläche (aus GRZ 0,4):	rd. 363 qm
Ausgleichsflächenbedarf:	0 qm

6. Alternativen

Zur Zulassung weiterer Bebauung besteht angesichts der in der Umgebung bereits vollzogenen Nachverdichtung keine Alternative. Ein Festhalten am bestehenden Zulässigkeitsmaßstab wäre angesichts fehlender zwingender Gründe nicht sachgerecht.

7. Verwirklichung der Planung

Die Flächen sind in privater Hand. Mit einer alsbaldigen Umsetzung ist zu rechnen.

7.1 Hinweise zur Umsetzung

Auf die **Mitteilungspflicht** gem. Art. 1 BayBodSchG wird hingewiesen: Sollten während der Erdarbeiten optische oder organoleptische (sinnlich wahrnehmbare) Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Ebenso auf die **Meldepflicht** nach Art. 8 DSchG an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden

Gemeinde

Neuried, den

.....
Harald Zipfel, Erster Bürgermeister