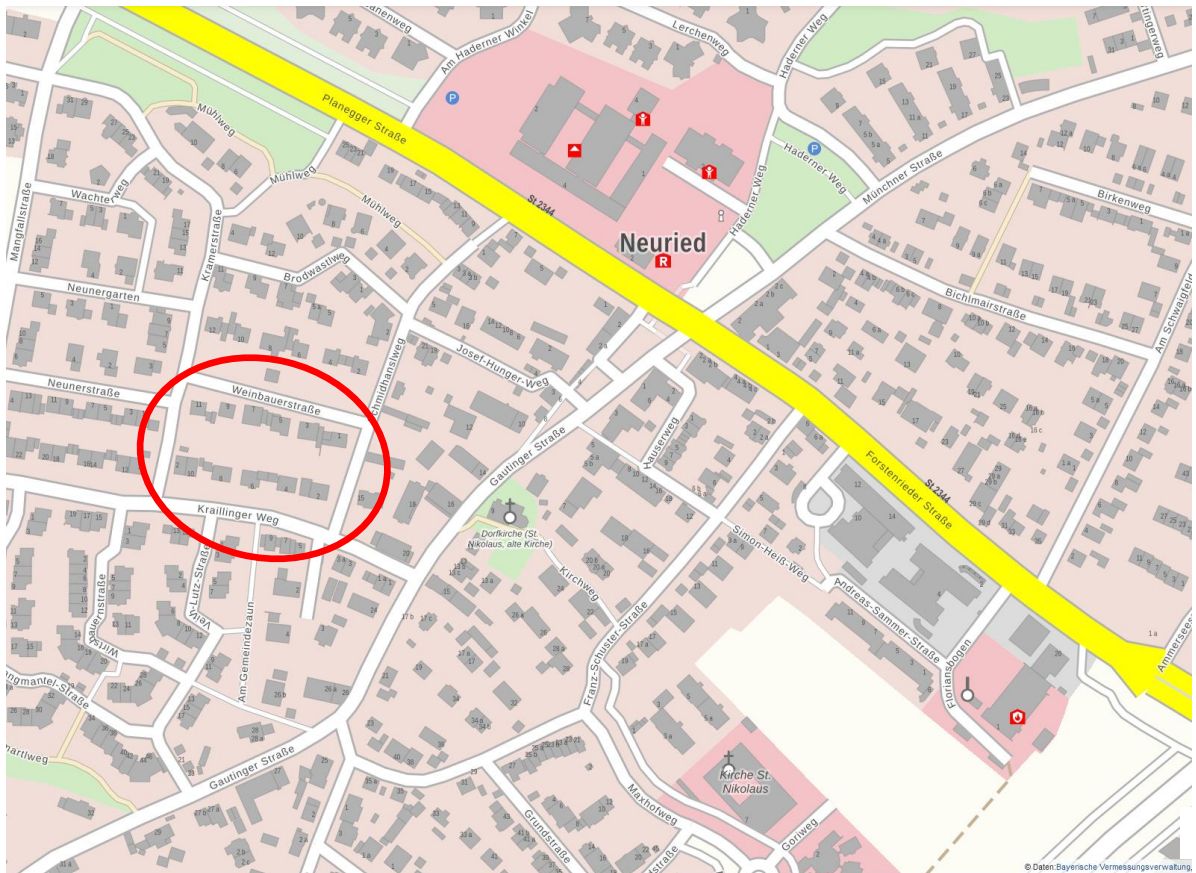


Gemeinde	Neuried Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 54 „zwischen Weinbauerstraße und Kraillinger Weg“
Grünordnung	Margarethe Waubke, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Leinthalerstraße 11, 80939 München
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 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 2-86
Plandatum	02.07.2024 (Fassung für den erneuten Satzungsbeschluss) 07.05.2024 (Fassung für den Satzungsbeschluss) 06.02.2024 (Entwurf) 02.05.2023 (Vorentwurf/ Entwurf)

Satzung

Die Gemeinde Neuried erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Lageplan



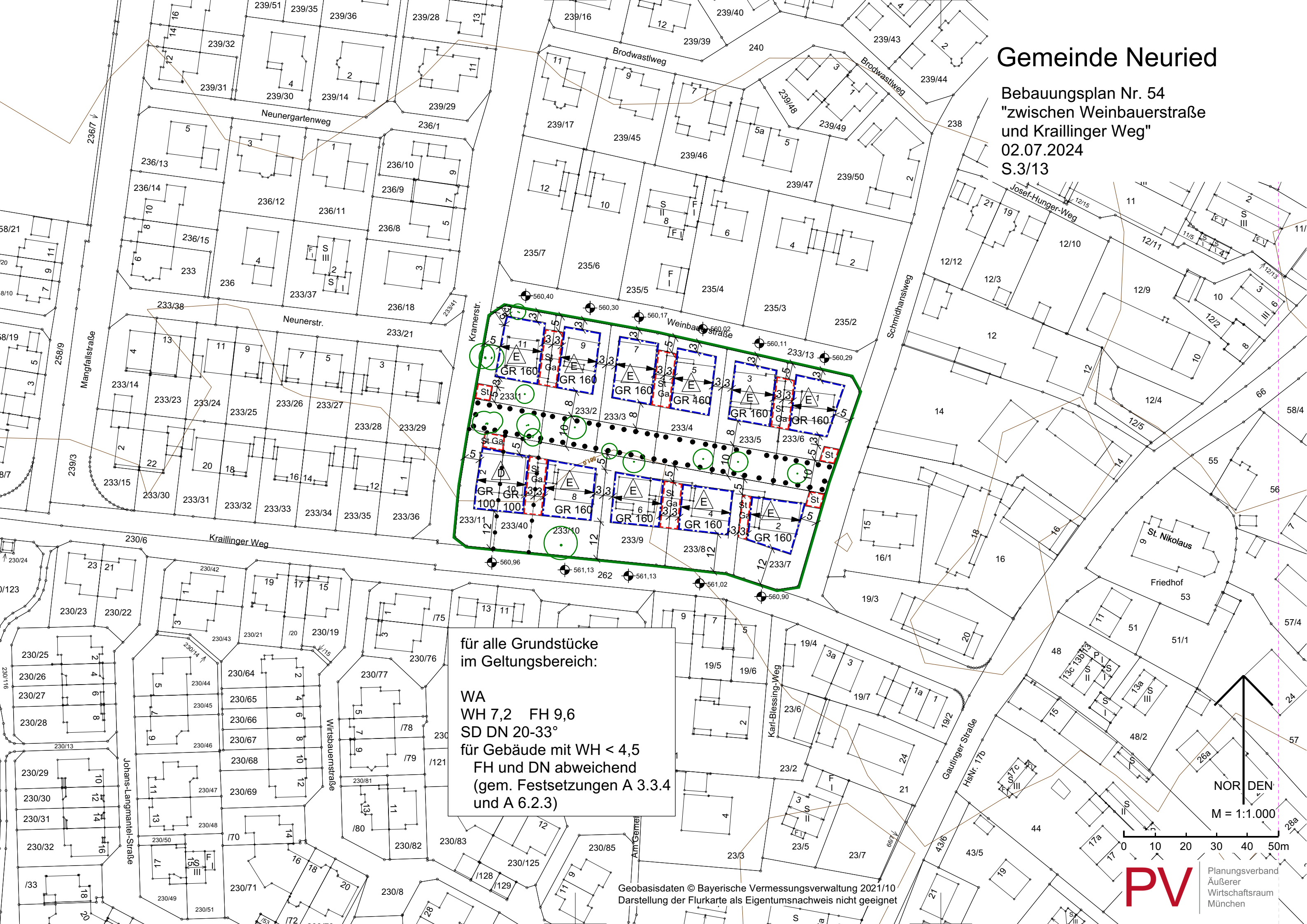
Lageplan ohne Maßstab, Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2023.

Gemeinde Neuried

Bebauungsplan Nr. 54
"zwischen Weinbauerstraße
und Kraillinger Weg"

02.07.2024

S.3/13



für alle Grundstücke
im Geltungsbereich:

WA
WH 7,2 FH 9,6
SD DN 20-33°
für Gebäude mit WH < 4,5
FH und DN abweichend
(gem. Festsetzungen A 3.3.4
und A 6.2.3)

Präambel:

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen folgender Pläne:

- Baulinien- u. Bebauungsplan für die Grundstücke Fl.Nrn 233 und 234, in Kraft seit 08.04.1958,
- Bebauungsänderungsplan für Baugrundstücke aus Fl.Nr. 233 am Kraillinger Weg, in Kraft seit 04.11.1959 und
- Bebauungsplan Fl:Nr. 233, 234, Änderung 233/4,5u. 6, in Kraft seit 27.09.1963.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, hier: Maß der baulichen Nutzung/ GR

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundfläche

- 3.1.1 **GR 160** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 160 qm
- 3.1.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von insgesamt 20 m² festgesetzt.

3.2 Überschreitung der Grundfläche

- 3.2.1 Die festgesetzte Grundfläche nach A 3.1 (= GR nach A 3.1.1 zuzüglich zusätzliche GR nach A 3.1.2) darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen um 75 %, max. jedoch bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,40 überschritten werden.

3.3 Höhen

- 3.3.1  **560,11** Höhenbezugspunkt der Fahrbahnoberfläche (Oberkante Schacht) für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe in mÜNN, z.B. 560,11 mÜNN
- 3.3.2 **WH 7,2** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, hier: 7,2 m

Die Wandhöhe wird gemessen von der Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden Straße (Weinbauerstraße/ Kraillinger Weg), gemessen am jeweils nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt, bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

3.3.3 FH 9,6

maximal zulässige Firsthöhe in Metern, hier: 9,6 m

Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

3.3.4 Für Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 4,5 m und einer Dachneigung von 50 bis 55° gem. A 6.2.3 ist eine maximale Firsthöhe von 11,7 m zugelassen.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

4.1 Die Gebäude sind zu errichten in offene Bauweise, gemäß Einschrieb in der Planzeichnung

4.1.1 als Einzelhäuser

4.1.2 als Doppelhäuser.

4.2 Baugrenze

4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise auf eine max. Länge von 10 m um bis zu 2,0 m in der Tiefe und insgesamt bis zu einer Fläche von 20,0 m² überschritten werden.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Fläche für Garagen (Ga) und/ oder Stellplätze (St) gem. Einschrieb

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

5.2 Tiefgaragen sind auf den Baugrundstücken allgemein zulässig - auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach A 4.2, nicht jedoch im Bereich der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Festsetzung A 8.1. Festsetzung[en] A 3.2 bleibt unberührt.

5.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig und auf eine Fläche von je 5 m² beschränkt.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Fassaden

6.1.1 Geschlossene Fassadenflächen sind als verputzte Flächen oder mit Holzverschalung zu erstellen.

6.1.2 Für Wandflächen von Garagen und Nebengebäuden sind äußerlich Putz, Holz oder sichtbare Stahlkonstruktionen zulässig. Im Übrigen sind die Fassaden dieser Gebäude baulich wie Hauptgebäude zu gestalten.

6.2 Dächer

6.2.1 Dächer sind grundsätzlich nur als symmetrische Satteldächer mit mittigem First zulässig. Ausgenommen sind eingeschossige Anbauten, Nebengebäude sowie Garagen und Carports.

6.2.2 Soweit Anbauten, Nebengebäude, Garagen und Carports mit Flachdächern errichtet werden, sind diese als extensive Gründächer auszubilden.

6.2.3 **SD DN 20-33°** Satteldach mit einer Dachneigung von 20 bis 33°

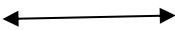
Für Gebäude, deren Wandhöhe 4,5 m nicht überschreitet, sind auch Dachneigungen von 50 bis 55° zulässig.

6.2.4 Satteldächer sind kleinteilig mit Dachsteinen oder Dachziegeln in roten bis rotbraunen und grauen Farben zu decken. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen (s. A 9).

6.2.5 Je Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) ist ein Zwerchhaus/ Quergiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge, höchstens 5 m, zulässig. Sonstige Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Auf Dächern mit einer Neigung von 50 bis 55° sind auch Schleppgauben mit einer Breite von max. 2/3 der Gebäudelänge zulässig; Abstand zum Ortgang mind. 1,5 m.

Die Oberkante sowohl der Zwerch-/Quergiebel als auch der Dachaufbauten muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben. Die Vorgaben zu Dachform und Neigung (A 6.2.1, 6.2.3 und 6.2.4) sind auch für Zwerch-/ Quergiebel bindend, die festgesetzte Wandhöhe darf durch Zwerch-/Quergiebel entsprechend überschritten werden.

6.2.6 Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und -neigung und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen.

6.2.7  Gebäudestellung/ Firstrichtung

6.3 Abgrabungen und Aufschüttungen an Gebäuden

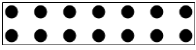
6.3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen an Gebäuden sind grundsätzlich unzulässig. Davon ausgenommen sind:

- Abgrabungen für Lichtschächte bis 1 m Tiefe (i.S.v. Abstand von der Außenwand), begrenzt auf eine Gebäudelänge von insgesamt 4 m, und Kelleraußentreppen,
 - Aufschüttungen gartenseitig für Terrassen bis zu einer Höhe von 0,3 m.
- Sie sind zu den Grundstücksgrenzen ohne Stützmauern auszugleichen.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie

8 Grünordnung, Natur- und Artenschutz

- 8.1  Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 8.2  zu erhaltender wichtiger Baum.

- 8.3 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Pflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume / Gehölze dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen, standortgerechten Art derselben Wuchsordnung nachzupflanzen.

- 8.4 Unbebaute Baugrundstücksflächen sind auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig. Es sind so viele Bäume zu pflanzen, dass auf je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum I. bis II. Ordnung oder zwei standortgerechte, heimische Laubbäume III. Ordnung (s. Artenliste D 9.2) kommen. Erhaltene Bestandsbäume, die nach der Baumschutzverordnung Neuried als erhaltenswert eingestuft werden und sich außerhalb der Fläche gemäß A 8.1 befinden, sind auf das Pflanzgebot anzurechnen.

- 8.5 Es sind heimische, standortgerechte Laub- und Nadelgehölze zu pflanzen (s. auch Artenliste D 9.2. Der Anteil an Nadelgehölzen darf maximal 20 % betragen. Mindestpflanzqualitäten für Ersatz- und Neupflanzungen:

Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Endwuchshöhe): Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm

Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Endwuchshöhe): Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm

Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Endwuchshöhe): Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Sträucher: versetzte Sträucher 60-100 cm Höhe

- 8.6 Befestigte Flächen (z.B. Wege, Zufahrten, Terrassen) und oberirdische Stellplätze auf den Baugrundstücken und private Verkehrsflächen sind dauerhaft wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. mit wasserdurchlässigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Pflaster mit offenen Fugen - Fugenanteil > 10%, Rasengittersteinen oder Schotterterrassen).

- 8.7 Geländeänderungen:

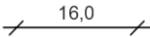
Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind jeweils bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Höhenunterschiede sind mit Böschungen auszugleichen, Stützmauern sind unzulässig.

- 8.8 Zäune und Einfriedungen sind ohne Sockel und mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit für Kleintiere auszuführen.
- 8.9 Zäune und Einfriedungen sind auf eine maximale Höhe von 1,50 m begrenzt.
- 8.10 Die Zufahrt zu den Baugrundstücken bzw. zu den Stellplätzen/ Garagen ist auf eine Breite von insgesamt max. 6 m begrenzt, zuzüglich eines max. 1,5 m breiten Zugangs. Für die Eckgrundstücke Fl.Nr. 233/1, 233/6 und 233/7 ist max. eine entsprechende Zufahrt je angebundener Straße zulässig.

9 Klimaschutz

Nach Osten, Westen oder Süden geneigte Dachflächen sind bei der Errichtung von Gebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr.23b BauGB zu mind. 50 % ihrer Fläche mit Photovoltaik und/ oder Solarthermieranlagen zu belegen.

10 Bemaßung

- 10.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

[keine]

C Kennzeichnungen

[keine]

D Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 233/3 Flurstücksnummer, z.B. 233/3
- 3  bestehende Bebauung
- 4  Höhenlinie, mit Höhenangabe in Meter über NHN, hier z.B. 495,5 m

5 Boden

- 5.1 Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende archäologische Bodenfunde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung) unterliegen.
- 5.2 Altlasten durch Bodenverfüllungen im Baugebiet sind der Gemeinde nicht bekannt. Sollten während der Erdarbeiten organoleptische (sinnlich wahrnehmbare) Auffälligkeiten auftreten, die auf eine Altablagerung hindeuten, so sind die Arbeiten sofort einzustellen. Das Landratsamt München und das Wasserwirtschaftsamt München sind unverzüglich zu informieren.

6 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.

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.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.

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.

Rigolen in der Nähe von Baumstandorten müssen einen Mindestabstand des halben Kronendurchmessers, bezogen auf die erwartete Endwuchsgröße der jeweiligen Baumart, gemessen vom Stammfuß aus, einhalten.

Bei der Versickerung von Niederschlägen von Verkehrsflächen ist vor dieser gezielten Versickerung ein Absetzschacht zu errichten.

Soweit die Voraussetzungen der NWFreiV und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vorliegen, kann das Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden.

Maßnahmen für die gezielte Rückhaltung von Niederschlagswasser, z.B. zum Gartengießen (Regentonne/ Zisterne) werden ausdrücklich empfohlen.

7 Regenerative Energien

Die Installation von Anlagen zur Gewinnung von Energie aus der Umwelt (z.B. Wärmepumpen, Solaranlagen) wird ausdrücklich begrüßt.

8 Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

9 Grünordnung, Artenschutz

9.1 Für bestehende Bäume gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neuried. Eine Beseitigung ist nur zulässig, wenn er die Ausnutzung des eingeräumten Baurechts verhindert oder sein Erhalt die Bebauung nachhaltig beeinträchtigen würde. Festsetzung A 8.2 bleibt unberührt.

9.2 Artenliste mit heimischen, standortgerechten Gehölzen mit Pflanzqualität gem. A 8.5:

Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Endwuchshöhe):

Acer platanoides	–	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	–	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	–	Rot-Buche
Quercus petraea	–	Trauben-Eiche
Quercus robur	–	Stiel-Eiche
Tilia cordata	–	Winter-Linde

Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Endwuchshöhe):

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Aesculus hippocastanum	-	Roskastanie
Alnus incana	-	Grau-Erle
Alnus spaethii	-	Purpur-Erle
Pinus sylvestris	-	Wald-Kiefer
Populus tremula	-	Zitter-Pappel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Salix alba	-	Silber-Weide
Sorbus domestica	-	Speierling

Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Endwuchshöhe):

Acer monspessulanum	-	Felsen-Ahorn
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Malus sylvestris	-	Wild-Apfel
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus torminalis	-	Elsbeere

Sträucher.

Berberis vulgaris	-	Gemeine Berberitze
Corylus avellana	-	Haselnuss
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Ribes alpinum	-	Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis	-	Kriech-Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose

Rosa rubiginosa	-	Wein-Rose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

9.3 Zu erhaltender Baumbestand darf durch 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 R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in der gültigen Fassung zu verfahren.

9.4 Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 gemäß den Festsetzungen beizufügen.

9.5 Artenschutz

Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG). Zur Vermeidung von Konflikten mit der Baumschutzsatzung oder artenschutzrechtlichen (gesetzlichen) Verbotstatbeständen soll jede Beseitigung von Bäumen und Sträuchern vorab mit der Gemeindeverwaltung abgestimmt werden.

Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällungsarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person zu überprüfen. Sollten entsprechende Quartiere vorhanden sein, sind vor der Fällung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Artenschutz-Maßnahmen umzusetzen.

Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen.

Bei der Außenbeleuchtung ist der Insektenschutz zu berücksichtigen (Art. 11a Bay-NatSchG).

10 Barrierefreiheit

Hinsichtlich der Barrierefreiheit von Wohnungen wird auf Art. 4 des Bay. Behinderten-Gleichstellungsgesetzes in Verbindung mit Art. 48 BayBO hingewiesen.

11 DIN-Normen

Die DIN-Normen, auf welche in dieser Satzung Bezug genommen wird,

sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und in allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

12 Ortsrecht:

Es gilt die Verordnung über den Schutz des Bestandes an Bäumen und Sträuchern der Gemeinde Neuried (Baumschutzverordnung) in ihrer jeweils gültigen Fassung (derzeit Fassung vom 21. November 2003).

13 Abstandsflächen

Eine eigenständige Regelung der Abstandsflächen erfolgt im Bebauungsplan nicht. Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO.

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

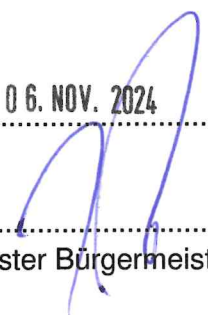
Planfertiger

München, den 23.10.2024


PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

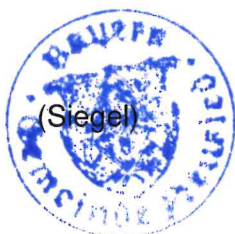
Gemeinde

Neuried, den 06. NOV. 2024


(Harald Zipfel, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.11.2021 die Aufstellung/ Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.05.2023 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.05.2023) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.07.2023 bis 25.08.2023 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2023 bis 25.08.2023 beteiligt.
3. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2024 bis 05.04.2024 erneut öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.
4. Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.05.2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.05.2024 als Satzung beschlossen. Im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens wurde der redaktionell korrigierte Bebauungsplan in der Fassung vom 02.07.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 24.09.2024 erneut als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Neuried, den 06. NOV. 2024

Harald Zipfel, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt



(Siegel)

Neuried, den 06. NOV. 2024

Harald Zipfel, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 11. NOV. 2024 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB erneut ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 02.07.2024 rückwirkend zum 03.06.2024 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB). Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.



(Siegel)

Neuried, den 12. NOV. 2024

Harald Zipfel, Erster Bürgermeister

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 2-86

Plandatum

02.07.2024 (Fassung für den erneuten Satzungsbeschluss)
07.05.2024 (Fassung für den Satzungsbeschluss)
06.02.2024 (Entwurf)
02.05.2023 (Vorentwurf/ 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	12
4.7	Denkmäler	13
4.8	Boden	13
4.9	Wasser	14
4.10	Sonstiges	14
5.	Planinhalte	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung	15
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	16
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	17
5.5	Bauliche Gestaltung	18
5.6	Verkehr und Erschließung	19
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	21
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung	22
5.9	Immissionsschutz	23
5.10	Altlasten, Bodenschutz	23
5.11	Flächenbilanz	24
6.	Alternativen	24
7.	Verwirklichung der Planung	25
7.1	Bodenrechtliche Voraussetzungen	25
7.2	Hinweise zur Umsetzung	25

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde erkannte im Bereich der rechtskräftigen einfachen Baulinienpläne Ü91, Ü92 und Ü93 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, so dass 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 Kraillinger 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 zonierten 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.

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 Schmidhanslweg 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 Schmidhanslweg 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.

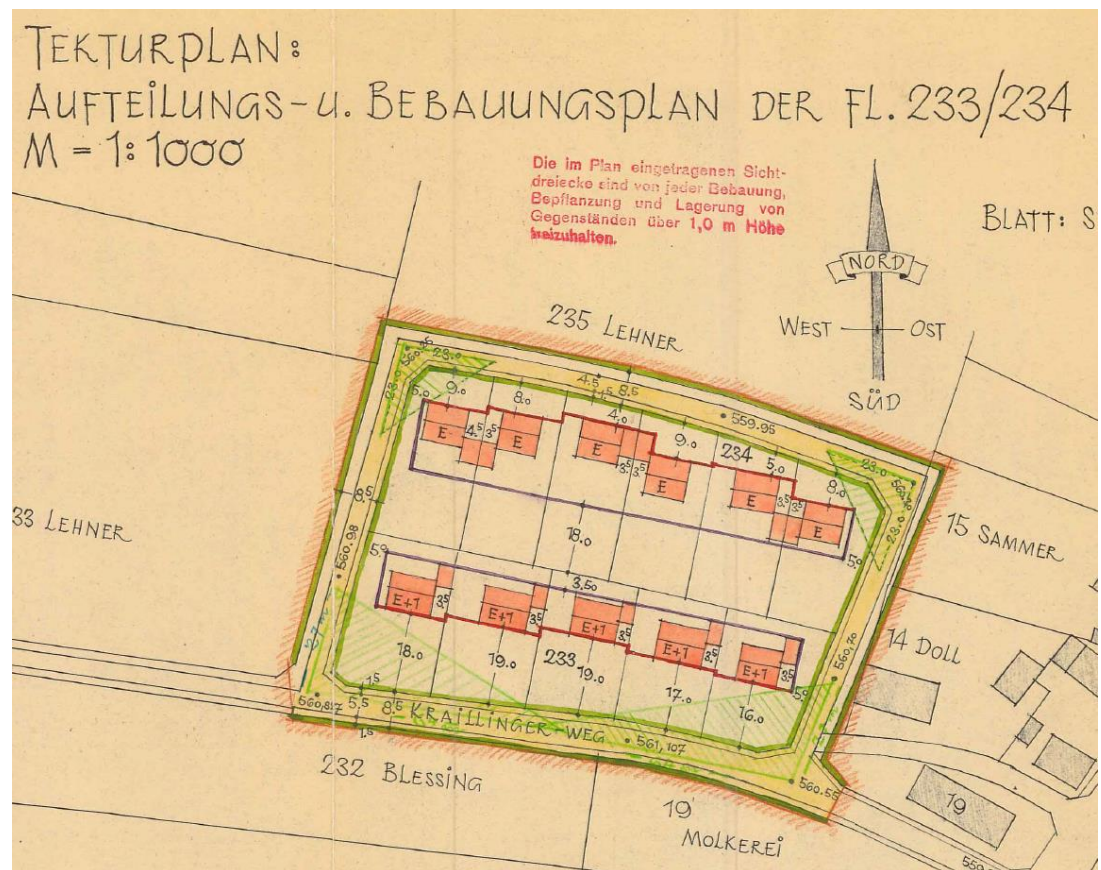


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Tekturplan: Aufteilungs- und Bebauungsplan der Fl. 233/234 Gemeinde Neuried“ vom März 1958 (Ü91), ohne Maßstab

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.

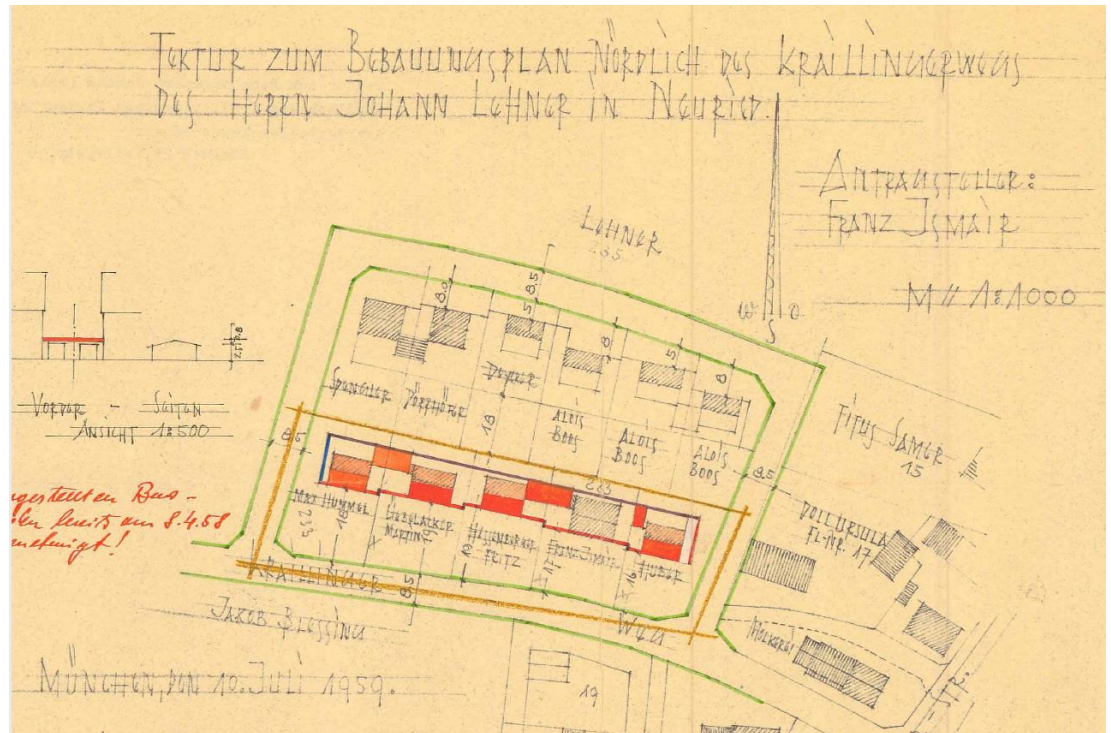


Abb. 3 Ausschnitt aus der Tektur zum Bebauungsplan Nördlich des Kraillinger Wegs des Herrn Johann Lehner in Neuried“ vom 10. Juli 1959 (Ü93), ohne Maßstab

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.

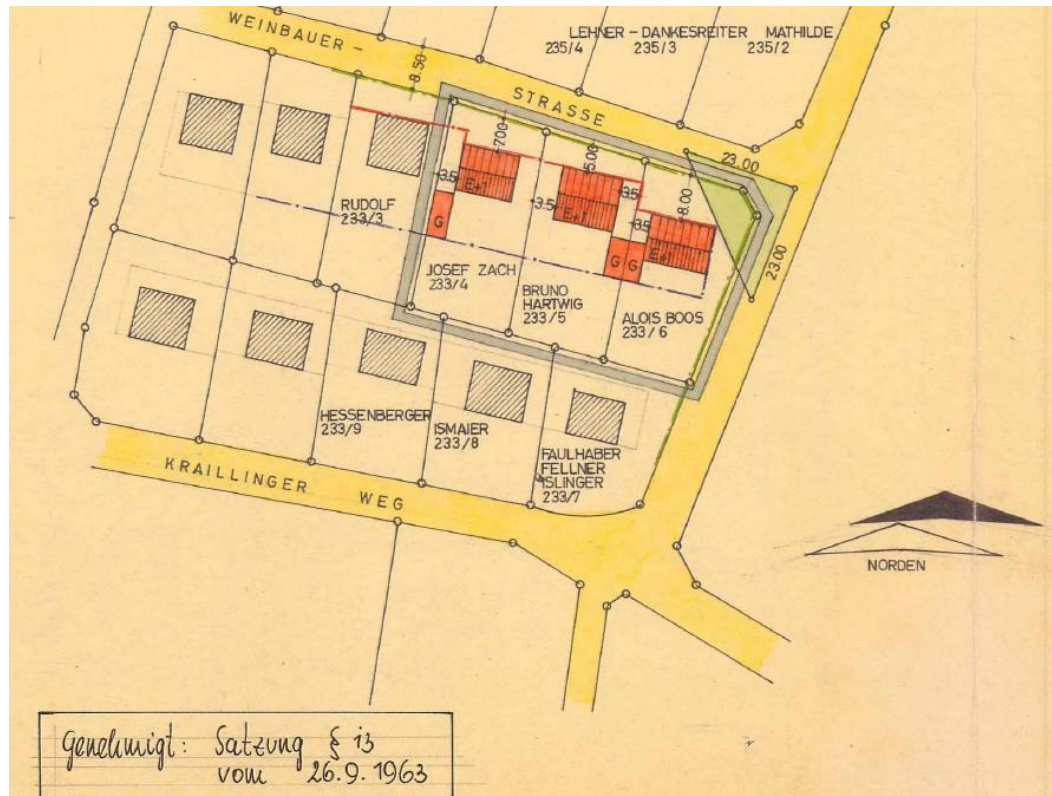


Abb. 4 Ausschnitt aus der Änderung des Bebauungsplanes“ vom 17.9.1963 (Ü92), ohne Maßstab

Daneben gilt die **Baumschutzverordnung** der Gemeinde Neuried. Die „Satzung der Gemeinde Neuried über abweichende Maße der Abstandsflächen“ (Abstandsflächen-satzung, 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 umfänglichen 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.



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 Dachseite je eine Schlepp- bzw. Flachdachgaube auf den Steildachhäusern und auf einem der zweigeschossigen Gebäude (Fl.Nr. 233/9) ein südseitiger Quergiebel (zuzüglich einer Sattelgaube auf der Nordseite) sind vorhanden.

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

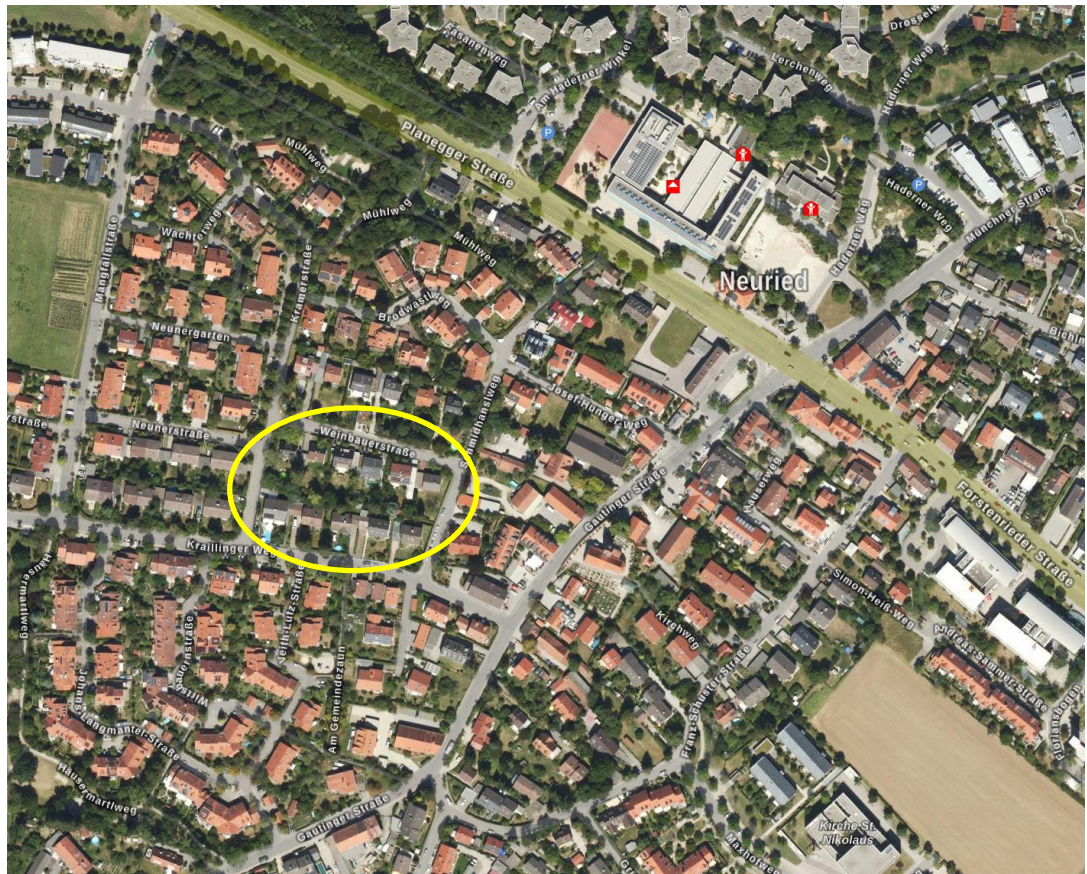


Abb. 6 Luftbild mit Kennzeichnung der von braungrauen Dächern geprägten „Insel“, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.07.2023

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 Grundstücke an der Weinbauerstraße sind von Norden, die Grundstücke am Kraillinger Weg von Süden anfahrbar. Das Grundstück der westlichen Doppelhaushälfte ist abweichend über die Kramerstraße erschlossen. Die übrigen drei Eckgrundstücke nutzen ausschließlich die Weinbauerstr. bzw den Kraillinger Weg für die Anbindung an den öffentlichen Straßenraum.

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. Dies geht aus einer Verkehrszählung³ und einer darauf basierenden fachlichen Bewertung⁴ hervor, welche die Gemeinde zur Abschätzung eines etwaigen Handlungsbedarfs beauftragt hat.

Der Bewertung ist nachfolgendes zu entnehmen: Die Weinbauerstraße ist als Anliegerstraße einzustufen und ist aufgrund der geringen Verkehrsbedeutung nicht weiter zu betrachten. Der Kraillinger Weg ist eine Erschließungsstraße, welche die Gautinger Straße im Osten mit der Dr. Rehm-Straße im Westen verbindet. Er hat keine Bedeutung für überregionalen Durchgangsverkehr. Die dortige **Verkehrsbelastung** liegt laut Zählung am 14.11.23 bei 1.310 Kfz/24 Std. (Schwerverkehr weniger als 1%). Hier gelten 30 km/h. Es ist davon auszugehen, dass der fließende Verkehr durch den ruhenden Verkehr gebremst wird und 30 km/h pro Stunde nicht immer gefahren werden können. Die Verkehrsmengen erreichen nicht das Mindestkriterium von 8.200 Fz/24 h für die Aufnahme in die Lärmkartierung zur Lärmaktionsplanung. Eine Minderung des Umgebungslärms ist somit für den Kraillinger Weg gemäß „Richtlinie 2002/49/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm“ nicht erforderlich.

Die Zunahme des Verkehrs um 160 Kfz/24h im Zeitraum von 11 Jahren (2012 bis 2023) bedeutet aus schalltechnischer Sicht eine Zunahme des Beurteilungspegels um 0,57 dB(A) und liegt damit im nicht wahrnehmbaren Bereich.

Der Fahrbahnquerschnitt des Kraillinger Wegs beträgt etwa 5,50 m. Der Gehweg ist etwa 1,80 m breit. Der geplante Bauraum soll 12 m Entfernung zum Straßenraum aufweisen. Die vorhandenen Gebäude sind etwa 17 m vom Straßenraum (Grundstücksgrenze / Gehweg) entfernt. Unter Einbeziehung der halben Fahrbahnbreite und der Gehwegbreite ergibt sich bei Verringerung des Abstandes der Bebauung von bisher rund 21 m auf rund 16 m (geplante Bauraumgrenze) eine Zunahme des Verkehrslärms um etwa 2 dB(A).

³ Ing.-Büro INGEVOST, Verkehrszählung vom 14.11.2023, E-Mail vom 23.11.2023

⁴ Möhler+Partner, Ingenieure, Augsburg, „B-Plan Nr. 54 „Zwischen Weinbauerstraße und Kraillinger Weg“, Stellungnahme zur Bauräumerverweiterung, 01.12.2023

Der Gutachter kommt abschließend zu folgendem Fazit: Aufgrund der geringen Verkehrsmengen und der niedrigen zulässigen Geschwindigkeiten auf dem Kraillinger Weg ist bei Heranrücken der Bauräume an den Straßenraum nicht mit erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Sinne der DIN 4109 zu rechnen.

Dem **Gewerbebetrieb** auf Fl.Nr. 14 wird durch den Bebauungsplan Nr. 9 unter Festsetzung A2b) eine „Wohnverträglichkeit“ auferlegt – trotz Überplanung als Mischgebiet (MI) – und unterwirft ihn damit der Eigenschaft des „Nicht-Störens“, soweit im Bebauungsplan keine „Fremdkörperfestsetzung“ getroffen wurde, die ein Abweichen regelt. Dies ist hier nicht der Fall. Insoweit ist die Wohnverträglichkeit gewährleistet. Mit den bestehenden Gebäuden Gautinger Str. 12 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Schmidhanslweg 15 und Gautinger Str.16/18 im MI sind zudem schutzbedürftige Nutzungen vorhanden, die in geringerer oder ähnlicher Distanz zur schallemittierenden Nutzung stehen. Die im gegenständlichen Bebauungsplan zugelassene Wohnbebauung wird insofern nicht stärkeren Belastungen ausgesetzt sein, als die bereits vorhandene Wohnnutzung. Daher wird auch nicht von einer Gefahr einer Betriebseinschränkung auszugehen sein.

Weitere 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 Kraillinger 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.

Das durch den Bebauungsplan geregelte Baurecht erstreckt sich nicht auf Flächen, die aufgrund einer Senken- oder Hanglage *in besonderer Weise* durch **Starkregen** gefährdet wären und daher einer **besonderen, ortsbezogenen Regelung** bedürften. Es sind keine Anforderungen erkennbar, die sich aus der besonderen örtlichen Situation bzw. der spezifischen Ausgestaltung des Baurechts ableiten und insofern durch den Bebauungsplan aufgeworfen würden. Sie sind insofern fachlich, nicht jedoch städtebaulich begründet und daher über das Fachrecht und ggf. Auflagen im Vollzug umzusetzen. Allgemeine Gefahren liegen im Verantwortungsbereich der Bauherren. (Auf die allgemein verschärften Gefahren durch Starkregenereignisse und die daraus abgeleiteten Erfordernisse für Erdgeschosshöhen und Keller wird in Abschnitt 7.2 unter „Sonstige Erfordernisse und Hinweise für nachgeordnete Planungsschritte“ – Wasserwirtschaft hingewiesen.)

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 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 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.

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 insgesamt 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 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 Eingeschossigkeit 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 7,20 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 9,60 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 zu den Grundstücksgrenzen) gekennzeichnet. Ein Doppelhaus auf real geteiltem Grundstück ist vorhanden. Dieses Grundstück im Südwesten des Geltungsbereichs sieht die Gemeinde nicht als Präzedenzfall, sondern als atypischen Einzelfall an. Es wurde nachträglich geteilt und mit einer zweiten Zufahrt versehen. Für die anderen Grundstücke hätte eine solche Teilung zwingend weitere Zufahrten und Garagen auf der jeweils anderen Grundstücksseite (überwiegend in Form von Grenzgaragen) und damit eine Zergliederung der Freiflächen zur Folge, was gerade für die Südgrundstücke weitreichende Folgen hätte. Genau diese Entwicklung möchte die Gemeinde ausschließen, sodass sie den Einzelfall nicht zum Maßstab für die weitere Entwicklung im Gebiet machen möchte. Die Doppel- (und Reihen-) hausbebauung in der Nachbarschaft dagegen wurde von Anfang an unter Berücksichtigung von Grundstücksgrößen und Anordnung der Gebäude und Garagen so konzipiert, und ist daher nicht direkt vergleichbar. Für die Zukunft wird daher die Einzelhaus-Bauweise fortgeschrieben. Die planungsrechtliche Festsetzung „Einzelhaus“ verlangt keine Beschränkung auf eine Wohnung („Einfamilienhaus“). Nicht zugelassen ist durch diese Festsetzung der Bauweise lediglich eine weitere Etablierung von Grenzanbauten in Verbindung mit der Teilung der Grundstücke.

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 sie kaum als Ordnungsprinzip wahrnehmbar ist; die leichte Biegung 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.

Es sind die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten; der Bebauungsplan trifft keine eigenständige Regelung der Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB bzw. nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 i.V.m. Abs. 2 BayBO (z.B. durch Baugrenzen und Höhenfestsetzungen): Festsetzungen, die ein von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festsetzen, werden ausdrücklich nicht getroffen. Weder die vermaßten Baugrenzen noch die konkret definierten Obergrenzen für die Wandhöhe der Gebäude und erst recht nicht die maximale Anzahl der Vollgeschosse schreiben ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen i.S.d. des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO vor. Sie definieren vielmehr Obergrenzen für ein (städtebauliches) Maß der baulichen Nutzung, deren Ausschöpfung wechselseitig abhängig ist von der Ausgestaltung der übrigen Parameter, darunter der sich daraus ergebenden gesetzlichen Abstandsflächen.

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 Bauräumen vorgesehen. Die für Stellplätze und Garagen vorgesehenen Flächen erweitern insofern die überbaubaren Grundstücksflächen, die ihrerseits jederzeit für Garagen in Anspruch genommen werden können, bis zur Grundstücksgrenze. Dies erfolgt, um Zufahrtsbereiche zu begrenzen, neue Zufahrten zu vermeiden und die Zonierung der Grundstücke zu erhalten. Außerdem unerwünscht sind größere, unmittelbar zur Straße orientierte Stellplatzanlagen. Lediglich für die Eckgrundstücke sind abweichend zusätzliche Flächen für offene Stellplätze außerhalb der Gebäudezwischenräume zugelassen, da hier keine langen Zufahrten erforderlich würden und eine Zufahrt von den

Nebenstraßen das grundsätzliche Gefüge nicht in Frage stellen würde.

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 evtl. unverhältnismäßige Beschränkung der Bebaubarkeit aussprechen zu müssen. Die Gemeinde geht zwar davon aus, dass Tiefgaragen im gegenständlichen Gebiet nicht sinnvoll sind. Ein dezidiert Ausschluss benötigte gleichwohl tragfähige Gründe; die begrenzte Sinnhaftigkeit (und deren evtl. auch ökonomische Unsinnigkeit) ist für die Gemeinde kein hinreichender Grund, den Eigentümern diese Form der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in diesem begrenzten Quartier von vorneherein zu verwehren.

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). Ein Erfordernis, für die Stellplatzfrage ein grundsätzlich anderes Regime aufzustellen, als in benachbarten Quartieren, ist vor dem Hintergrund der fehlenden besonderen örtlichen Situationsgebundenheit nicht begründbar.

Um die erforderlichen Stellplätze zu gewährleisten, wurde die Möglichkeit 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).

Um zu unterbinden, dass weitere Zufahrten errichtet und die Straßenbegrenzung bzw. die Freiflächenzonen entsprechend aufgebrochen werden, werden **Zufahrten zu den Baugrundstücken** auf eine Breite von max. 6 m beschränkt. Indirekt stellen zwar auch die Limitierung der GR und der Verweis der Stellplätze und Garagen auf die entsprechend festgesetzten Flächen eine gewisse Begrenzung dar, können aber den genannten Fehlentwicklungen nicht wirksam begegnen. Für die drei (ungeteilten, für Einzelhäuser vorgesehenen) Eckgrundstücke ist klarzustellen, dass mit der zusätzlichen Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche auch eine (zweite) entsprechende **Zufahrt bzw. Zugang** von dort zugelassen ist. Da die jeweiligen Stellplätze und ihre Zufahrten räumlich sehr weit entfernt angeordnet sind, und zudem an unterschiedlichen, im rechten Winkel zueinander liegenden Straßen, ist keine relevante verkehrliche oder gestalterische Problematik, und auch keine Beeinträchtigung der Grünordnung zu befürchten.

5.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung geben aus Gründen der gestalterischen Geschlossenheit **Putz und/ oder Holzverschalung** für Fassadenflächen vor. In die Gestaltung der jeweiligen Flächen integrierte technische Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung) werden dadurch nicht ausgeschlossen.

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 Kraillinger 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 Kraillinger 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. Lediglich für Steildachhäuser mit einer maximalen Wandhöhe von 4,5 m und einer Dachneigung von 50 bis 55° ist eine maximale Firsthöhe von 11,7 m zugelassen, sodass hier in der Giebelspitze Fenster zu liegen kommen könnten, deren anleiterbare Höhe mehr als 8 m beträgt. In diesem Fall bedürfte es einer besonderen Lösung für den zweiten

Rettungsweg. Diese liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn, der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.

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 Energieversorgungsinfrastruktur erfahren durch die gegenständliche Bauleitplanung **keine Änderung**. Ein Regelungserfordernis im Rahmen der Bauleitplanung besteht nicht.

Bei der *Errichtung* von Gebäuden sind **50% der (nutzbaren) Dachfläche mit Photovoltaik und/oder wahlweise auch Solarthermieanlagen zu belegen**. Bei einem durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassenen Zubau an Wohnraum erscheint dies gerechtfertigt, da hierdurch ein zusätzlicher Energiebedarf (Strom und Wärme) ausgelöst wird, wodurch der Energiebedarf innerhalb der Gemeinde Neuried steigt.

Auch wenn es sich dabei nicht um einen den Bebauungsplan insgesamt tragenden Aspekt handelt, hat die Gemeinde in den Bebauungsplan eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b) BauGB aufgenommen mit dem Ziel, als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz i.S.v. § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB, bei der Schaffung von neuen Bauungsmöglichkeiten, die dem erheblichen Bedarf an Wohnraum Rechnung tragen sollen, den Ausstoß von Treibhausgasen, so wie er mit der Verbrennung fossiler Brennstoffe verbunden ist, auszuschließen oder jedenfalls weitest möglich zu vermeiden.

Folgende Gründe sind für die Gemeinde Neuried bestimmend:⁵

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) – als ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels – und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Der erforderliche örtliche Bezug der Nutzung der Solarenergie im Plangebiet besteht darin, dass der Bebauungsplan durch die Einräumung von verstärkten Bodennutzungsmöglichkeiten Energiebedarfe schafft, die wenigstens teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden. Mit der Ausrichtung der Hauptgebäude in Ost-West-Richtung und einem ausreichend großen Abstand zueinander ist eine grundsätzliche Möglichkeit der Gewinnung solarer Strahlungsenergie gegeben.

Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare

⁵ Bereits 2005 verpflichtete sich der Gemeinderat Neuried, im gesamten Gemeindegebiet bis 2050 klimaneutral zu werden. Zusätzlich wurden Grundsatzbeschlüsse gefasst, wie 2018 der Beitritt zur Landkreisinitiative 29++ und der Verpflichtung auf die Klimaschutzziele von Paris. 2022 wurde die Zielsetzung zur Klimaneutralität bis zum Jahr 2035 per parteiübergreifendem Gemeinderatsbeschluss nachgeschärft).

Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Die Solarfestsetzung fügt sich in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien. Durch die Möglichkeit der Nutzung der Solarwärme ist die Wahlfreiheit gewährleistet. Die auf eine verstärkte Nutzung der Solarenergie ausgerichtete Bauleitplanung schafft Rahmenbedingungen, die sich grundsätzlich positiv auf die lokale Wertschöpfung auswirken. Zudem bietet die Photovoltaik ein großes, einfach nutzbares Potenzial, zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion.

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. Ebenso wird von einer Festsetzung des jungen Gingko-Baum auf Fl.Nr. 233/40 abgesehen, da dieser ansonsten ebenfalls eine Baurechtseinschränkung erforderte.

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 300 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)

Die Pflanzbindungen erfolgen auch vor dem Hintergrund, dass aufgrund der fortschreitenden Klimaveränderung die natürliche, jahreszeitlich veränderliche Beschattung (Laubbäume), die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit sowie die CO₂-Bindung durch Bäume immer wichtiger sein werden.

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 Artenschutzes (§§ 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 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 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, 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 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.

Aufgrund der geringen Verkehrsmengen und der niedrigen zulässigen Geschwindigkeiten auf dem Kraillinger Weg ist bei Heranrücken der Bauräume an den Straßenraum nicht mit erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Sinne der DIN 4109 zu rechnen.

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
○ Überbaubare Fläche:	2.890 qm
○ 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 Baudenkmalen oder geschützten Ausstattungsstücken, sowie für Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Nähe von Baudenkmalen, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild des Baudenkmals 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: 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 vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Grün-

den (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 Entwässerungssatzung der Gemeinde, 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 (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 **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.

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.

Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse sowie Tiefgaragen dauerhaft verhindert. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

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. Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.

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 erhalten der 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 R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen 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. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällungsarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person zu überprüfen. Sollten entsprechende Quartiere vorhanden sein, sind vor der Fällung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Artenschutz-Maßnahmen umzusetzen.

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.⁶

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 Totholzstämme, 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 heimische, artenreiche Gräser-Kräutermischung verwendet werden.

Die Energieausbeute von PV-Anlagen ist auf Gründächern durch den kühlenden Effekt der Begrünung höher (vgl. bspw. <https://www.climate-servicecenter.de>, S.28-30). Aus wasserwirtschaftlicher und klimapolitischer Sicht ist daher die Anlage eines Gründachs mit Errichtung einer PV-Anlage empfehlenswert.

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

⁶ z.B. Landesamt für Umwelt: „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ (im Internet bestellbar)

fen werden. Zur Minimierung der Kollisionsgefahr sind zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente ab einer Größe von 1,5 m², transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände, transparente Durchgänge, Überdeckverglasungen und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (>30% Außenreflexionsgrad) mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag gemäß dem aktuellen wissenschaftlichen Stand⁷ 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, soweit 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.

Bei der **Außenbeleuchtung** ist der Insektenschutz zu berücksichtigen. Auf die Bestimmungen des Art. 11a Bay-NatSchG wird hingewiesen. 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.) Nachtabstaltung oder dimmbare Systeme soll die Lichtverschmutzung weiter reduziert werden.⁸

Anhang:

Bestandserhebung Bäume / Grünordnung

Möhler+Partner, Ingenieure, Augsburg, „B-Plan Nr. 54 „Zwischen Weinbauerstraße und Kraillinger Weg“, Stellungnahme zur Bauraumerweiterung, 01.12.2023

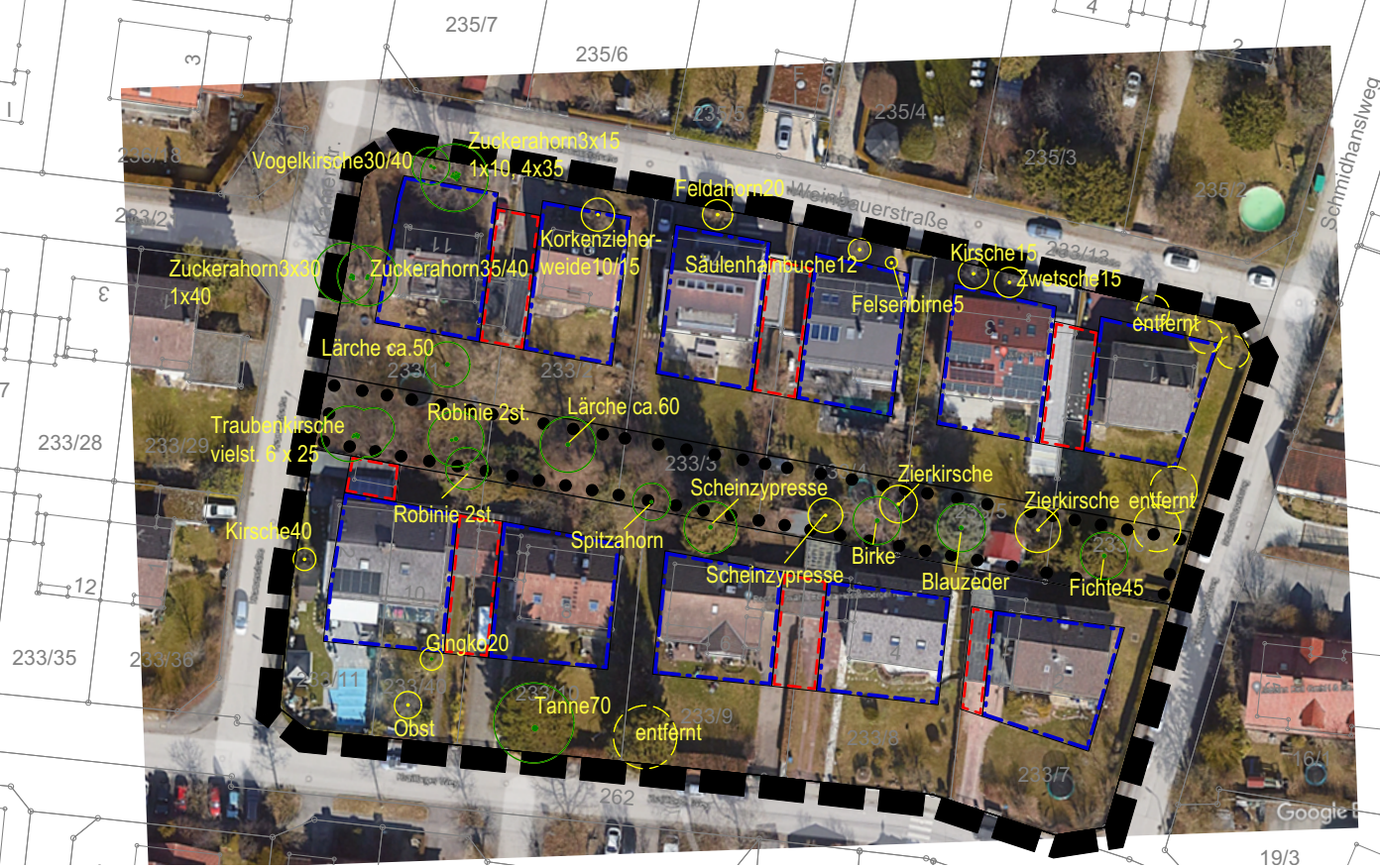
Gemeinde

Neuried, den 06. NOV. 2024

(Harald Zipfel, Erster Bürgermeister)

⁷ s. u.a. <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>

⁸ Die Umsetzung sollte gemäß der Recherche des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Lichtverschmutzung - Ursache des Insektenrückgang“ von Johannes Voith und Bernhard Hoiß erfolgen (www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf)



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

Bestandserhebung Bäume / Grünordnung
erhaltenswerte Bäume als Hinweis

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

Legende (Beispiel):

- Zwetschge15 = Zwetschgenbaum mit Stammdurchmesser von 15 cm
- Vogelkirsche 30/40 = zweistämmige Vogelkirsche (*Prunus avium*) mit einem Stammdurchmesser von 30 und 40 cm

Die Stammdurchmesser wurden von den umliegenden Straßen aus geschätzt.

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 Kraillinger 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.

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 / 06.02.2024

Möhler + Partner Ingenieure GmbH · Prinzstraße 49 · D-86153 Augsburg

Gemeinde Neuried
z. H. Herrn Andreas Braun
Planegger Str. 2
82061 Neuried

Ihr Kontakt: Dipl.-Geogr. Andrea Höcker · 0821 455 497 18 · andrea.hoecker@mopa.de · 1. Dezember 2023

B-Plan Nr. 54 „Zwischen Weinbauerstraße und Krailinger Weg“

Stellungnahme zur Baurauumerweiterung-

Sehr geehrter Herr Braun,

in der Stellungnahme des LRA (Fachstelle Immissionsschutz) vom 14.08.2023 zum Bebauungsplan Nr. 54 ist aufgeführt, dass u.U. Schallschutzmaßnahmen durch das Heranrücken von Wohnräumen durch die geplante Baurauumerweiterung an den Krailinger Weg (Seitenstraße zur Gautinger Straße) erforderlich werden könnten. Als Gebietsnutzung ist allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Es wird eine Einschätzung zur Notwendigkeit baulicher Lärmschutzmaßnahmen im Sinne der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (2018) ohne Lärmberechnungen erwünscht. Weiterhin soll eine Einschätzung erfolgen, ob durch Überschreitung „eines Lärm-Beurteilungspegels von 50 dB(A) zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern (...) an entsprechenden Gebäudefassaden anzuordnen sind“.

1. Örtliche Gegebenheiten

Das Bebauungsplangebiet liegt zwischen Weinbauerstraße im Norden und dem Krailinger Weg im Süden. Die Weinbauerstraße ist als Anliegerstraße einzustufen und ist aufgrund der geringen Verkehrsbedeutung nicht weiter zu betrachten. Der Krailinger Weg ist eine Erschließungsstraße, welche die Gautinger Straße im Osten mit der Dr. Rehm-Straße im Westen verbindet. Über Gautinger Straße und Mangfallstraße ist die Verbindung zur nördlich gelegenen Staatsstraße 2344 Planegger Straße gegeben. Die Krailinger Straße hat keine Bedeutung für überregionalen Durchgangsverkehr.

BERATUNG
PLANUNG
MESSUNG
GUTACHTEN

Immissionsschutz
Verkehrslärmschutz
Bau- und Raumakustik
Thermische Bauphysik
Erschütterungsschutz
Psychoakustik
Luftthygiene

Prinzstraße 49
D-86153 Augsburg
T + 49 821 455 497 - 0
F + 49 821 455 497 - 29
www.mopa.de
info@mopa.de

Ust.-IDNr.: DE 272461848
Steuer-Nr. : 143/101/22689

Stadtparkasse Augsburg
IBAN:
DE05 7205 0000 0810 9903 25
BIC: AUGSDE77XXX

GmbH, Sitz München,
Amtsgericht München, HRB 287 169
Geschäftsführung:
Rudolf Liegl, Christian Eulitz,
Britt Schuurs, Robert Wolff
Prokura: Hans Högg, Manfred Liepert

Messstelle nach §§ 28, 29b BImSchG auf dem Gebiet der Geräusche und Erschütterungen.
VMPA-Schallschutzprüfstelle für Güterprüfungen nach DIN 4109. Schallschutz im Hochbau.
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Schallschutz im Verkehrs- und Städtebau, für Schallimmissionsschutz und auf dem Gebiet der Bauakustik.

Von der DAkkS auf den Gebieten
Schallschutz, Erschütterungsschutz und Bahnakustik
akkreditierte Prüflaboratorien nach
DIN EN ISO/IEC 17025 für den in der Urkunden-
anlage D-PL-19432-01-00 festgelegtem Umfang.

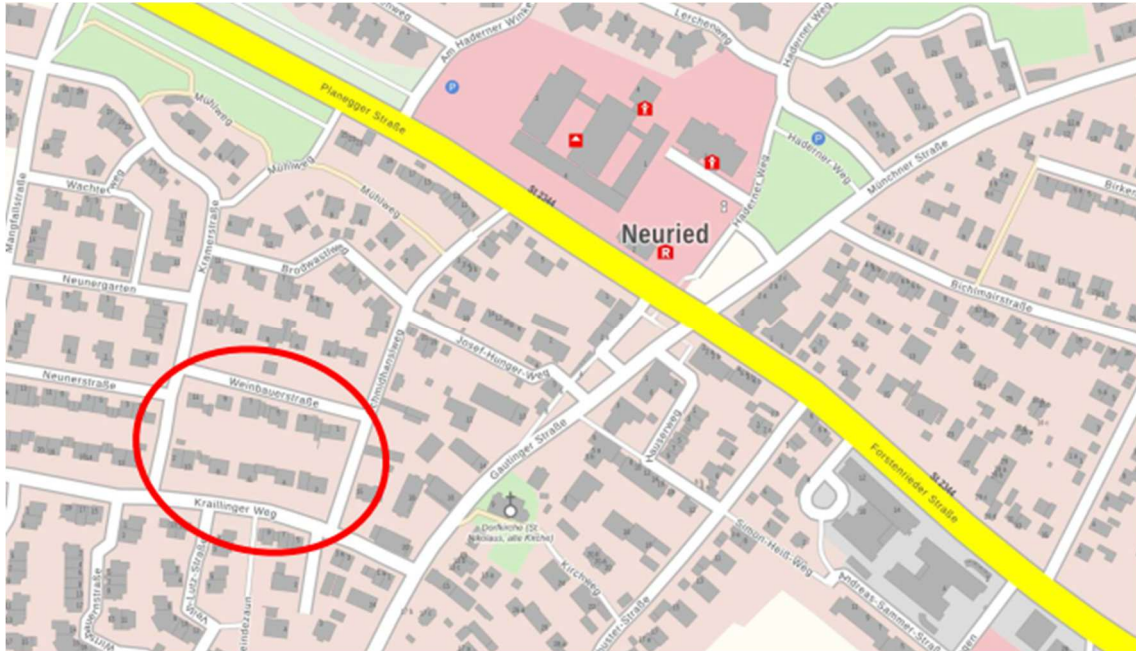


Abbildung 1: Lageplan aus Entwurf B-Plan Nr. 54 vom 02.05.2023



Abbildung 2: Bebauungsplanumgriff und geplante Bauräumerverweiterung aus Entwurf B-Plan Nr. 54 vom 02.05.2023

2. Verkehrsentwicklung

2.1. Geschwindigkeiten

Die Verkehrsbedeutung der Gautinger Straße hat durch den Bau der im Jahr 2007 eingeweihten Umgehungsstraße M4 abgenommen. Zwischen der Staatsstraße und dem Krailinger Weg gilt eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h (verkehrsberuhigter Geschäftsbereich). Südlich des Krailinger Wegs und auf dem Krailinger Weg selbst gelten 30 km/h.

Google Streetview (Aufnahme Juli 2022) lässt erkennen, dass am Fahrbahnrand des Krailinger Wegs geparkt wird und somit die verbleibende Fahrbahnbreite nicht ausreicht, dass zwei Fahrzeuge aneinander vorbeifahren können. Es ist davon auszugehen, dass der fließende Verkehr durch den ruhenden Verkehr gebremst wird und 30 km/h pro Stunde nicht immer gefahren werden können.

Anmerkung: Unter 30 km/h dominieren Motorgeräusche die vom Straßenverkehr ausgehenden Verkehrsgeräusche, oberhalb von 30 km/h sind Rollgeräusche und aerodynamische Geräusche maßgeblich. Bei zunehmender Elektrifizierung des Kfz-Verkehrs ist eine Geräuschminderung bei Geschwindigkeiten unter 30 km/h zu erwarten, wenngleich zur Beurteilung von Straßenverkehrslärm eine Berechnung nach RLS-19 maßgeblich ist.

2.2. Verkehrsmengen

Zur Verkehrsbelastung des Krailinger Wegs wurde am 14.11.2023 eine Verkehrszählung vom Ing.-Büro INGEVOST durchgeführt. Es wurden folgende Verkehrsmengen an der Einmündung Krailinger Weg/Gautinger Straße festgestellt (E-Mail INGEVOST vom 23.11.2023):

Gautinger Straße nördlich: „heute“: 5.581 >> 2012: 6.560 KFZ/24h

Gautinger Straße südlich: „heute“: 4.167 >> 2012: 6.000 KFZ/24h

Krailinger Weg: „heute“: 1.310 >> 2012: 1.150 KFZ/24h

Diese Verkehrsmengen erreichen nicht das Mindestkriterium von 8.200 Fz/24 h für die Aufnahme in die Lärmkartierung zur Lärmaktionsplanung. Eine Minderung des Umgebungslärms ist somit für den Krailinger Weg gemäß „Richtlinie 2002/49/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm“ nicht erforderlich.

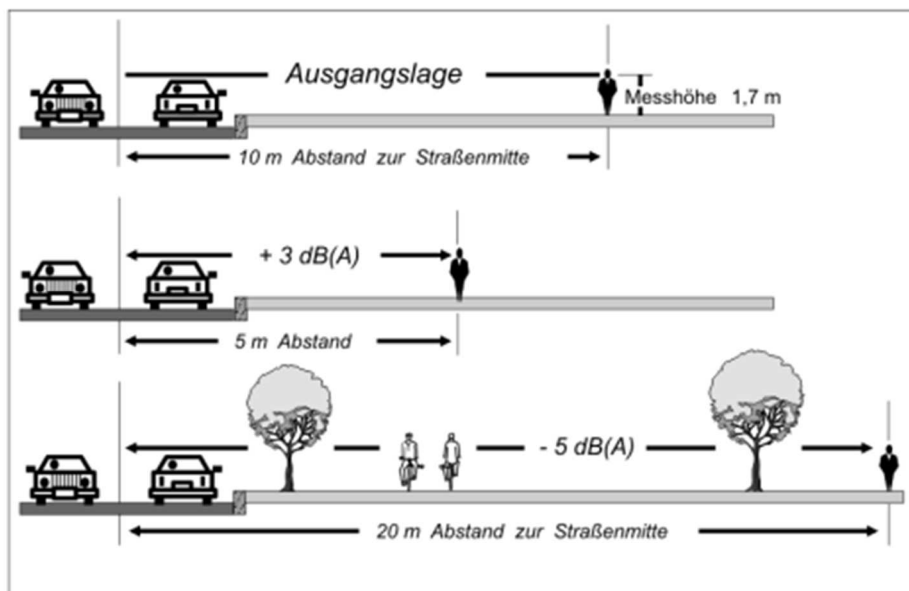
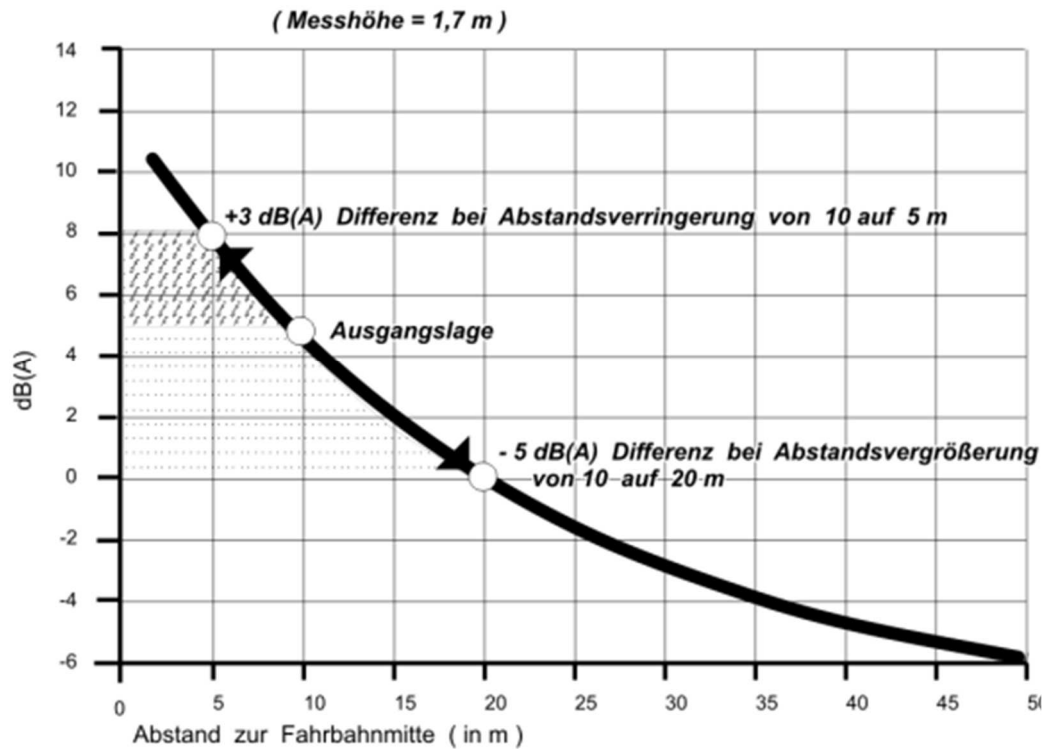
Auffällig war nach Aussage des Ingenieurbüros INGEVOST ein hoher Fahrradanteil. Es kann eine weitere Zunahme des Radverkehrs erwartet werden, da in der Bürgerbefragung zum Lärmaktionsplan der 3. Runde der Gemeinde Neuried 76,53 % der Bürgerinnen und Bürger als eigenen Beitrag zur Lärminderung angegeben hatten, künftig vermehrt mit dem Fahrrad zu fahren (57,82 % der Befragten möchten mehr zu Fuß gehen).

Die Zunahme des Verkehrs um 160 Kfz/24h im Zeitraum von 11 Jahren (2012 bis 2023) bedeutet aus schalltechnischer Sicht eine Zunahme des Beurteilungspegels um 0,57 dB(A) und liegt damit im nicht wahrnehmbaren Bereich.

2.3. Abstand des Bauraums

Folgende Abbildung (Abbildung 3) aus der Veröffentlichung des Umweltbundesamtes „Handbuch Lärmaktionspläne“ (Texte 81/2015) veranschaulicht den Einfluss des Abstandes zur Fahrbahnmitte.

Der Fahrbahnquerschnitt des Krailinger Wegs beträgt etwa 5,50 m. Der Gehweg ist etwa 1,80 m breit. Der geplante Bauraum soll 12 m Entfernung zum Straßenraum aufweisen, siehe Abbildung 2. Die vorhandenen Gebäude sind etwa 17 m vom Straßenraum (Grundstücksgrenze / Gehweg) entfernt. Unter Einbeziehung der halben Fahrbahnbreite und der Gehwegbreite kann mit einem Abstand der bisherigen Bebauung von rund 21 m und einem Abstand der geplanten Bauraumgrenze von rund 16 m in das Diagramm gegangen werden. Es ergibt sich eine Zunahme des Verkehrslärms um etwa 2 dB(A).



Quelle: NWP, PGT, Maire 1992

Abbildung 3: Lärmreduzierung durch Erhöhung des Abstands zur Fahrbahnmitte (UBA, Handbuch Lärmaktionspläne, Texte 81/ 2015))

2.4. Beurteilung

Zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung dienen die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 (Juli 2023). Die Orientierungswerte beziehen sich auf den Rand der Bauflächen und sind als in der Planung zu berücksichtigende Zielvorgaben zu sehen, von denen im Rahmen der städtebaulichen Abwägung im Einzelfall nach oben (jedenfalls bei Verkehrslärmeinwirkungen) und unten abgewichen werden kann.

Es ist im Bebauungsplan Nr. 54 als Gebietsnutzung allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Es gelten für WA Orientierungswerte für Verkehrslärm von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die Frage nach Überschreiten eines nächtlichen Beurteilungspegels von 50 dB(A) an Gebäudefassaden mit Schlaf- und Kinderzimmern des LRA München ist bei einem WA nicht relevant. Der im Schreiben des LRA vom 14.08.2023 genannte Orientierungswert von 50 dB(A) nachts gilt für Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI).

Fazit: Aufgrund der geringen Verkehrsmengen und der niedrigen zulässigen Geschwindigkeiten auf dem Krailinger Weg ist bei Heranrücken der Bauräume an den Straßenraum nicht mit erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Sinne der DIN 4109 zu rechnen.

Mit freundlichen Grüßen

Möhler + Partner Ingenieure GmbH



i. V. Dipl.-Geogr. Andrea Höcker



ppa. Dipl.-Ing. Manfred Liepert