

Gemeinde	Neuried Lkr. München	
Bebauungsplan	Nr. 54 „zwischen Weinbauerstraße und Kraillinger Weg“	
Grünordnung	Margarethe Waubke, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Leinthalstraße 11, 80939 München	
Planung	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	
Bearbeitung	Prells	QS
Aktenzeichen	NER 2-77	
Plandatum	02.05.2023 (Entwurf)	

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliches Konzept	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Landes- und Regionalplan.....	5
3.2	Flächennutzungsplan.....	5
3.3	Bebauungspläne und Satzungen, weitere Planungen.....	6
3.4	Bodenschutz.....	8
3.5	Auslegungsfrist.....	8
4.	Plangebiet	9
4.1	Lage.....	9
4.2	Nutzungen, Bautypologie und Gestalt.....	9
4.3	Eigentumsverhältnisse.....	10
4.4	Erschließung.....	11
4.5	Emissionen.....	11
4.6	Flora/ Fauna.....	11
4.7	Denkmäler.....	12
4.8	Boden.....	12
4.9	Wasser.....	12
4.10	Sonstiges.....	13
5.	Planinhalte	14
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	15
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	16
5.5	Bauliche Gestaltung.....	17
5.6	Verkehr und Erschließung.....	17
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz.....	18
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	19
5.9	Immissionsschutz.....	20
5.10	Altlasten, Bodenschutz.....	20
5.11	Flächenbilanz.....	21
6.	Alternativen	21
7.	Verwirklichung der Planung	22
7.1	Bodenrechtliche Voraussetzungen.....	22
7.2	Hinweise zur Umsetzung.....	22

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde erkannte im Bereich der rechtskräftigen einfachen Baulinienpläne U91, 092 und U93 zunehmend die Erforderlichkeit, qualifizierende Bauleitpläne zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung aufzustellen. Die genannten **Baulinienpläne** stammen aus der Zeit vor Einführung des Baugesetzbuches im Jahre 1962 und benennen keine Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung. Die Zulässigkeit einer Maßnahme bemisst sich daher im Übrigen nach § 34 BauGB, sodass ein Vorhaben Anspruch auf Genehmigung hat, wenn „...es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“ Aufgrund der hierdurch sehr eingeschränkten Steuerungsmöglichkeiten hat die Gemeinde am 30.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 "Zwischen Weinbauerstraße und Krailliinger Weg" beschlossen, der neben einer maßvollen Nachverdichtung auch den Schutz des vorhandenen Baumbestandes regeln soll.

Ausgangspunkt war das Erfordernis nach Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung in dem noch durch **klar positionierte Gebäude auf recht großen Grundstücken** gekennzeichneten Gebiet. Die Gebäude selbst sind bereits überwiegend in vielfältiger Weise modernisiert, umgebaut und erweitert worden. In einem Fall wurde eine Realteilung vollzogen und ein Doppelhaus errichtet. Die bestehenden Grundstückszuschnitte und das Baurecht nach § 34 BauGB lassen jedoch Spielraum für Umstrukturierungen, die sich schleichend vollziehen. Soweit eine durchaus erwünschte Nachverdichtung jedoch ungeregelt erfolgt, ist zu befürchten, dass sich die klare städtebauliche Ordnung auflöst und der **prägende Baumbestand** in den klar zonierte Freiräumen aufgegeben wird. Insbesondere die Errichtung von ausgreifenden Tiefgaragen ist in diesem Zusammenhang zu nennen. Der Maßstab des Einfügens vergrößerte sich daher mit zunehmender Heterogenität der Bebauung. Auch in Fragen der Baugestaltung, die mit dem Einfügungsgebot kaum wirksam gesteuert werden kann, ist eine schleichende Verschlechterung festzustellen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, in Ersetzung der übergeleiteten Pläne eine **geordnete Nachverdichtung** im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs.2 BauGB) zu ermöglichen. Das Ordnungsziel bezieht sich dabei vorrangig auf die überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung im Sinne eines Rahmens für die Kubatur der Gebäude. Eine maßvolle Erweiterung der Gebäude ist dabei erwünscht, nicht aber eine Ausdehnung der Bebauung in die **klar strukturierten Freiräume**. Hinsichtlich der Begrenzung der Bodenversiegelung ist zudem ein Rahmen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO vonnöten, um den Charakter einer durchgrünten Siedlung zu erhalten. Ferner sollten auch einige gestalterische Festsetzungen im Sinne örtlicher Bauvorschriften ein Mindestmaß an Kontinuität des Ortsbildes sicherstellen.

2. Städtebauliches Konzept

Die Bestandsbebauung zeigt hinsichtlich der **Art der baulichen Nutzung** auch im weiteren Umfeld die Charakteristik eines Allgemeinen Wohngebietes. Für die weitere Planung gibt es keinen Anlass dies zu ändern.

Die **Positionierung der Gebäude** greift die Vorgaben des Baulinienplans auf. Die dort vorgenommene, straßenseitig gestaffelte Baulinie wird allerdings aufgegeben: die Staffelung ist kaum als Ordnungsprinzip wahrnehmbar, steht mit den erzwungenen Vorgärten an der Weinbauerstraße in Widerspruch zum Flächenspargebot und wird von zwei Bestandsgebäuden bereits durchbrochen.¹

Die **Bauweise** ist bislang durch Einzelhäuser gekennzeichnet. Ein Doppelhaus auf real geteiltem Grundstück ist vorhanden. Für die Zukunft ist daher beabsichtigt, an dieser Bauweise festzuhalten.

Als **Maß der baulichen Nutzung** ist vorgesehen, für die Einzelhäuser eine **einheitliche Grundfläche** zuzulassen, die dem bisher größten Gebäude auf Fl.Nr. 233/3 (Weinbauerstr. 7) entspricht. Angesichts der ähnlichen Grundstücksgrößen ist dies auch vor dem Hintergrund des Gerechtigkeitsaspekts und des Flächenspargebots angemessen. Für das Doppelhaus ist eine abweichende Grundfläche vorzugeben.

Eine Begrenzung in der **Höhe** soll das Erscheinungsbild sichern und dabei mindestens zwei volle Geschosse ermöglichen. Eine Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** in Wohngebäuden, bezogen auf die Grundstücksfläche, verhindert eine Überlastung des Gebietes.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind Bereiche zwischen den Gebäuden vorgesehen, um Zufahrtsbereiche zu begrenzen und die Zonierung der Grundstücke zu erhalten.

¹ Nähere Ausführungen finden sich in Abschnitt 5.3 der Begründung.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Da die festgesetzte **Art der Nutzung unverändert** bleibt und **keine neuen Flächen** in Anspruch genommen werden, sind Belange der Landes- und Regionalplanung nicht maßgeblich betroffen. Die ermöglichte **Nachverdichtung** folgt dem Gebot der Innenentwicklung und der Flächensparsamkeit. Besondere Vorgaben bestehen nicht.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Bebauung im Geviert zwischen Kraillinger Weg, Kramerstraße, Weinbauerstraße und Schmidhansweg ist, wie auch die angrenzenden Quartiere im **wirksamen Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Neuried (Stand 18. Änderung) als **Wohnbaufläche** (W) dargestellt. Entlang der Gautinger Straße ist vom Ortszentrum bis auf Höhe der Einmündung des Kraillinger Weges ein Mischgebiet dargestellt. Der Kraillinger Weg ist „Wichtige örtliche Straße“ und darüber hinaus als „Wichtige Fuß- und Radwegverbindung“ dargestellt und wie auch der Schmidhansweg zudem mit einer Darstellung für die strukturelle Begrünung des Straßenraums („Bäume geplant“) versehen.

Die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans lässt sich daher konfliktfrei aus dem FNP entwickeln (§ 8 Abs.2 BauGB).



Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Plangebietes des BP54 (gelb umrandet), ohne Maßstab

3.3 Bebauungspläne und Satzungen, weitere Planungen

Der Geltungsbereich ist bebaut und in verkehrlicher und technischer Hinsicht voll erschlossen.

Für das Plangebiet besteht der übergeleitete „Tekturplan: Aufteilungs- und Bebauungsplan der Fl. 233/234 Gemeinde Neuried“ vom März 1958 (Ü91). Er gibt jeweils **gestaffelte vordere Baulinien** mit einem Abstand von 4,0 bis 9,0 m zur Weinbauerstraße und 16,0 bis 19,0 m zum Kraillinger Weg vor. Zur rückseitigen Grundstücksgrenze sind 18,0 m bzw. 3,50 m als Mindestabstand vorgegeben. Die **Baukubaturen** sind mit 3,20 m Traufhöhe (bei max. 0,35 m Sockel) und einer Dachneigung von 53° entlang der Weinbauerstraße und mit 5,90 m Traufhöhe (bei max. 0,35 m Sockel) und einer Dachneigung von 27° entlang des Kraillinger Weges bestimmt.

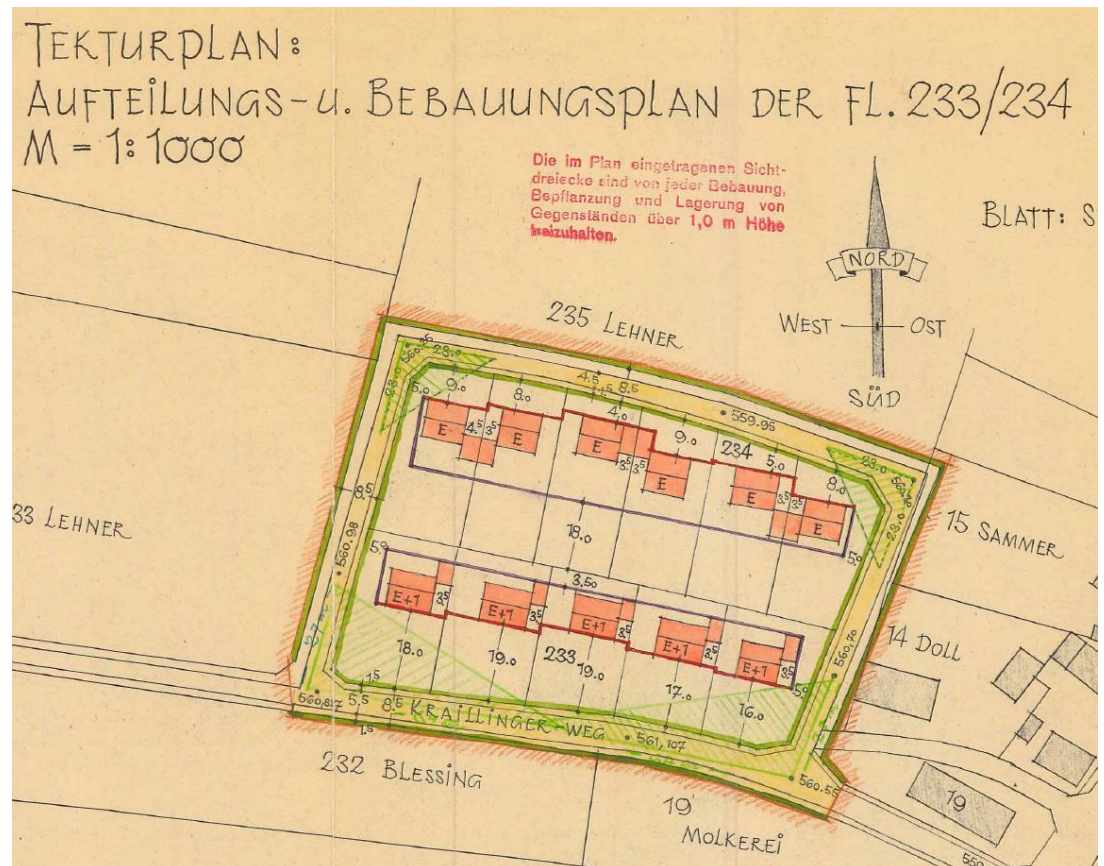


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Tekturplan: Aufteilungs- und Bebauungsplan der Fl. 233/234 Gemeinde Neuried“ vom März 1958 (Ü91), ohne Maßstab

Weiter besteht die „Tektur zum Bebauungsplan Nördlich des Kraillinger Wegs des Herrn Johann Lehner in Neuried“ vom 10. Juli 1959 (Ü93) mit einer veränderten Darstellung der Verbindungs- bzw. Garagenbauten.

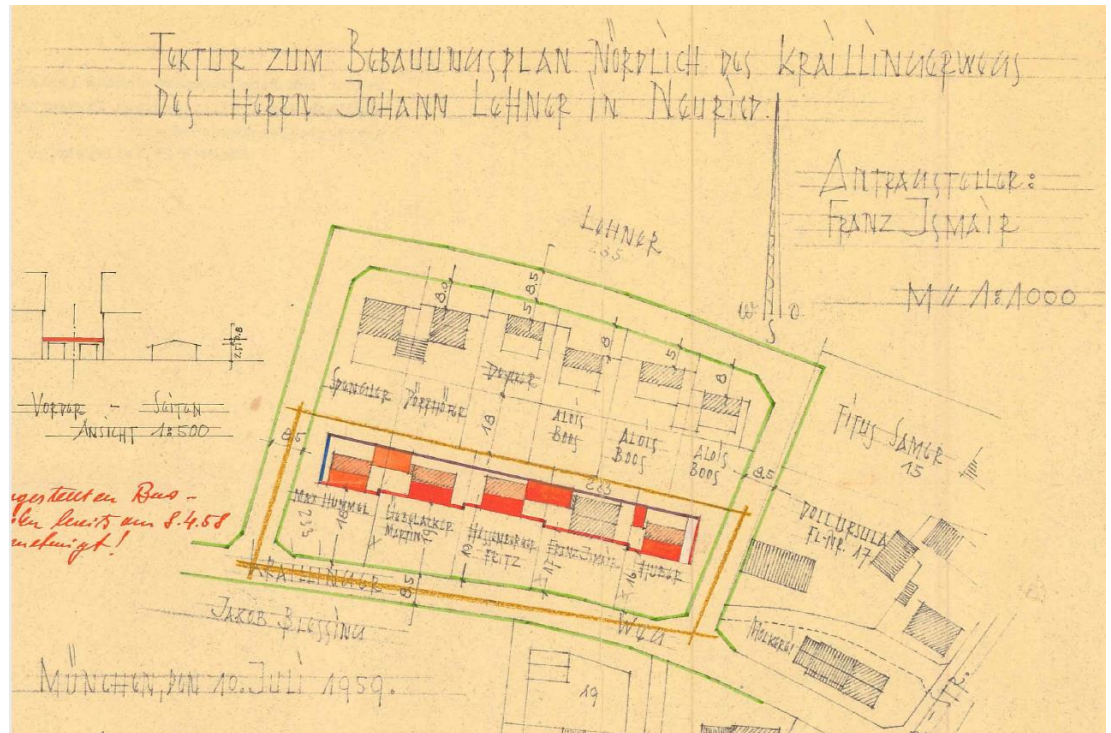


Abb. 3 Ausschnitt aus der Tektur zum Bebauungsplan Nördlich des Kraillinger Wegs des Herrn Johann Lehner in Neuried“ vom 10. Juli 1959 (Ü93), ohne Maßstab

Die östliche Hälfte der Grundstücke an der Weinbauerstraße wurde schließlich überplant mit der „Änderung des Bebauungsplanes“ vom 17.9.1963 (Ü92), genehmigt am 26.9.1963. Dieser verringert den Abstand der Baulinie für das westliche Grundstück von 9,0 auf 7,0 m und eröffnet nun auch diesen Grundstücken eine Wandhöhe von 5,90 m bei 27° Dachneigung.

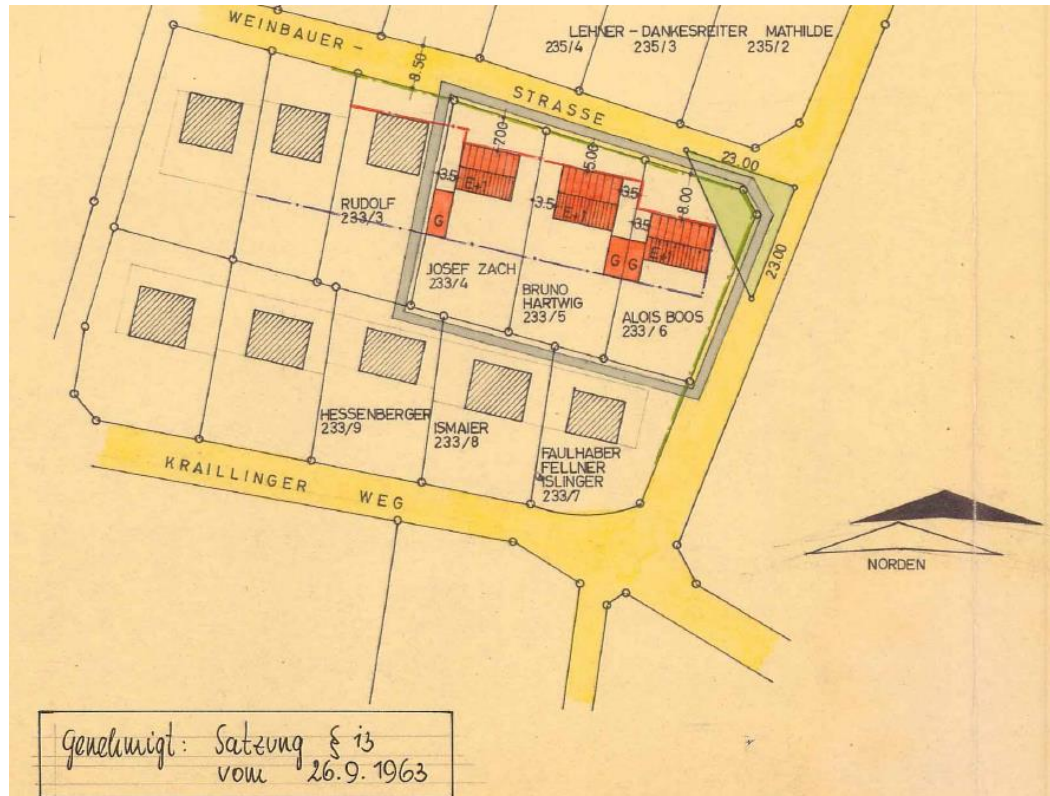


Abb. 4 Ausschnitt aus der „Änderung des Bebauungsplanes“ vom 17.9.1963 (Ü92), ohne Maßstab

Daneben gilt die **Baumschutzverordnung** der Gemeinde Neuried. Die „Satzung der Gemeinde Neuried über abweichende Maße der Abstandsflächen“ (Abstandsflächenatzung, derzeit Fassung vom 28.01.2021) gilt lt. §1 nicht im Geltungsbereich von qualifizierten Bebauungsplänen.

3.4 Bodenschutz

Besondere Anforderungen des § 1a Abs.2 BauGB:

Die Planung verfolgt u.a. das Ziel, eine geregelte **Nachverdichtung** zu ermöglichen und damit den Bedarf ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu decken.

3.5 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.²

² Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der



Abb. 6 Steildachhäuser an der Weinbauerstraße und zweigeschossige Häuser am Kraillinger Weg

Dachaufbauten sind im Plangebiet und auch im weiteren Verlauf der Kraillinger Straße kaum vorhanden. Je eine Schlep- bzw. Flachdachgaube auf den Steildachhäusern und ein Quergiebel auf einem der zweigeschossigen Gebäude sind vorhanden.

Die Dacheindeckung ist mehrheitlich graubraun bis anthrazitfarbigen, während das Umfeld von roten Dächern geprägt ist

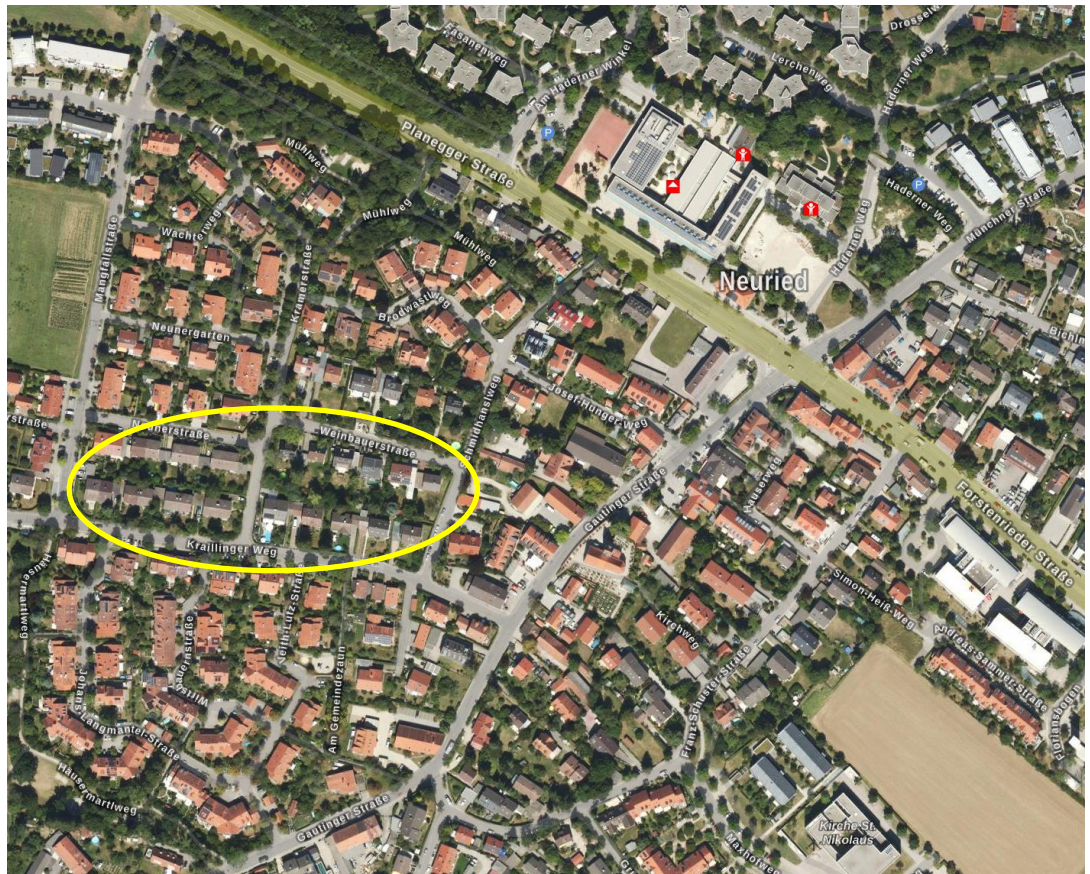


Abb. 6 Luftbild mit Kennzeichnung der von braungrauen Dächern geprägten „Insel“, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.07.2023

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die zwischen 704 und 897 qm großen Grundstücke (Doppelhausgrundstücke

412+456 qm) sind in Privatbesitz. Die angrenzenden Straßen sind öffentliche Verkehrsflächen.

4.4 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung (Straßenanbindung, ÖPNV, Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien) ist gewährleistet. Die Planung bringt **keine Änderungserfordernisse** mit sich.

4.5 Emissionen

Die Emissionen des **Kfz-Verkehrs** auf den angrenzenden Wohn- und Sammelstraßen schränken die Nutzbarkeit der angrenzenden Grundstücke nicht in relevanter Weise ein. Emittierende Gewerbebetriebe sind im Gebiet und in deren unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

4.6 Flora/ Fauna

Vor allem im Inneren des Gevierts stehen einige große Bäume, welche die städtebauliche Gestalt des Quartiers und dessen Mikroklima prägen. Die vorhandenen Gehölze wurden im Rahmen einer Ortsbegehung erhoben und bewertet. Mehrere Bäume wurden als erhaltenswert eingestuft (s. Abschnitt 5.7).

Es ergibt sich folgende **Beschreibung und Bewertung des Baumbestandes** hinsichtlich seiner ökologischen Wertigkeit:

- es befindet sich ein hoher Anteil an bedeutenden Laubbäumen, gehäuft vor allem zwischen den Bauzeilen (Traubenkirsche, Robinie, Spitzahorn, Birke) sowie im Nordwesten (drei Gruppen Zuckerahorn).
- es befindet sich ein mittlerer Anteil an Nadelbäumen: ebenfalls zwischen den Bauzeilen (Lärchen, Scheinzypressen, Blauzeder, Fichte).
- und ein mittlerer Anteil von Zier- und Obstgehölzen im gesamten Gebiet.
- außer einer mächtigen Tanne ist entlang des Krailliinger Weges kein außergewöhnlicher Baumbestand zu verzeichnen, ein Nadelbaum wurde zwischenzeitlich entfernt (auf dem Luftbild noch erkennbar).
- auf dem nordöstlichsten Grundstück wurden bis auf eine Fichte alle Laubbäume entfernt.
- als erhaltenswert wurden auch die Scheinzypresse und die Blauzeder eingetragen, da diese trockenheitsresistent sind und ein gewisser Anteil an Nadelbäumen (auch die Fichte) für Vögel als Lebensraum bedeutend sind (z.B. für das Goldhähnchen).
- der vorhandene Baumbestand zwischen den beiden Bauzeilen besitzt in seiner Gesamtheit und im Zusammenhang eine herausragende ökologische Wertigkeit.

Restriktionen aus den Bereichen Natur-/ Landschaftsschutz (LSG/ NSG/ FFH/ kartierte und gesetzlich geschützte Biotope) sind nicht gegeben. Auch hinsichtlich des Artenschutzes sind **keine Besonderheiten** aktenkundig.

4.7 Denkmäler

4.7.1 Baudenkmäler

Im Plangebiet selbst wie auch in der unmittelbaren Umgebung sind keine **Baudenkmäler** vorhanden. Nächstgelegene Baudenkmäler sind eine Reihe von Gebäuden an der Gautinger Straße, für die von der beabsichtigten Planung jedoch keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind:

- Gautinger Straße 9: **Kath. Kirche St. Nikolaus**, spätgotischer Saalbau mit stark eingezogenem Polygonalchor und nördlichem Chorflankenturm, wohl 1484, im Kern romanisch, erneuert um 1730; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, massiv; Baudenkmal Nr. 312908, Aktennummer D-1-84-132-2
- Gautinger Straße 11: **Ehem. Bauernhaus und Mesneranwesen**, sog. Beim Hausch, zweigeschossiger massiver Traufseitbau mit Satteldach, Neubau 1655, massive Veränderungen Anfang 19. Jh.; Baudenkmal Nr. 312909, Aktennummer D-1-84-132-3
- Gautinger Straße 15: **Ehem. Bauernhaus und Schmiede**, sog. Beim Schmied, zweigeschossiger Einfirsthof mit an der Südseite weit vorstehendem mittelsteilem Satteldach, 1860; Schmiede, traufseitiger Massivbau, gleichzeitig; Baudenkmal Nr. 312910, Aktennummer D-1-84-132-4

4.7.2 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umfeld nicht vermutet – im BayernViewer-Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind keine entsprechenden Darstellungen verzeichnet. (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 D 5.1 der Satzung hingewiesen.)

4.8 Boden

Die bestehende Nutzung als Baufläche wird fortgeführt. Belange des Bodenschutzes sind nicht in relevantem Umfang betroffen.

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.

Eine geordnete Entwässerung ist gesichert. Die **Durchlässigkeit des Untergrundes** ist ausreichend hoch. Eine weitere Prüfung erübrigt sich. Die bisherige Niederschlagswasserbeseitigung gibt keinen Anlass, deren Funktionsfähigkeit für die Zukunft in Zweifel zu ziehen.

4.9 Wasser

4.9.1 Grundwasser

Ein Eingriff in das Grundwasser ist nicht zu besorgen. Der **Grundwasserspiegel** befindet sich rd. 12 m unter Flur, wie aus den veröffentlichten Daten der nächstgelegenen Messstelle „Neuried 2“ zu schließen ist (Messstellen-Nr. 16275, Geländehöhe 565,24 m üNN, Höchster Wasserstand seit 21.03.202: 553,57 m üNN).

4.9.2 *Hochwasserschutz, Trinkwasserschutz*

Durch die Planänderung sind weder oberirdische Gewässer, noch wassersensible Bereiche, Hochwassergefahrenflächen/ Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete berührt.

4.10 **Sonstiges**

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

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird bestandsorientiert als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Sie fügt sich in den bereits im Flächennutzungsplan vorgegebenen, größeren zusammenhängenden Bereich der Wohnbauflächen ein, sodass kein maßgeblicher Konflikt festgestellt werden kann.

Um Freiflächen, Struktur des Gebietes und die verkehrliche und technische Infrastruktur im Umfeld nicht zu überfordern, wird eine maximale **Wohnungsdichte** von einer Wohnung in Wohngebäuden je angefangenen 350 qm Grundstücksfläche festgesetzt. Dies erlaubt für die zwischen 704 und 897 qm großen Grundstücke durchweg in Wohngebäuden drei Wohnungen zu realisieren. Für die beiden Doppelhaushälften sind jeweils zwei Wohnungen zulässig. Insgesamt sind in dem Gebiet bei aktueller Grundstücksteilung max. 34 Wohnungen möglich.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich angesichts der relativ homogenen Grundstückssituation mit einer einheitlichen **Grundfläche** von 160 qm festgesetzt, die dem bisher größten Gebäude auf Fl.Nr. 233/3 (Weinbauerstr. 7) entspricht. Da die räumliche Bezugsgröße für die zulässige Grundfläche das Baugrundstück ist, welches bei real geteilten Grundstücken nach ständiger Rechtsprechung grundsätzlich mit dem Buchgrundstück gleichzusetzen ist, wurde die GR für die Doppelhausbebauung anteilig den jeweiligen Grundstücken zugeordnet bzw. mit 2 x 100 qm separat festgesetzt, um dem Bestand Rechnung zu tragen. Für **Außentrepfen, Vordächer, Terrassen und Balkone** wird ein Zuschlag zur GR um 20 qm ermöglicht. Die gesonderte Ausweisung erlaubt eine engere und eindeutige Fassung der GR, die für das (Haupt-) Gebäude in Anspruch genommen werden kann. (Sie erleichtert zudem den Vollzug, da gerade Terrassen und Vordächer häufig nachträglich und ohne Verfahren errichtet werden.) Die GR, zuzüglich des eingeräumten Zuschlages, stellt ein **eindeutig bestimmtes Summenmaß der Versiegelung** dar, das zusammen mit der Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (s.u.) die Überdeckung des Grundstücks mit baulichen Anlagen begrenzt.

Die festgesetzte Höhe der GR von 160 qm gestattet für die meisten Grundstücke eine maßvolle und gebietsverträgliche Entwicklung, vermeidet gleichzeitig aber auch Spannungen, indem die Kubatur der baulichen Anlagen einheitlich gestaltet und die Überbauung von Freiflächen begrenzt wird.

Um die erforderlichen Stellplätze zu gewährleisten, wurde die Möglichkeit der **Überschreitung der GRZ** durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 75%, max. bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,4 eingeräumt. Dies erlaubt auch bei dem kleinsten Einzelhausgrundstück eine Überschreitung der GR um mehr als 100 qm, sodass auch die vergleichsweise langen Garagenzufahrten der Südgrundstücke weitgehend von der Überschreitungsmöglichkeit abgedeckt sind.

Nach den bisherigen Planwerken sind (noch) für drei Grundstücke eingeschossige Häuser mit Steildach (53°) vorgegeben. Für die übrigen sehen die Pläne „E+1“ bei 5,90 m Traufhöhe und 27° Dachneigung vor. Im Bestand bildet sich die Einge-

schossigkeit bei den drei nordwestlichen Häusern exakt ab, die Traufhöhen und Dachneigungen der übrigen Häuser weichen von der Vorgabe der übergeleiteten Pläne allerdings nicht unerheblich ab: Dachneigungen zwischen 20 und 33° und **Traufhöhen bis 7,0 m** verlassen den vor rd. 60 Jahren gesetzten Rahmen deutlich. Ein Festhalten an diesen Vorgaben ist insofern nicht mehr begründbar. Zweigeschossige Gebäude mit den bereits erreichten Maximalmaßen und einer **Firsthöhe von 10 m** sollen für das gesamte Gebiet zugelassen werden. Dem Bestand an eingeschossigen Steildachhäusern wird mit einer Zulassung einer etwas höheren Firsthöhe von 11,7 m für diese Gebäude Rechnung getragen. Eine generelle Anhebung der Firsthöhe auf dieses Niveau wurde allerdings nicht erwogen, da der umbaute Raum eines Steilgiebels deutlich geringer in Erscheinung tritt, als bei den flacher geneigten Dächern und die größere Gesamthöhe daher unter dieser Voraussetzung zu vertreten ist. Bei einer mit einer Abflachung des Daches verbundenen Modernisierung/ Aufstockung dieser Gebäude wäre insofern das Niveau von 10 m einzuhalten.

Als **Bezugshöhe** werden eingemessene Punkte der jeweils erschließenden Straßen verwendet. Da diese Fahrbahnflächen vorhanden sind, ist die Vollziehbarkeit ohne Weiteres gegeben.

Für die **Höhenlage der Gebäude** wird keine Vorgabe gemacht. Aus Gründen der Überflutungssicherheit bei Starkregen empfiehlt sich bei Neuerrichtung von Gebäuden jedoch ausdrücklich eine Höhenlage des Erdgeschossfußbodens von bis zu 35 cm über Gelände, wie dies in den bisherigen Plänen als (maximale) Sockelhöhe vorgegeben war.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird nicht gesondert festgelegt, da hier kein Steuerungserfordernis besteht. Mit der Gebäudehöhe und der Zahl der Wohnungen sind die wesentlichen Bestimmungsgrößen begrenzt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die **Bauweise** ist bislang durch Einzelhäuser (freistehend, mit allseitigem Grenzabstand) gekennzeichnet. Ein Doppelhaus auf real geteiltem Grundstück ist vorhanden. Für die Zukunft wird diese Bauweise fortgeschrieben.

Die in den Baulinienplänen vorgegebene **Positionierung der Gebäude** beruht auf straßenseitig gestaffelten, zwingenden Baulinien und maximalen Tiefen. Die grundsätzliche Bauraumvorgabe wird aufgegriffen, allerdings in erweiterter Form ohne Staffelung und ohne zwingende Baulinie:

- Die Staffelung ist nicht begründbar, da die sie kaum als Ordnungsprinzip wahrnehmbar ist; der Knick der Weinbauerstraße führt ohnehin zu einer gekrümmten Bauflucht; am Kraillinger Weg haben die Gebäude zur Straße einen großen Abstand zwischen 16 und 19 m und sind überdies durch Bewuchs dem direkten Blick von der Straße entzogen - eine Staffelung um 3 m ist kaum wahrnehmbar.
- Die zwingende Vorgabe von bis zu 9 m Abstand zur Straße steht auch in Widerspruch zum Flächenspargebot: an der Weinbauerstraße würden dauerhaft große, nicht nutzbare Vorgärten im Norden der Gebäude erzwungen; dagegen besteht im Süden eher ein Erfordernis, eine nicht überbaubare Fläche zu sichern, um den Schutz des Baumbestandes/ der Durchgrünung zu gewährleisten.

- Sie steht zudem im Widerspruch zum Baubestand: zwei von sechs Gebäuden an der Weinbauerstraße halten diese Maße schon bisher nicht ein, da offensichtlich Befreiungen erteilt wurden. An der Kraillinger Straße weist der Baubestand im mittleren Abstand den geringsten Abstand zur Straße auf, während der Baulinienplan genau das Gegenteil vorgibt.
- Daneben stößt die Art der Bemaßung auf einige Schwierigkeiten: im bisherigen Bebauungsplan wurde die Baulinie wohl ungefähr senkrecht auf die seitlichen Grundstücksgrenzen geführt; diese sind selbst jedoch nicht senkrecht zu den vorderen Grundstücksgrenzen, sodass sich zur Straße keine (nach-)vollziehbaren Maße ergeben: der Abstand zwischen Baulinie und Straßenbegrenzung ist etwa in der Grundstücksmitte angesetzt, die Vermaßung ist jedoch auch nicht senkrecht zur Straßenbegrenzung.

Um die Baugrenzen enger fassen zu können, wird für untergeordnete Bauteile die Möglichkeit einer **Überschreitung der Baugrenzen** eingeräumt, jedoch nur als nach Art und Umfang beschränkte Ausnahme, sodass eine Ermessensentscheidung erforderlich wird. Einzuhaltende Abstandsflächen bleiben unberührt.

Eine eigenständige Regelung der Abstandsflächen erfolgt im Bebauungsplan nicht.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um die Freiflächen effektiv vor Bebauung schützen zu können und zusammenhängende Bereiche zu sichern, ist die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen **auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt**. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind bestandsorientiert Bereiche zwischen den Gebäuden vorgesehen, um Zufahrtsbereiche zu begrenzen, neue Zufahrten zu vermeiden und die Zonierung der Grundstücke zu erhalten. Außerdem unerwünscht sind größere, unmittelbar zur Straße orientierte Stellplatzanlagen.

Flächen für Tiefgaragen werden nicht eigens festgesetzt, da diese aufgrund der Erschließungsflächen zwar einen größeren Raumbedarf haben, den Schutz der Freiflächen jedoch (optisch) nicht in Frage stellen. Ihre Ausdehnung wird jedoch durch die Erhaltungszone für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen begrenzt, sodass dem Ziel, den prägenden Bewuchs zu erhalten, entsprochen werden kann, ohne eine evt. unverhältnismäßige Beschränkung der Bebaubarkeit aussprechen zu müssen.

Eine Stellplatzsatzung besteht (derzeit) für das Gemeindegebiet nicht. Die **Zahl der erforderlichen Stellplätze** gem. Art. 47 BayBO richtet sich, solange keine gemeindliche Stellplatzsatzung in Kraft gesetzt wird, nach den gesetzlichen Regelungen (BayBO + Teil V (Notwendige Stellplätze) der GaStellV in der jeweils gültigen Fassung).

Um die erforderlichen Stellplätze zu gewährleisten, wurde die Möglichkeiten der **Überschreitung der zulässigen Grundfläche** durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO eingeräumt (s. Abschnitt 5.2).

5.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung geben aus Gründen der gestalterischen Geschlossenheit **Putz und/ oder Holzverschalung** für Fassadenflächen vor.

Im Sinne der Einfügung in das überwiegend bebaute Gebiet und in den **örtlichen Gestaltkanon** sind für die Hauptgebäude symmetrische **Satteldächer** mit roter bis rotbrauner Deckung vorgeschrieben. Ziel für den mehrheitlich graubraun bis anthrazitfarbigen Bestand in einem von roten Dächern geprägten Umfeld ist eine langfristige Aufhellung der Dachlandschaft in Richtung der traditionellen Ziegeldächer in diesem ortskernnahen Bereich. Für die bessere Einbindung von Solaranlagen, die nach Möglichkeit nicht auf die Dachfläche aufgesetzt, sondern in die Dachfläche einbezogen werden sollen, sind jedoch weiterhin auch Grautöne zulässig. Für Garagen und Carports ist eine zwingende Vorgabe zur Dachform wegen der bereits bestehenden Heterogenität nicht begründbar, wenngleich eine klare Empfehlung für die Angleichung der Dachform besteht.

Nach den bisherigen Planwerken sind (noch) für drei Grundstücke eingeschossige Häuser bei 3,20 m Traufhöhe und Steildach (53°) vorgegeben. Für die übrigen sehen die Pläne „E+1“ bei 5,90 m Traufhöhe und 27° Dachneigung vor (s.o. Abschnitt 5.2). Ein Festhalten daran wäre unverhältnismäßig, zumal sich im Bestand Dachneigungen zwischen 20 und 33° und Traufhöhen bis 7,60 m über Bezugspunkt zeigen. Die Neuregelung soll diese Bestimmungen daher nun vereinheitlichen und dem tatsächlich vorhandenen/ genehmigten Bestand anpassen:

Zweigeschossige Gebäude mit **Dachneigungen zwischen 20 und 33°** werden für das gesamte Gebiet zugelassen. Der Bestand an niedrigen Steildachhäusern wird durch die Zulassung von **Dachneigungen von 50 bis 53° für Gebäude mit Wandhöhen bis 4,5 m** über Bezugspunkt berücksichtigt und insoweit einem vollumfänglichen Bestandsschutz unterworfen.

Aufbauten auf dem Dach, von deren „Fehlen“ die bestehende Dachlandschaft bisher profitiert, werden, dem Bestand im Plangebiet wie auch im weiteren Verlauf der Krailliinger Straße entsprechend, ausgeschlossen. Eine durchaus gewünschte Nutzung des Dachraumes soll stattdessen durch die Zulassung von untergeordneten Zwerchhäusern oder Quergiebeln ermöglicht werden, wie dies an einem Haus am Krailliinger Weg bereits realisiert ist (Diese über die Traufe aufragenden Gebäudeteile sind nicht der grundsätzlichen Wandhöhenbeschränkung unterworfen, wenngleich die aus den tatsächlichen Höhen ermittelten gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten sind.)

Gebäude sollen dem Gelände angepasst werden, nicht umgekehrt. Aus diesem Grund sind **Abgrabungen und Aufschüttungen** vom Grundsatz her nicht gestattet.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Sämtliche Grundstücke grenzen an öffentliche Verkehrsflächen an, sodass die planungsrechtlich gebotene Sicherung der Erschließung ohne weitere Maßnahmen gegeben ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Inneren des Quartiers sind in weniger als 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar. Ein **geradliniger Zugang für**

die Feuerwehr gem. Art. 5 Abs. 1 S. 1 BayBO ist im Rahmen der Objektplanung sicherzustellen. 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 nicht gegeben.

Besondere Festsetzungen für den **Brandschutz** sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird vorsorglich in D 8 der Satzung hingewiesen.

5.6.2 *Wasserversorgung und Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung*

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind **keinen Änderungen** unterworfen. Ein Regelungserfordernis im Rahmen der Bauleitplanung besteht nicht.

5.6.3 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Die leitungsgebundene Telekommunikations- und die Energieversorgungsinfrastruktur erfahren durch die gegenständliche Bauleitplanung **keine Änderung**. Ein Regelungserfordernis im Rahmen der Bauleitplanung besteht nicht.

5.6.4 *Abfallbeseitigung*

Auch die Abfuhr von Restmüll und Wertstoffen ist nicht in relevanter Weise betroffen.

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

5.7.1 *Festsetzungen zur Grünordnung*

Wesentliche Grundlage für grünordnerische Festsetzungen im Sinne von Minimierungsmaßnahmen ist die Aufnahme und Bewertung des vorhandenen Baumbestandes. Der vorhandene Baumbestand wurde allerdings nicht eingemessen, sondern mit Grundlage des Luftbildes und der Erhebung vor Ort (22.04.2023) eingetragen. Grundlage ist die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neuried.

Unter die Verordnung der Gemeinde Neuried fallen alle Bäume, die in 1 m Meter Höhe einen Stammumfang größer als 80 cm aufweisen, bzw. bei denen das in der Summation der Einzelstämme der Fall ist. Obstbäume außer Walnuss, Holzapfel und Holzbirne sind ausgenommen.

Zur Beschreibung und Bewertung des Baumbestandes hinsichtlich seiner ökologischen Wertigkeit wird auf die Ausführungen in Abschnitt 4.6 verwiesen.

Der vorhandene **Baumbestand** zwischen den beiden Bauzeilen besitzt in seiner Gesamtheit und im Zusammenhang eine herausragende ökologische Wertigkeit und wurde deshalb mit einer flächigen Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung belegt.

Die erhaltenswerten Bäume werden alle bis auf eine Ausnahme als zu erhalten in die Planzeichnung eingetragen. Der Zuckerahorn vor dem Gebäude Weinbauerstraße 11, dessen Festsetzung bei einer straßenseitigen Ausschöpfung der überbaubaren Grundstücksfläche einen Konflikt verursachen würde, wird nicht festgesetzt, nachdem das Grundstück über einen im Vergleich zu den umliegenden

Grundstücken hohen Anteil an erhaltenswerten Bäumen hat. Hintergrund ist auch, dass eine gleichberechtigte Baugrenze entlang der Weinbauerstraße gewährleistet wird.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Minimierung des Eingriffs:

- Erhalt von als erhaltenswert begutachteten Bäumen
- Pflanzbindung zum flächigen Erhalt eines „grünen Bandes“ zwischen den beiden Bauzeilen
- Pflanzgebot pro angefangener 200 m² Grundstücksfläche für einen standortheimischen Laubbaum unter Anrechnung bestehender Bäume
- Ersatzpflanzungen für abgängige zu erhaltende Bäume
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Beschränkung von Abgrabungen / Aufschüttungen auf 50 cm
- 10 cm Bodenfreiheit bei Zäunen (Durchlässigkeit für Kleintiere)

5.7.2 *Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)*

Im beschleunigten Verfahren wird von der **Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 und von der Erstellung eines eigenständigen Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Da Eingriffe bereits bisher zulässig waren, ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

5.7.3 *spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan zur Nachverdichtung freigegebenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

5.8 **Klimaschutz, Klimaanpassung**

Wichtigste Handlungsfelder des Klimaschutzes sind 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.

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risi-

ken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. Der Bebauungsplan modifiziert lediglich bestehendes Baurecht. Weitere klimarelevante Maßnahmen sind im Rahmen der Hochbauplanung und der technischen Gebäudeausrüstung zu treffen.

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

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Bzgl. Hitzebelastung	Baumpflanzungen, 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 mögliche Errichtung von Tiefgaragen
Bzgl. Extremer Niederschläge	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	Ermöglichung einer erweiterten Bebauung, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcenschonende Innenentwicklung, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie durch Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, Nachverdichtung im Nahbereich der Haltestellen des ÖPNV und bestehender Fuß- und Radwege, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO ₂ -emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von (Laub-)Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

5.9 Immissionsschutz

Besondere Vorkehrungen gegen Immissionen sind nicht erforderlich.

5.10 Altlasten, Bodenschutz

Altlasten durch Bodenverfüllungen im Baugebiet sind der Gemeinde nicht bekannt. Diesbezüglicher Regelungsbedarf besteht nicht. Auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG wird in B 3.2 der Satzung hingewiesen.

Eine **geordnete Entwässerung** ist gesichert (s. auch Abschnitt 4.8). Über die Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung hinausgehende, besondere Festsetzungen zum Wasserschutz sind nicht erforderlich.

5.11 Flächenbilanz

(Alle Werte gerundet)

Geltungsbereich: 8.595 qm

- Verkehrsfläche:	0 qm
- Baugrundstücksfläche/ Allgemeines Wohngebiet:	8.595 qm
o Überbaubare Fläche:	2.890 qm
o Grundfläche:	1.800 qm + 240 qm = 2.040 qm

6. Alternativen

Sich aufdrängende **Standortalternativen** ergeben sich aufgrund des bereits bebauten Standortes nicht.

Angesichts der grundsätzlich funktionierenden Bebauung und Erschließung ist eine grundlegende Änderung nicht erforderlich. Eine stärker gemischte **Art der baulichen Nutzung** ist angesichts der entstehenden Immissionskonflikte nicht erstrebenswert.

Die **Zulassung einer höheren Dichte** würde die prägenden Freiräume und die Vegetationsbestände gefährden, die für eine sommerliche Verschattung und Verdunstung und damit für ein günstiges Mikroklima sorgen. Die Gemeinde hat daher in der Abwägung mit einer stärkeren Nachverdichtung im Innenbereich dem Freiraumschutz ein höheres Gewicht beigemessen.

7. Verwirklichung der Planung

7.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

An der Aufteilung in öffentliche und private Flächen verändert der Bebauungsplan nichts. Die Grundstücke sind in privater Hand und voll erschlossen. Ihr Zuschnitt lässt eine sinnvolle Bebauung zu. Grunderwerb, Bodenordnungs-, Erschließungs- oder sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind nicht erforderlich.

7.2 Hinweise zur Umsetzung

Außerhalb der Bauleitplanung zu beachten sind durch die Gemeinde und private Bauherren insbesondere nachfolgende Erfordernisse:

ggf. erforderliche **fachrechtliche Zulassungsverfahren**, z.B.:

- **Denkmalrechtliche Erlaubnispflicht** nach Art. 6 BayDSchG für Beseitigung, Veränderung oder Verlagerung von Baudenkmalern oder geschützten Ausstattungsstücken, sowie für Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild des Baudenkmalers auswirken kann,
- **Wasserrechtliche Erlaubnispflicht** für die Versickerung von Niederschlagswasser außerhalb des Anwendungsbereichs der NWFreiV (s.u.),
- **Wasserrechtliche Genehmigungspflicht** für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung (zuständige Behörde ist das Landratsamt).

bestehende **fachrechtliche Mitteilungs-/ Meldepflichten**:

- **Wasserrechtliche Anzeigepflicht** bei Aufschluss von Grundwasser (§ 49 WHG),
- **Denkmalrechtliche Meldepflicht** nach Art. 8 BayDSchG an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden,
- **Bodenrechtliche Mitteilungspflicht** gem. Art. 1 BayBodSchG: 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.

Vorhandene Infrastruktur:

- bestehende Telekommunikationsanlagen und Energieversorgungsleitungen (bei Bauarbeiten sind die entsprechenden Kabelschutzanweisungen zu beachten). Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhan-

denen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

- Auf das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, FGSV-Nr.939 (www.fgsv-verlag.de) bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 wird hingewiesen. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- Bei Arbeiten in der Nähe von Leitungen sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften zu beachten.

Sonstige Hinweise für nachgeordnete Planungsschritte:

Grundstücksteilungen

Durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen (§ 19 Abs. 2 BauGB). Insbesondere die **gesicherte Erschließung aller Grundstücke** ist Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben.

ruhender Verkehr

Die erforderlichen **Stellplätze** für Kraftfahrzeuge sind zu errichten gemäß den Anforderungen des Teil V (Notwendige Stellplätze) der GaStellV in der jeweils gültigen Fassung. Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze richten sich nach dem zu erwartenden Zu- oder Abfahrtsverkehr.

Regenerative Energien

Die Installation von Anlagen zur **Gewinnung von Energie aus der Umwelt** (z.B. Wärmepumpen, Solaranlagen) wird ausdrücklich begrüßt. Dabei ist auf einen ausreichenden Schallschutz gegenüber der Nachbarschaft zu achten (insbesondere bei der Installation von Luft-Wasser-Wärmepumpen im Freien).

Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die **Bestimmungen der BayBO** zu beachten. Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich Fahrbahnbreiten, Krümmungsradius usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Auf die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ und die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ wird verwiesen. Gebäude müssen ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sein. Durch die Baumaßnahmen dürfen die Rettungswege der vorhandenen Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

Bodenschutz

Die **Verpflichtungen zum Schutz des Mutterbodens** (§ 202 BauGB) sind zu beachten: Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die **zentrale Wasserversorgungsanlage** angeschlossen sein.

Das **Abwasser** ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.

Abwässer aus Tiefgaragen dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Sie sind in geeigneten Verdunstungsrinnen aufzufangen und zu verdunsten. Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Zweckverbandes München-Südost, einschließlich der Beitrags- und Gebührensatzung wird hingewiesen.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit **Niederschlagswasser** wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) hingewiesen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (insbesondere Verkehrsflächen) ist auf dem Grundstück vorrangig breitflächig unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu versickern. Sollte diese Art der Versickerung nicht umsetzbar sein, sind linienförmige (Rohr-/Rigolenversickerung) vorrangig vor punktförmigen Versickerungsanlagen (Sickerschacht) zu errichten. Bei der Versickerung von Niederschlägen von Verkehrsflächen ist vor dieser gezielten Versickerung ein Absetzschacht zu errichten. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Maßnahmen für die gezielte **Rückhaltung von Niederschlagswasser**, z.B. zur Gartenbewässerung (Regentonne) werden ausdrücklich empfohlen. Auf die Möglichkeit der **Regenwassernutzung** (Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser und 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.

Durch die entstehende Bebauung darf es zu keiner Verschlechterung bei **wild abfließendem Wasser** für Dritte kommen (§ 37 WHG). Maßnahmen zur Verhinderung

nachteiliger Auswirkungen auf Flächen Dritter (z.B. Rückhaltung, Flächenmodellierung) sind durch die Bauherren zu treffen.

Gebäude können auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. **Starkregenereignisse** etc.) ausgesetzt sein. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Festlegung von Erdgeschoßhöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden.

Die **Erkundung des Baugrundes** und die Sicherung der Bauwerke gegen Grund- und Schichtwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Grünordnung

Vorhandener Baumbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Über die Erhaltungsfestsetzungen hinaus gilt die **Baumschutzverordnung** der Gemeinde Neuried. Zu erhaltender Baumbestand darf durch Neubaumaßnahmen in Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich nicht beeinträchtigt werden und ist vor Beginn der Bauarbeiten in Abstimmung mit der Gemeinde gem. DIN 18920 zu schützen. Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die Empfehlungen aus dem „Informationsblatt zum Baumschutz auf Baustellen“ des Landratsamts München, aktueller Stand 10/2016 sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

Artenschutz

Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, (...) 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. (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG)

Zu beachten sind die **artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände**, insbesondere die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten. Insbesondere vor Abbruch von Gebäuden ist frühzeitig auf etwaige Gebäudebrüter und Fledermäuse zu achten.

Empfehlungen:

Aus gestalterischen Gründen wird empfohlen, Elemente zur Gewinnung von **Solar-energie** bei der Neuplanung von Gebäuden als Teil der Dacheindeckung in diese zu integrieren, anstatt diese auf das Dach aufzusetzen.

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die **Flächenversiegelung** so gering wie möglich zu halten. Zur Gestaltung der Oberflächen wird auf die einschlägigen Veröffentlichungen hingewiesen.³

Auf die Möglichkeit der **Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser** zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen (zu rechtlichen Anforderungen s.o.).

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand werden für den durchwurzelbaren Raum bei **Baumneupflanzungen** mit Bodenanschluss folgende Gesamtvolumina empfohlen:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20m Höhe): 29-36 m³
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10 - 20m Höhe): 21-28 m³
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10m Höhe): 13-20 m³
- Obstbäume: 13-18 m³

Bei **Dachbegrünungen** ist zu beachten, dass die extremen Standortbedingungen, wie Trockenheit und Hitze, die aufgrund des fehlenden Bodenanschlusses nicht ausgeglichen werden können, das Überleben vieler wirbelloser Tierarten verhindern. In Teilbereichen dickere Substratauflagen können auch in Zeiten längerer Trockenheit langanhaltend Wasser speichern und es muss weniger überschüssiges Niederschlagswasser abgeleitet werden. Bei der Bauweise ist weiterhin eine Mehrschichtbauweise anzuwenden. Das aufgetragene Substrat sollte dabei heterogen ausgebracht werden, d.h. niedrigere Substratdicken wechseln sich mit höheren Hügeln ab. So entstehen einerseits bei Trockenheit Rückzugsorte mit höherem Wassergehalt für Insekten, andererseits wird eine strukturelle Vielfalt gewährleistet. Diese fördert grundsätzlich die Artenvielfalt von Tieren und Pflanzen auf dem Dach. Durch eine Ergänzung durch Totholzstämmen, Wurzeln und Steine entstehen weitere Habitatstrukturen und ein zusätzlicher Schutz vor extremer Hitze und Trockenheit. Sandige Abschnitte oder Hügel können u. a. von bodenbrütenden Insekten (z.B. Wildbienen) genutzt werden. Abschließend sollte für die Begrünung eine ausschließlich autochthone, artenreiche Gräser-Kräutermischung verwendet werden.

Der **Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen** ist Beachtung zu schenken. Insbesondere an Wintergärten sollen daher Maßnahmen gegen Vogelschlag getroffen werden. Zur Minimierung der Kollisionsgefahr sind zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente ab einer Größe von 1,5 m², transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (>30% Außenreflexionsgrad) mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag gemäß dem aktuellen wissenschaftlichen Stand⁴ zu versehen. Für zusammenhängende Glasflächen mit einer Flächengröße von 3-6 m² sind als Mindestanforderung gegen Vogelschlag Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15% zu verwenden, so-

³ z.B. Landesamt für Umwelt: „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasser- versickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ (im Internet bestellbar)

⁴ s. u.a. <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>

weit keine wirksameren Maßnahmen gegen Vogelschlag durchgeführt werden.

Empfehlenswert ist es, neue Gebäude mit **Fassadenquartieren** für diverse Gebäudebrüterarten auszustatten. Diese können ohne viel Aufwand und unauffällig in die Fassade integriert werden – ein einfacher Beitrag zum Artenschutz.

Lichtquellen sollen möglichst niedrig angebracht werden und es sollten voll abgeschirmte Leuchten Verwendung finden. Das Schutzglas sollte flach sein, um Streulicht zu vermeiden, und das Leuchtmittel sollte nicht aus der Lampe herausragen. Es sind nur warmweiße Lampen bis max. 3.000 Kelvin zu verwenden (LEDs ohne Blauanteile), da vor allem der Blau- und UV-Anteil des Spektrums negative Auswirkungen auf verschiedene Tiergruppen hat. Die Leuchtintensität sollte dabei so gering wie möglich sein. Durch Bewegungsmelder, (Teil- bzw.) Nachtabschaltung oder dimmbare Systeme soll die Lichtverschmutzung weiter reduziert werden. Auf die Bestimmungen des Art. 11a Bay-NatSchG wird hingewiesen.

Anhang:

Bestandserhebung Bäume / Grünordnung

Gemeinde

Neuried, den

.....
(Harald Zipfel, Erster Bürgermeister)



Gemeinde Neuried, Landkreis München
 Bebauungsplan Nr. 54
 "zwischen Weinbauerstraße und Krailinger Weg"

Bestandserhebung Bäume / Grünordnung
 erhaltenswerte Bäume als Hinweis

- mit Grundlage einer Erhebung vor Ort (22.04.2023)
- und dem Luftbild (Winterzustand, GoogleEarth)

Legende (Beispiel):

- Zwetschge 15 = Zwetschgenbaum mit Stammdurchmesser von 15 cm
- Vogelkirsche 30/40 = zweistämmige Vogelkirsche (Prunus avium) mit einem Stammdurchmesser von 30 und 40 cm

Der vorhandene Baumbestand wurde nicht eingemessen, sondern mit Grundlage des Luftbildes und der Erhebung vor Ort (22.04.2023) eingetragen. Grundlage ist die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neuried.

Unter die Verordnung der Gemeinde Neuried fallen alle Bäume, die in 1 m Meter Höhe einen Stammumfang größer als 80 cm aufweisen, bzw. bei denen das in der Summation der Einzelstämme der Fall ist. Obstbäume außer Walnuss, Holzapfel und Holzbirne sind ausgenommen.

Es ergibt sich folgende Beschreibung und Bewertung des Baumbestandes hinsichtlich seiner ökologischen Wertigkeit:

- es befindet sich ein hoher Anteil an bedeutenden Laubbäumen, gehäuft vor allem zwischen den Bauzeilen (Traubenkirsche, Robinie, Spitzahorn, Birke) sowie im Nordwesten (drei Gruppen Zuckerahorn).
- Es befindet sich ein mittlerer Anteil an Nadelbäumen: ebenfalls zwischen den Bauzeilen (Lärchen, Scheinzypressen, Blauzeder, Fichte) und ein mittlerer Anteil von Zier- und Obstgehölzen im gesamten Gebiet.
- außer einer mächtigen Tanne ist entlang des Krailinger Weges kein außergewöhnlicher Baumbestand zu verzeichnen, ein Nadelbaum wurde zwischenzeitlich entfernt (auf dem Luftbild noch erkennbar).
- auf dem nordöstlichsten Grundstück wurden bis auf eine Fichte alle Laubbäume entfernt.
- als erhaltenswert wurden auch die Scheinzypresse und die Blauzeder eingetragen, da diese trockenheitsresistent sind und ein gewisser Anteil an Nadelbäumen (auch die Fichte) für Vögel als Lebensraum bedeutend sind (z.B. für das Goldhähnchen).
- der vorhandene Baumbestand zwischen den beiden Bauzeilen besitzt in seiner Gesamtheit und im Zusammenhang eine herausragende ökologische Wertigkeit und wurde deshalb mit einer flächigen Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung belegt.

Die erhaltenswerten Bäume (grüner Kreis) werden alle bis auf eine Ausnahme (1 Zuckerahorn Grundstück Weinbauerstraße 11, siehe Punkt 5.7.1 der Begründung) als Festsetzung in die Planzeichnung eingetragen.

Die Stammdurchmesser wurden von den umliegenden Straßen aus geschätzt.

Margarethe Waubke, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
 Leinthalstraße 11 in 80939 München
 Tel.: 089 7000 93 72; Fax.: - 73
 m. waubke@planbuero-tietz.de
 Fassung zum 02.05.2023