

Gemeinde

**Neuried**

Lkr. München

Bebauungsplan

**Nr. 44a**

**Am Schwaigfeld**

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: goe

Aktenzeichen

NER 2-77

Plandatum

**07.02.2023** (Entwurf)

**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

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

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Im Jahr 2015 hat die Gemeinde Neuried den **Bebauungsplan Nr. 44 für den „Teilbereich nördlich der Forstenrieder Straße“** im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Ausgangspunkt war das Erfordernis nach Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung in dem durch heterogene Bauformen und unterschiedlich hohe Ausnutzung gekennzeichneten Gebiet zwischen Bichlmair- und Forstenrieder Straße. Die bestehenden Grundstückszuschnitte und das Baurecht nach § 34 BauGB ließen Spielraum für eine gewisse Nachverdichtung, die sich schleichend vollzog. Durch die uneinheitlichen, durch individuelle Teilung entstandenen Grundstückszuschnitte im Bereich der Wohngebiete bestanden allerdings sehr unterschiedliche Potenziale. Der Maßstab des Einfügens vergrößerte sich daher mit zunehmender Heterogenität der Bebauung. Auch in Fragen der Baugestaltung, die mit dem Einfügingsgebot kaum wirksam gesteuert werden kann, war eine schleichende Verschlechterung, insbesondere in den Wohngebieten festzustellen. Ziel jenes Bebauungsplanes war es daher, eine geordnete Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1a Abs.2 BauGB) zu ermöglichen. Das Ordnungsziel bezog sich dabei vorrangig auf die überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere „in zweiter und dritter Reihe“ und das Maß der baulichen Nutzung im Sinne eines Rahmens für die Kubatur der Gebäude. Hinsichtlich der Begrenzung der Bodenversiegelung war 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 oder wieder herstellen.

Für die Wohnbebauung an der Bichlmairstraße und im Inneren des Quartiers wurden qualifizierte Festsetzungen getroffen; für den gemischt genutzten Bereich an der Forstenrieder Straße wurde – mit Ausnahme eines Teilbereichs – **lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt**, da weitere Festsetzungen, insbesondere angesichts der gleichmäßigen Grundstückszuschnitte, hier nicht erforderlich waren.

Inzwischen hat sich gezeigt, dass sich die Verwertung der langgestreckten und nicht parallel begrenzten Grundstücke in dem südöstlichsten Teil des damaligen Geltungsbereichs – Ecke Forstenrieder Straße – Am Schwaigfeld – als schwierig erweist. Insbesondere eine Bebauung des nördlichen Teils der Grundstücke stellt hohe Anforderungen an die Erschließung. Eine enge Kooperation zwischen den Eigentümern untereinander und der Gemeinde ist erforderlich, wenn eine sinnvolle Bebauung realisiert werden soll, welche das **weiterhin bestehende Ziel der Nachverdichtung** umsetzen soll. Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, dafür durch **Qualifizierung des Bebauungsplans** den rechtlichen Rahmen zu setzen, der den Eigentümern eine geordnete Verwertung ermöglicht.

Die grundsätzlichen Zielsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans bleiben weiterhin gültig. Die vorliegende Satzung nimmt daher dessen Festsetzungen (in unveränderter Nummerierung) zur Basis. Auf die **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 44 vom 29.09.2015** wird insoweit verwiesen.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Dieser liegt bei der Gemeinde zur Einsicht aus und ist im Internet über das Angebot des BayernAtlas abrufbar (<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> unter Thema Planen und Bauen, Bauleitplanung).

## 2. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 44 für den „Teilbereich nördlich der Forstenrieder Straße“, der in diesem Teilbereich nur Festsetzungen zur Art, nicht aber zum Maß der baulichen Nutzung trifft. Das Planungsrecht beurteilt sich bisher demnach im Übrigen nach § 34 BauGB, sodass neben der gesicherten Erschließung das „Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung“ (nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbauter Grundstücksfläche) den Maßstab für die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben bildet.

Die **Art der baulichen Nutzung** in dem von Forstenrieder Straße, Am Schwaigfeld, Bichlmairstraße und Münchner Straße umschlossenen Quartier weist eine deutliche Trennlinie hinter der ersten Bauzeile an der Forstenrieder Straße auf: die unmittelbar zur Straße orientierte Bebauung folgt mit einer (z.T. horizontalen) Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung der Charakteristik eines Mischgebietes, die anschließende Bebauung zeigt die Charakteristik eines Allgemeinen Wohngebietes. Diese Trennlinie bildet auch für den gegenständlichen Plan die Grundlage, sodass eine **gemischte Nutzung** vorgegeben werden soll.

Auch beim **Maß der baulichen Nutzung** ist eine deutliche Trennlinie erkennbar: Während im Bereich des Wohngebietes hinsichtlich der Gebäudegrundflächen eine vergleichsweise geringe Bandbreite vorherrscht, sind im Mischgebietsteil sehr unterschiedliche Kubaturen zu verzeichnen. Hier sind Einzelhäuser zwischen 55 und 300 qm Grundfläche vorhanden (und auch die Freiflächen differieren zwischen annähernd vollständiger Versiegelung für die Verkaufsflächen eines Autohauses und bepflanzten Wohngärten).

Im Geltungsbereich des gegenständlichen Plans liegen die nach den Hauptgebäuden ermittelten Dichten derzeit bei Werten zwischen GRZ 0,06 und 0,11, unter Berücksichtigung der Nebengebäude unter 0,2, während in der direkten Nachbarschaft bereits eine Ausnutzung von rd. 0,35 realisiert wurde.

Die Geschoßigkeit hingegen ist mit zwei Vollgeschossen im gesamten Mischgebiet an der Forstenrieder Straße weitgehend einheitlich.

Die Konzeption folgt auch beim Maß der baulichen Nutzung dem bereits bestehenden Bebauungsplan: Wie dort in dem bereits qualifiziert festgesetzten Mischgebietsteil soll eine zweigeschossige Bebauung bei einer GRZ von 0,35, incl. Anlagen nach § 19 (4) BauNVO bis 0,6, zugelassen werden.

Die **Bauweise** ist bislang durch Einzel- und Doppelhäuser auf real geteilten Grundstücken gekennzeichnet. Für die Neubebauung ist daher ebenfalls die Zulassung von Einzel- und Doppelhäusern beabsichtigt. Doppelhäuser ermöglichen mit dem Verzicht auf einen seitlichen Grenzabstand eine sinnvolle Bebauung der schmalen, aber langgestreckten Grundstücke. Für das Grundstück Fl.Nr. 105/4 erlaubt die Zulassung von Doppelhäusern darüber hinaus auch eine Realteilung des Grundstücks.

Die **Erschließung** der Grundstücke erfolgt bislang von der Forstenrieder Straße. Eine Erschließung der Hinterlieger über „Zufahrtsstiele“, wie in der Nachbarschaft vorhanden, liegt im Plangebiet nicht vor.

Im vorliegenden Plan ist die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile daher nicht regelungsbedürftig, da zusammenhängende Grundstücke bestehen. Im Falle einer Realteilung muss auf den Zufahrtsbereichen entweder ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht oder die Übernahme von Abstandsflächen eingeräumt werden.

Ein Konzept für die Neubebauung mit überwiegend oberirdischer Unterbringung des ruhenden Verkehrs zeigt die folgende Skizze. Eine Tiefgaragenlösung wurde nur für eine angenommene gewerbliche Nutzung im Südosten dargestellt.



Abb. 1 Konzeptüberlegung, ohne Maßstab



Rechtskraft seit 02.10.2015. Für den Geltungsbereich des gegenständlichen Plans ist darin als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet vorgegeben; das Maß der baulichen Nutzung ist nicht festgesetzt und regelt sich somit nach § 34 BauGB.

Daneben gelten die **Abstandsflächensatzung** und die **Baumschutzverordnung** der Gemeinde Neuried.

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

### 3.4 Bodenschutz

Besondere Anforderungen des §1a Abs.2 BauGB:

Die Planung verfolgt u.a. das Ziel, eine **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.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> 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 Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

## 4. Plangebiet

Zu den Voraussetzungen und Gegebenheiten im Plangebiet wird ergänzend verwiesen auf die Beschreibung in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 44 für den „Teilbereich nördlich der Forstenrieder Straße“ i. d. Fassung vom 29.09.2015.<sup>3)</sup>

### 4.1 Lage

Das rd. 2.450 qm große Plangebiet liegt östlich des Ortszentrums und bildet eine Teilfläche des Quartiers, das von Forstenrieder Straße (St 2344) im Süden, Bichlmairstraße im Norden, Am Schwaigfeld im Osten und Münchner Straße im Westen umgrenzt und erschlossen wird. Der Geltungsbereich wird erschlossen und begrenzt von der Forstenrieder Straße und der Straße Am Schwaigfeld.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der stark befahrenen Forstenrieder Straße (St 2344). Die Ergebnisse der für den bestehenden Bebauungsplan erstellten **Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung** – zur Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräuschbelastung in den Bauräumen und der Gewerbegeräusche – liegen unverändert dem gegenständlichen Plan zugrunde. Die Untersuchungsergebnisse sind detailliert in Abschnitt 8 der Begründung zum rechtsverbindlichen BP 44 wiedergegeben.

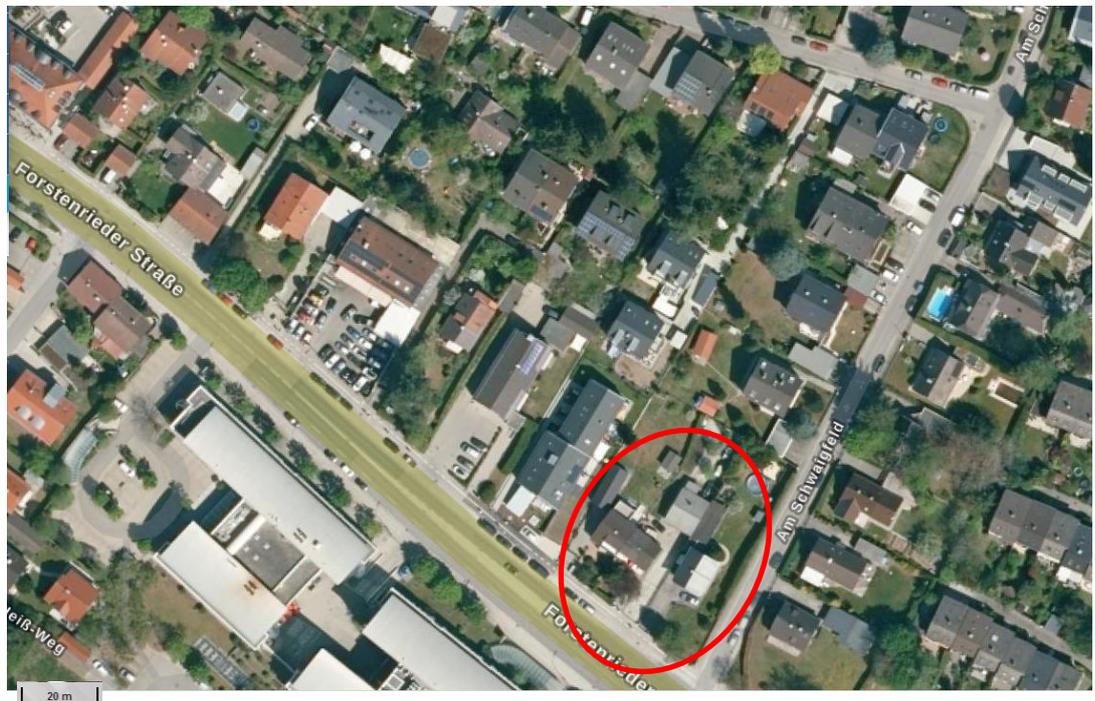


Abb. 3 Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 20.05.2022

### 4.2 Nutzungen

Im unmittelbaren Plangebiet sind bisher lediglich drei Wohngebäude – in Form je eines Doppel- und Einzelhauses vorhanden.

<sup>3)</sup> Dieser liegt bei der Gemeinde zur Einsicht aus und ist im Internet über das Angebot des BayernAtlas abrufbar (<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> unter Thema Planen und Bauen, Bauleitplanung).

#### 4.3 Eigentumsverhältnisse

Die allesamt gut 50 m tiefen, aber unregelmäßig breiten Grundstücke sind in Privatbesitz. Dem Grundstück Forstenrieder Str. 35 (Fl.Nr. 105/4) sind die kleinen Flächen der Fl.Nrn. 106/12 und 105/27 zuzurechnen.

#### 4.4 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung (Straßenanbindung, ÖPNV, Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien) ist gewährleistet und durch die Planung **keinen Änderungen** unterworfen.

Im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 106/12 liegt parallel zur Grenze der Fl.Nr. 105/4 aktuell eine **Telekommunikationsleitung**, die bei Baumaßnahmen und Baumpflanzungen zu berücksichtigen ist.

In Höhe der Grundstücksgrenze zwischen den Anwesen Forstenrieder Straße 33 und 35 (Fl.Nr. 105/6 und 105/4) verläuft die straßenrechtlich festgelegte Grenze zwischen dem Erschließungs- und dem Verknüpfungsbereich der **Ortsdurchfahrt** (Art. 4 BayStrWG). Für den Verknüpfungsbereich besteht entlang der Fahrbahn der Staatsstraße ein Verbot für die Errichtung baulicher Anlagen (Art. 23 BayStrWG).

#### 4.5 Emissionen

Die Emissionen der Gewerbebetriebe an der Forstenrieder Straße entsprechen der Gebietscharakteristik eines Mischgebietes.

Die Emissionen des **Kfz-Verkehrs** auf der angrenzenden Staatsstraße schränken die Nutzbarkeit der angrenzenden Grundstücke ein und erfordern auch weiterhin entsprechende Schallschutzmaßnahmen, die bereits für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan in einem Gutachten ermittelt wurden. Auf die Ausführungen in der Begründung zum verbindlichen BP 44 wird insofern verwiesen.

#### 4.6 Flora/ Fauna

Die wenigen vorhandenen Gehölze wurden im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erhoben und bewertet: die auf den Grundstücken im Geltungsbereich vorgefundenen Haselbüsche und Thujas sowie ein Nadelbaum wurden als **nicht erhaltenswert** eingestuft.

Auf die Ausführungen in der Begründung zum BP 44 wird verwiesen. Restriktionen aus den Bereichen Natur-/ Landschaftsschutz (LSG/ NSG/ FFH/ kartierte und gesetzlich geschützte Biotope) sind weiterhin nicht gegeben. Auch hinsichtlich des Artenschutzes sind **keine Veränderungen** aktenkundig.

#### 4.7 Denkmäler

##### 4.7.1 Baudenkmäler

Im Plangebiet selbst wie auch in der näheren Umgebung sind keine **Baudenkmäler** vorhanden. Nächstgelegenes Baudenkmal ist das Rathaus jenseits der Münchner Straße für das von der beabsichtigten Änderung keine Beeinträchtigung zu befürcht-

ten ist.

#### 4.7.2 *Bodendenkmäler*

**Archäologische Fundstellen** werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nach wie vor 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 B 3.1 der bestehenden 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 weiterhin 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*

Durch die Planänderung sind weiterhin weder oberirdische Gewässer, noch wasser-sensible 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-/ Baubeschränkungs-zonen an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, 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 bleibt **unverändert als Mischgebiet** festgesetzt. Sie fügt sich in den bereits im Flächennutzungsplan vorgegebenen, größeren zusammenhängenden Bereich gemischter Nutzung entlang der Forstenrieder Straße ein. Zwischen Mischgebiet und nördlich anschließendem Allgemeinen Wohngebiet besteht ein „gleitender Übergang“ der in den Gebieten zulässigen Anlagen und Nutzungen. Die vom Mischgebiet ausgehenden Emissionen sind im Grenzbereich bei der Bewertung des Schutzanspruchs der Wohnnutzung in Ansatz zu bringen. Da die gewerblichen Tätigkeiten überwiegend tagsüber stattfinden, wurde im bisherigen Planungsprozess kein maßgeblicher Konflikt erkannt. Mit dem Maßstab der gegenseitigen Rücksichtnahme sind insofern durch den Bebauungsplan keine beachtlichen Konflikte angelegt. Im Übrigen wird verwiesen auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 44 für den „Teilbereich nördlich der Forstenrieder Straße“ i. d. Fassung vom 29.09.2015. (Dort wird u.a. bereits ausgeführt, dass Struktur und Dichte der vorhandenen Bebauung in dem zentrumsnahen Bereich erhebliche Zweifel an der Integrationsfähigkeit von Gartenbaubetrieben mit ihrem vergleichsweise hohen Flächenbedarf entstehen lassen. Neu anzusiedelnde Tankstellen sind mit ihren Anforderungen an Öffnungszeiten und Verkehrsanbindung mit der Wohnruhe in den angrenzenden Wohngebieten kaum zu vereinbaren und hinsichtlich ihrer Anforderungen an Wahrnehmbarkeit und Beleuchtung städtebaulich schwer zu integrieren. Zudem verschärfen sie mit ihrem Verkehrsaufkommen und der Ein- und Ausfahrtsituation die Problematik des Verkehrsflusses auf der Staatsstraße Für beide Nutzungen sollen daher die zentrumsnahen Flächen nicht zur Verfügung stehen.)

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wurden für den Geltungsbereich dieser Änderung bisher keine Festsetzungen getroffen. Mit der Planänderung soll der Bebauungsplan **qualifiziert** werden. Die qualifizierten Festsetzungen für das unmittelbar angrenzende Mischgebiet MI 4 des bestehenden Plans bilden dafür den sinnfälligen Rahmen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich der Änderung einheitlich an einer Grundflächenzahl von 0,35 orientiert, um die Überdeckung des Grundstücks mit baulichen Anlagen zu begrenzen; es gestattet eine maßvolle und gebietsverträgliche Entwicklung. Die Festsetzung erfolgt als **Grundfläche**, die für jedes der tiefen Grundstücke in zwei Teilflächen den jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet ist. So können maßstabssprengende Baukörper ausgeschlossen werden. Durch allzu große Differenzen bei den Gebäudegrößen innerhalb des Quartiers ausgelöste Spannungen sollen dadurch vermieden werden.

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. separat festgesetzt und ist damit eindeutig vollziehbar.

Für **Wintergärten, Terrassen und Balkone** wird eine Überschreitung der GR bis zu 20 qm (pro festgesetzter GR und somit pro überbaubarer Grundstücksfläche und

angenommenem Baugrundstück) begrenzt. Die gesonderte Ausweisung der Flächen für Wintergärten, Terrassen und Balkone erlaubt eine engere und eindeutige Fassung der GR, die für das (Haupt-) Gebäude in Anspruch genommen werden kann. Die GR, zuzüglich der eingeräumten Überschreitung, 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.

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 bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,6 eingeräumt.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird bestandsorientiert auf zwei Vollgeschosse als Obergrenze festgelegt. Die Obergrenze für die Wandhöhe von 6,50 m ergänzt diese Festsetzungen um absolute Maße und sichert dadurch ein einheitliches Erscheinungsbild. Wegen der unterschiedlichen Baukörperhöhen und Dachneigungen ist zudem eine Obergrenze für die Gesamthöhe (entspricht Firsthöhe) von 10 m festgesetzt.

### 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bei Zulassung von **Einzel- und Doppelhäusern** (offene Bauweise) wurden die **überbaubaren Grundstücksflächen** so situiert, dass der Bestand aufgegriffen wird und sinnvoll ergänzt werden kann:

- straßenparalleler Bauraum zur Forstenrieder Str.; nutzbar für die (bestandsorientierte) Bebauung mit einem **Doppelhaus auf Fl.Nr. 105/5 und /6**,
- straßenparalleler Bauraum zur Straße Am Schwaigfeld; nutzbar für **ein oder mehrere Einzelhäuser auf Fl.Nr. 105/4** oder **Doppelhaus unter Realteilung dieses Grundstücks**, in Verbindung stehend mit
- Bauraum senkrecht zur Straße Am Schwaigfeld; nutzbar für **ein Doppelhaus auf Fl.Nr. 105/4 und /6**; diese Anordnung greift die Struktur der gegenüber dem Straßenraum zurückgesetzten Bebauung Am Schwaigfeld auf und vermittelt zu der straßennahen Bebauung im Nahbereich der Einmündung in die Forstenrieder Straße; die Erschließung jeder Einheit erfolgt über das jeweilige Grundstück;
- Bauraum im rückwärtigen Bereich der **Fl.Nr. 105/5**; nutzbar für ein **Einzelhaus**, erschlossen von der Forstenrieder Straße.

Während das Grundstück Fl.Nr. 105/4 eine uneingeschränkte Ausnutzung der eingeräumten GR zulässt, erfordert eine Bebauung im rückwärtigen Bereich der Fl.Nrn. 105/5 und /6 die Herstellung einer entsprechenden Erschließung auf dem eigenen Grundstück in „Selbsthilfe“.

Durch die Bauräume besteht die Möglichkeit einer **Gliederung** in der Tiefe zwischen gewerblichen Nutzungen an der viel befahrenen Straße und Wohnnutzungen im rückwärtigen Bereich. **Im straßenabgewandten, inneren Teil wird nur eine kleinteiligere Bebauung zugelassen; die größeren Baukörper an der Straße sind dagegen für gewerbliche Nutzungen besser geeignet, zumal auch davon auszugehen ist, dass solche eher die Präsenz an der Straße suchen.**

Nennenswerte Zubauten sind für alle Grundstücke möglich.

Um die Baugrenzen enger fassen zu können, wird für Terrassen die Möglichkeit ei-

ner **Überschreitung der Baugrenzen** eingeräumt. Aus Gründen des Nachbarnschutzes ist diese jedoch an Nachbargrenzen eingeschränkt.

Es gilt die Satzung der Gemeinde Neuried über abweichende Maße der Abstandsflächen (**Abstandsflächensatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung (derzeit Fassung vom 28.01.2021). Eine eigenständige Regelung der Abstandsflächen durch Baugrenzen und Höhenfestsetzungen 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**. Insbesondere vermieden werden sollen angesichts der tiefen Grundstücke die ansonsten auch im äußersten hinteren Grundstücksbereich privilegiert an den Nachbargrenzen zulässigen Garagen mit den dann erforderlichen langen Zufahrten. Außerdem unerwünscht sind größere, unmittelbar zur Straße orientierte Stellplatzanlagen. Für die Flurstücke Nr. 105/5 und /6 wird ergänzend ein Bauraum zugelassen, der „von der Seite“ befahrbare Garagen ermöglicht, welche die Bebauung von der Straße teilweise optisch abschirmen können.

**Flächen für Tiefgaragen** werden nicht festgesetzt, da diese aufgrund der Erschließungsflächen zwar einen größeren Raumbedarf haben, den Schutz der Freiflächen jedoch (optisch) nicht in Frage stellen.

Im Bereich des Flurstücks Nr. 105/4 ist eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs in dem zusammenhängenden großzügigen Bauraum dagegen unproblematisch und daher nicht weiter regelungsbedürftig.

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).

In neu aufgestellten Satzungen der Gemeinde werden auch die erforderlichen **Stellplätze für Fahrräder** geregelt.

Um die erforderlichen Stellplätze zu gewährleisten, wurden differenzierte 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 folgen inhaltlich den bisher geltenden Vorgaben. **Eine Änderung ist nicht veranlasst.** (Es wird verwiesen auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 44 für den „Teilbereich nördlich der Forstenrieder Straße“ i. d. Fassung vom 29.09.2015).

## 5.6 Verkehr und Erschließung

### 5.6.1 Verkehrserschließung

Das **Anfahrtsichtdreieck** für die Einmündung der Straße Am Schwaigfeld in die Forstenrieder Straße ( $v_{\max}$  50 km/h → Schenkellänge 70 m) berührt den Geltungsbereich nicht. Nutzungsbeschränkungen sind nicht angezeigt. Sichtflächen für die Grundstückszufahrten und Wendeflächen sind von den Bauherren in Abhängigkeit von Lage und Dimensionierung der konkreten Anlagen sicherzustellen (s. Abschnitt 7.2).

In Höhe der Grundstücksgrenze zwischen den Anwesen Forstenrieder Straße 33 und 35 (Fl.Nr. 105/6 und 105/4) verläuft die straßenrechtlich festgelegte Grenze zwischen dem Erschließungs- und dem Verknüpfungsbereich der **Ortsdurchfahrt** (Art. 4 BayStrWG). Für den Verknüpfungsbereich besteht entlang der Fahrbahn der Staatsstraße ein Verbot für die Errichtung baulicher Anlagen (Art. 23 BayStrWG). Der Reduzierung des gesetzlichen Abstandes wurde seitens des staatlichen Bauamtes zugestimmt (Art. 23 Abs.3 BayStrWG).

Für die planungsrechtlich gebotene **Sicherung der Erschließung der rückwärtigen Bauräume** sind keine Festsetzungen erforderlich, da zusammenhängende Grundstücke bestehen. Im Falle einer Realteilung werden durch Dienstbarkeit auf den Zufahrtbereichen entweder ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das vordere Grundstück oder die Übernahme von Abstandsflächen auf den Zufahrtsteil des hinteren Grundstücks eingeräumt werden müssen, um die Zulassungsfähigkeit der Bebauung im rückwärtigen Bereich herzustellen.

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 unverändert in B 6 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

Die gebietsbezogenen Festsetzungen zur Grünordnung bleiben **inhaltlich unverändert** und folgen den bisher geltenden Vorgaben. (Es wird verwiesen auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 44 für den „Teilbereich nördlich der Forstenrieder Straße“ i. d. Fassung vom 29.09.2015). Einzig ein räumlich verortetes **Baumpflanzgebot** konkretisiert das flächenbezogene Pflanzgebot gemäß Festsetzung A 7.1 und betont die städtebaulich-gestalterisch bedeutsame Quartiersecke.

### 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> 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 Risiken 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 klimabezog-

nen 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	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende 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 <sub>2</sub> -emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO <sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung	Förderung der CO <sub>2</sub> -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 <sub>2</sub> -Emissionen

## 5.9 Immissionsschutz

Im Mischgebiet sind unverändert – der Eigenart des MI entsprechend – nur das Wohnen **nicht wesentlich störende Nutzungen** zulässig.

Wegen der bestehenden Geräuschbelastungen sind auf Ebene der Bauleitplanung Vorkehrungen gegen Immissionen festgesetzt, die auf der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung beruhen. Die bisher geltenden Festsetzungen sind **keinen Änderungen** unterworfen. Es wird verwiesen auf die Begründung mit Anhang zum Bebauungsplan Nr. 44 für den „Teilbereich nördlich der Forstenrieder Straße“ i. d. Fassung vom 29.09.2015. Darin heißt es:

Verkehrsgeräusche

Die höchsten Beurteilungspegel erreichen an der südlichen Grenze des Plangebietes im Bereich des MI-Gebietes an der Forstenrieder Straße Werte von bis zu 72 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts. (...) Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden im MI-Gebiet um maximal 12 dB(A) tags und 13 dB(A) nachts überschritten. Die hilfsweise her-

anzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden hier um 8 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts überschritten.

#### Gewerbegeräusche

Die mischgebietstypischen Emissionen des Autohauses und der Sparkasse sind in Bezug auf die unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen innerhalb des MI-Gebietes als unkritisch einzustufen. (...) Die schalltechnische Situation aufgrund der Gewerbegeräusche ist als unkritisch zu bewerten.

Die Festsetzung durchgängiger aktiver Schallschutzanlagen wird von der Gemeinde als nicht zielführend bzw. verhältnismäßig angesehen. Ebenso scheidet eine weitreichende Umstrukturierung von Grundstückszuschnitten und (vorhandener) Bebauung aus: Die Stellung der Gebäude ist durch den Zuschnitt der Grundstücke weitgehend vorgegeben und darüber hinaus über den Bebauungsplan (Angebotsplan) kaum schalltechnisch wirksam durchzusetzen, wenn nicht die offene Bebauung aufgegeben werden soll. Die Festsetzung einer (weitgehend) geschlossenen Bebauung könnte in absehbarer Zeit nicht vollzogen werden.

#### Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der vorliegenden Straßenverkehrsgeräuschbelastung ergeben sich gemäß der DIN 4109 erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Wohn- und Büronutzungen.

Für Schlaf- und Kinderzimmer mit Sichtverbindung zur Forstenrieder Straße ist eine fensterunabhängige Belüftung zu empfehlen. Durch eine geeignete Grundrisorientierung sollte vermieden werden, dass Schlaf- und Kinderzimmer ausschließlich Fenster an den schallzugewandten Fassaden haben.

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass mit den getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Teilbereich nördlich der Forstenrieder Straße“ der Gemeinde Neuried bestehen.

## 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: 2.445 qm

- Verkehrsfläche:	0 qm
- Baugrundstücksfläche/ Mischgebiet:	2.445 qm
o Überbaubare Fläche:	945 qm
o Grundfläche:	855 qm + 120 qm = 975 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 der Satzung nicht erforderlich. Eine stärker am Wohnen orientierte **Art der baulichen Nutzung** ist angesichts der hohen, verkehrsbedingten Lärmbelastung nur mit hohen Schutzvorkehrungen erreichbar und daher nicht erstrebenswert, zumal die Nachbarschaft bereits durch gemischte Nutzungen geprägt ist. Eine Abschirmung der Freiräume gegenüber dem öffentlichen Straßenraum in Folge einer dem Wohnen nicht zuträglichen Lärmbelastung ist keinesfalls gewünscht.

Die Zulassung einer Dichte von 0,35 ist im Sinne der Nachverdichtung gerechtfertigt und angesichts des in unmittelbarer Nachbarschaft festgesetzten **Maßes der baulichen Nutzung** geboten.

## 7. Verwirklichung der Planung

### 7.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

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

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 evt. zu Tage tretenden Bodenfunden,

- **Bodenrechtliche Mitteilungspflicht** gem. Art. 1 BayBodSchG an das Landesamt bei optischen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten.

#### Vorhandene Infrastruktur:

- bestehende Telekommunikationsanlagen (insbesondere im Bereich der FI.Nr. 106/12) und Energieversorgungsleitungen (bei Bauarbeiten sind die entsprechenden Kabelschutzanweisungen zu beachten). Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen 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](http://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. Werden die Grundstücke FI.Nr. 105/5 und 105/6 real geteilt, sind je nach Teilung **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** zugunsten der Hinterlieger einzurichten, um die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke sicherzustellen, oder die dem Hinterliegergrundstück zugeschlagenen Zufahrtbereiche sind mit einer **Abstandsflächenübernahme** zugunsten der Vorderlieger zu belasten.

##### *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.

Stellplätze und Garagen sind so anzulegen, dass ausreichend **Wendefläche** auf dem Grundstück vorhanden ist, um ein Vorwärtseinfahren in die Staatsstraße sicherzustellen. Die Wendefläche vor Garagen muss freigehalten werden und darf nicht für Stellplätze genutzt werden. Eine entsprechende Schleppkurve ist nach „Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von

Verkehrsflächen, Ausgabe 2020“ im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Zusätzliche Zufahrten von den Grundstücken des Plangebietes zur Staatsstraße 2344 sind nicht zulässig.

Für alle Zufahrten zur Staatsstraße sind **Sichtflächen** mit den Abmessungen 3 / 70 m unter Berücksichtigung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) freizuhalten. Innerhalb der Sichtfelder dürfen keine Hochbauten errichtet werden, Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

### *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.

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 (TRENGW) 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 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. Es gilt die **Baumschutzverordnung** der Gemeinde Neuried. Zu erhaltender Baumbestand darf durch Neu- baumaßnahmen in Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich nicht beeinträchtigt werden und ist vor Beginn der Bauarbeiten in Abstimmung mit der Gemeinde gem. DIN 18920 zu schützen. Während der gesamten Bauzeit ist nach RAS-LP 4 in der gültigen Fassung zu verfahren.

### 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 der 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.<sup>4</sup>

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 m<sup>3</sup>
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10 - 20m Höhe): 21-28 m<sup>3</sup>
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10m Höhe): 13-20 m<sup>3</sup>
- Obstbäume: 13-18 m<sup>3</sup>

Der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist Beachtung zu schenken. Insbesondere an Wintergärten sollen daher **Maßnahmen gegen Vogelschlag** getroffen 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 Auswir-

<sup>4</sup> z.B. Landesamt für Umwelt: „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasser- versickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ (im Internet bestellbar)

kungen auf verschiedene Tiergruppen hat. Die Leuchtintensität sollte dabei so gering wie möglich sein. Durch Bewegungsmelder, (Teil- bzw.) Nachtabstaltung oder dimmbare Systeme soll die Lichtverschmutzung weiter reduziert werden. Auf die Bestimmungen des Art. 11a Bay-NatSchG wird hingewiesen.

Gemeinde

Neuried, den .....

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