TEIL C: BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB

BEBAUUNGSPLAN Nr. 107
-Teilbereich B-

mit Grünordnung

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)
ohne Durchführung einer Umweltprüfung

Für das Baugebiet: „ Südliche Hauptstraße “

Stadt Neusäß

LANDKREIS AUGSBURG
STADTTEIL ALT-NEUSÄSS

Neusäß, den 17.11.2016
geändert, den 14.03.2017
geändert, den 06.04.2017
geändert, den 27.07.2017
geändert, den 17.07.2018
geändert, den 13.11.2018
geändert, den 11.12.2018
geändert, den 19.02.2019

Planung:

Stadt Neusäß - Bauamt

Hauptstraße 28, 86356 Neusäß

Tel.: 0821 / 4606-240
Fax: 0821 / 4606-243
bauamt@neusaess.de

Grünordnung:

R. Baldauf
Landschaftsarchitekten
Georg-Odemer Str. 2a, 86356 Neusäß

Tel.: 0821/452513
Fax: 0821/452100
baldauf.landschaftsarchitekten@t-online.de

_____
D. Krenz, Stadtbaumeister

_____

A. Vorgaben und Bestand

1. Bestehende Bebauungspläne

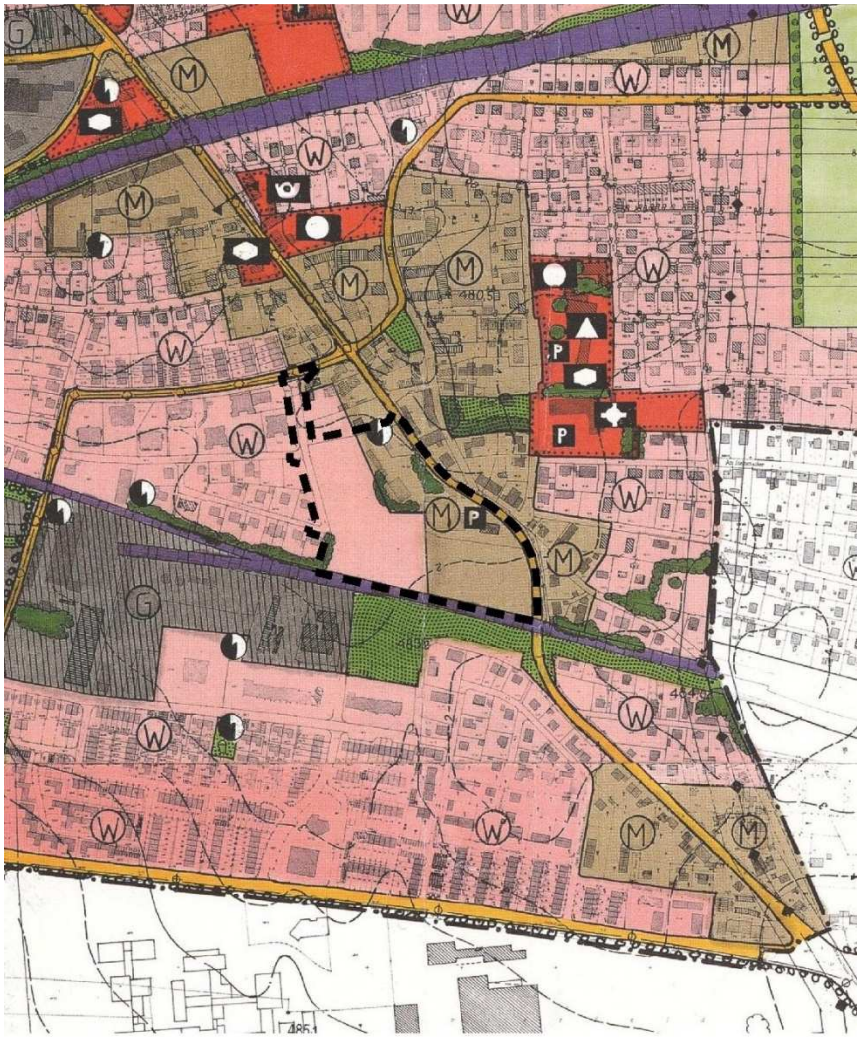
Im Westen des Plangebietes grenzt direkt der am 03.12.1971 rechtsgültig in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 24 „Östl. der Oskar-von-Miller-Straße“ an.

Der neue Geltungsbereich überplant einen Teilbereich des Grundstückes mit der Flur-Nr. 35/12 (Fliederstraße) im geltenden Bebauungsplan Nr. 24 „Östl. der Oskar-von-Miller-Straße“.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neusäß wurde von der Regierung von Schwaben mit Bescheid vom 29. August 1989 Az. 420-4621-313-12 genehmigt und ist seit dem 01. Februar 1990 rechtswirksam.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neusäß ist das Plangebiet als Wohnbau- und Gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Luftbild mit Darstellung Umgriff



B. Entwicklung und Veranlassung

Die Grundstückseigentümer der baulich nicht genutzten Flächen streben die Entwicklung eines Gesamtkonzeptes für das Areal an. Das Areal war bereits Bestandteil des städtebaulichen Ideenwettbewerbs. Die Entwicklung auf diesen Grundstücken erfordert eine städtebauliche Steuerung um einerseits die bauliche Entwicklung auf den Außenbereichsflächen zu regeln und die unterschiedlichen Nutzungsansprüche an diesem Gebiet auszugestalten.

Zur Bewältigung dieser Probleme und zur Steuerung eines maßvollen Nachverdichtungsprozesses entschloss sich deshalb der Stadtrat bereits mit Beschluss vom 27. Juli 2006, für das Gebiet westlich der Hauptstraße und südlich der Parkstraße einen einfachen Bebauungsplan i.S. des § 30 Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen.
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 27. Januar 2015 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss vom 27. Juli 2006 insoweit zu ändern, als der Umgriff des Bebauungsplanes nach Süden erweitert wird. Die Erweiterung betrifft eine Einbeziehung der unbebauten Grundstücke im südlichen Bereich sowie die Hereinnahme der Grundstücksflächen, die derzeit mit dem Gasthof, dem Wohn- und Geschäftshaus und dem Einkaufsmarkt bebaut sind. Von Seiten des Grundstückseigentümers wurde ein Konzept an die Verwaltung herangetragen, das eine umfangreiche Veränderung des sog. Schuster-Areals (Einkaufsmarkt, Gasthof, Tankstelle, Hotel und Freiflächen) beinhaltet.

Der Stadtrat Neusäß hat in seiner Sitzung vom 29.11.2016 beschlossen, den Umgriff des Bebauungsplanes erneut, im Bereich der Fliederstraße, zu erweitern. Durch die Erweiterung soll die Grundlage geschaffen werden, die Fliederstraße in diesem Bereich verkehrsberuhigt auszugestalten.

Der Stadtrat Neusäß hat in seiner Sitzung vom 04.05.2017 beschlossen, den Umgriff des Bebauungsplanes erneut, im nördlichen Bereich der Fliederstraße, zu erweitern. Durch die Erweiterung soll die Grundlage geschaffen werden, die Fliederstraße auch in diesem Bereich verkehrsberuhigt auszugestalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die entsprechenden Gebietstypiken zu schaffen und eine bauliche Neuordnung, Nachverdichtung und geordnete Weiterentwicklung der im Gebiet vorhandenen Bebauung zu sichern. Dadurch sollen Beeinträchtigungen der Bedeutung des Plangebietes durch unzulässige bauliche Entwicklungen verhindert und weitere Verbesserungen der Zulässigkeitskriterien im Hinblick auf eine moderate Nachverdichtung erreicht werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Planungsgebiet durch Festsetzungen zu Art, Maß der baulichen Nutzung. Grünordnerische Festsetzungen sollen, soweit erforderlich, getroffen werden. Mit dem Bebauungsplan soll die Stadtmitteentwicklung, welche durch die Errichtung des neuen Rathauses im Jahr 1988 begonnen wurde, nach den aktuellen Gegebenheiten gefördert und fortgesetzt werden. Nutzungen, die nicht im Sinne einer Stadtmitteverträglichkeit liegen, sind auszuschließen. Andererseits sollen Qualitätsmerkmale einer zentrumsnahen Bebauung geschaffen werden. Dies schließt auch die Entwicklung einer öffentlichen Platzfläche und einer attraktiven Durchwegung von Ost nach West und nach Süden mit ein.

Der Bebauungsplan soll nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden (§ 13 a Abs. 3 BauGB).

Im Zuge der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde nochmals auf diese Punkte hingewiesen und bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, da im gewählten Verfahrensmodus keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet.

Der Stadtrat Neusäß hat in seiner Sitzung vom 27.07.2017 die Aufteilung des bisherigen Bebauungsplanumgriffes in die Teilbereiche A und B beschlossen

Im Zuge der weiteren Vorgehensweise wurde über mögliche Verfahrensfehler bzw. über die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung diskutiert. Resultierend daraus ergab sich, dass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig ist (s.a. Die UVP-Falle, Bayer. Gemeindetag, 3/2017). Die Ergebnisse wurden Anfang Juli 2018 in einer Dokumentation zur Vorprüfung des Einzelfalls und der saP zusammengefasst und vom Planungs- und Umweltausschuss im Rahmen der Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB gewürdigt. Es ist damit festzuhalten, dass eine intensive und eingehende Befassung mit den naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belangen erfolgte. Resultierend aus dieser fachlichen Expertise ist zu konstatieren: Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig. Den Anforderungen an die relevanten Belange wurde im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Genüge getan. Auch das Landratsamt Augsburg hat auf Nachfrage bestätigt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist und demnach keine Bedenken hinsichtlich eines etwaigen Verfahrensfehlers bestehen.

Städtebauliche und ortsplanerische Zielvorstellungen

1. Lage des Plangebiets

Das Baugebiet befindet sich im zentralen Bereich (Stadtmitte) im Stadtteil Alt-Neusäß. Im Osten des Plangebietes verläuft angrenzend die Hauptstraße, im Norden bildet die Südgrenze der Flur-Nr. 35/6 die Begrenzung und im Westen die gesamte Fliederstraße bis zur Parkstraße. Des Weiteren verläuft südlich die Bahnlinie Augsburg Oberhausen - Westheim.

Für die öffentlichen Fußwege und die Querung des Bahngleises wurden Vorbehaltsflächen bzw. öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, um sicherzustellen, dass die Stadt in den Besitz bzw. in eine Rechtsposition für diese Flächen kommen kann, damit eine spätere Umsetzung möglich ist. Entscheidend für die Verbindung des Baugebietes mit der Richard-Wagner-Straße ist, ob die Bahn als Eigentümer der Bahnlinie einer Querung zustimmt. Es wurden zwei Planungsszenarien ausgearbeitet (höhenfreie Querung / höhengleiche Querung). Aus Kostengründen strebt die Stadt eine höhengleiche Querung an. Die Bahn hingegen favorisiert aus betrieblichen Gründen eine höhenfreie Querung. In Vorgesprächen mit der Bahn wurden die Möglichkeiten einer höhengleichen Querung abgestimmt und von Seiten der Bahn eine grundsätzliche Umsetzung unter verschiedenen Auflagen in Aussicht gestellt. Die endgültige Abstimmung und Umsetzung wird jedoch Teil eines längeren Planungsprozesses sein, da dieses Gleis von der Bahn an einen privaten Betreiber vermietet ist und daher auch noch eine Abstimmung mit dem Mieter erfolgen muss. Die Verzögerung des Bebauungsplanverfahrens durch diese erforderlichen Abstimmungsprozesse erscheint nicht opportun. Die im Bebauungsplan verankerte Sicherung der Flächen reicht für eine spätere Umsetzung aus. Gleiches gilt auf der Südseite der Bahntrasse. Dort wurde die Fortführung im Bebauungsplan Nr. 109 „Nördlich der Beethovenstraße“ gesichert.

Ebenso kann eine Festsetzung des Bahnkörpers als Fläche für den öffentlichen Bedarf zur langfristigen Sicherung nicht erfolgen. Dies ist zum einen auf Grund entgegenstehender Interessen der Eigentümerin nicht möglich. Zum anderen ist das Bahngleis auf Grund der Widmung nach dem Eisenbahngesetz der bauplanungsrechtlichen Überplanung entzogen, was bedeutet, dass der Bebauungsplan bis zu einer Aufgabe des Gleises nicht in Rechtskraft treten könnte. Demzufolge besteht derzeit keine Planerforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) bis eine Freistellung nach § 23 AEG zumindest absehbar ist.

Das gesamte im Geltungsbereich liegende Gebiet umfasst ca. 2,88 ha.

2. Art und Maß der Baulichen Nutzung

Das vorliegende Baugebiet wird teilweise als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und teilweise als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO ausgewiesen. Die in § 4 Abs. 3 (WA) und § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind grundsätzlich nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Feinjustierungen für die einzelnen Gebietstypen sind in der Satzung dargestellt und sollen im Plangebiet eine allseits verträgliche Struktur vorgeben.

Nach dem städtebaulichen Konzept, das mit dem Bebauungsplan Nr. 107 –Teilbereich B- verfolgt wird, besteht in den festgesetzten Wohngebieten WA3a bis WA7 kein Bedarf für Ausnahmen für Beherbergungsbetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe, da diese entlang der Hauptstraße in dem hierfür festgesetzten Kerngebiet entstehen sollen. Es besteht kein Bedarf für Verwaltungsnutzungen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund ihres Emissionspotentials als Nutzungen an dieser Stelle unerwünscht.

In den festgesetzten Kerngebieten MK1 bis MK4 werden die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um die Attraktivität des Gebiets im Zentrum von Neusäß zu erhalten und einer möglichen Beeinträchtigung der Nachtruhe zugunsten der benachbarten Wohnnutzungen vorzubeugen. Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros, Diskotheken oder Dienstleistungen mit sexueller Ausrichtung beeinflussen die Ansiedlung anderer Dienstleistungen und Gewerbe negativ (drohender Trading Down Effekt) und stehen in Widerspruch zu den mit der Planung verfolgten Ziel einer Stadtmitte mit attraktivem Gewerbe- und Dienstleistungsbesatz. (s. a. Einzelhandelskonzept vom 29.10.2015.

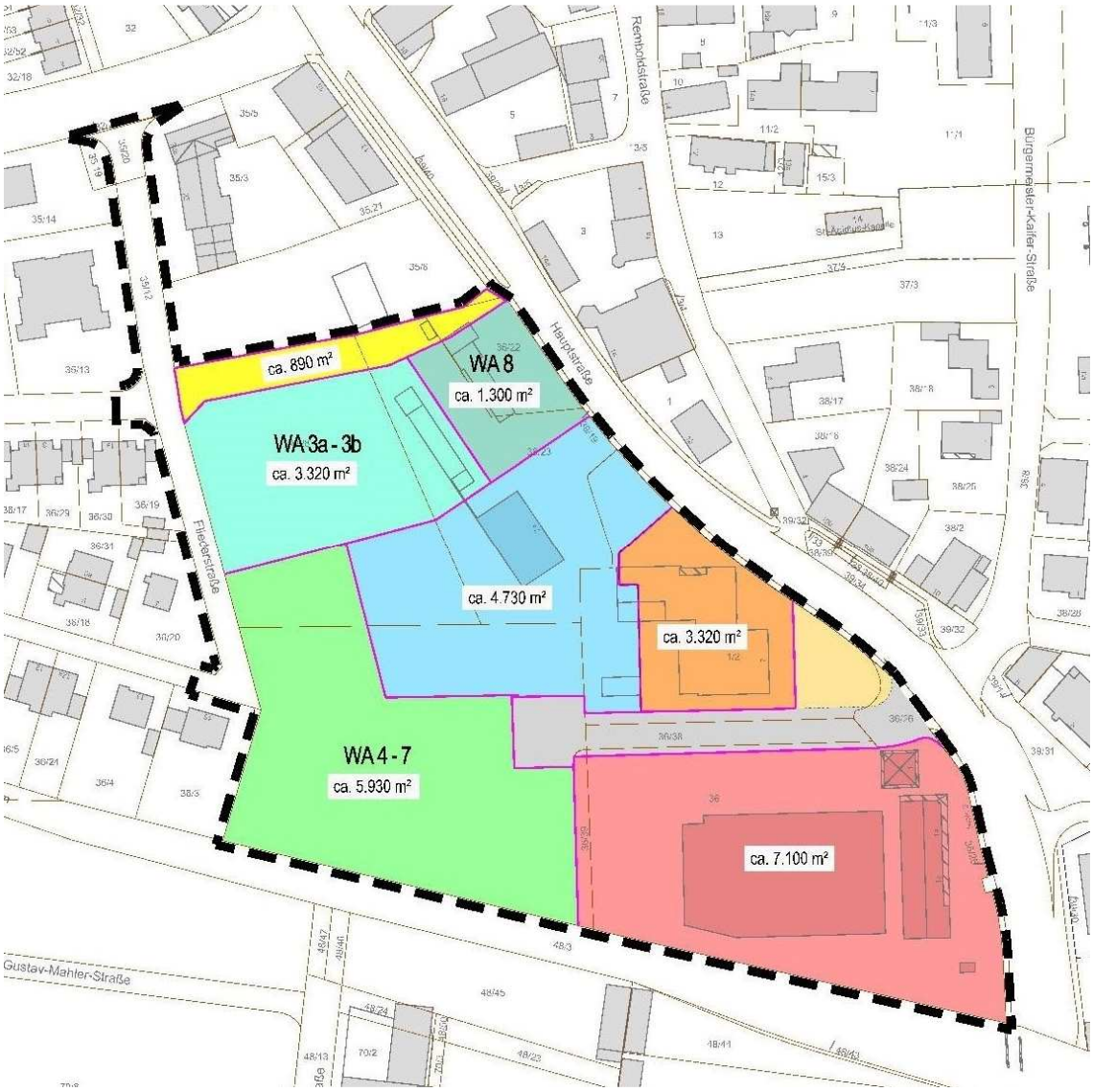
Die Beschränkung der Vorgabe zur Herstellung von Wohnungen als förderfähige Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau auf bestimmte Baufelder beruht auf der Überlegung, dass Teile des Plangebietes nach § 34 BauGB zu beurteilen sind und Teile nach § 35 BauGB. Die Verpflichtung zum sozialen Wohnungsbau beschränkt sich demnach auf die Flächen, die bislang nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Die konkreten Regelungen zum geförderten sozialen Wohnungsbau erfolgen im städtebaulichen Vertrag.
Die zulässigen Bruttogeschoßflächen in den Teilbaugebieten WA3 bis WA7 umfassen 10.763 m². 20% daraus ergeben 2.153 m². Das Teilbaugebiet WA8 kann mit einer Bruttogeschoßfläche von 2.424 m² genutzt werden. Damit ist die Einhaltung der Festsetzung gewährleistet. Mit der Festsetzung in § 4 Abs. 1 UA 5 soll sichergestellt werden, dass in Teilbereichen der Erdgeschosse zur Hauptstraße hin orientiert auch nicht störendes Gewerbe o. ä. untergebracht werden kann.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Zusammenspiel von GRZ, GFZ bzw. GR, GF mit Flächenangabe und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse soweit festgesetzt. In der Teilbaufläche MK2 ist im östlichen Bereich die Errichtung von vier Vollgeschossen zulässig. Das Gebäude kann nach Westen erweitert werden, mit der Maßgabe, dass in diesem Bereich nur zwei Vollgeschosse zulässig sind. Zusätzlich sind die jeweiligen maximalen Wandhöhen, teilweise Dachformen und Dachneigung festgesetzt. Die Festsetzungen zur zulässige Wandhöhe und zur maximale zulässigen Anzahl von Vollgeschossen sind kumulativ einzuhalten.

Aufgrund der besonderen zentralörtlichen Lage des Planungsgebietes und den Anforderungen aus der Stellplatzsatzung der Stadt Neusäß für oberirdische Besucherstellplätze ist es erforderlich, abweichende Bestimmungen zur Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO festzusetzen. So hält sich die zulässige Grundfläche in den Teilbaugebieten WA an den gesetzlichen Rahmen. In den Teilbaugebieten MK kann eine Grundflächenzahl von 1,0 ausgeschöpft werden. Ein adäquater Ausgleich erfolgt im Plangebiet durch den Hotelpark, die festgesetzten Grünachsen und die Vorgaben zum Pflanzen von Bäumen etc.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes war es erforderlich in Teilbereichen der überbaubaren Flächen eine Verkürzung der Abstandsflächen festzusetzen. In der Regel wird die Wandhöhe festgesetzt. Soweit das Gebäude nur mit Flachdach errichtet werden darf, ist die Gesamthöhe als Wandhöhe zu verstehen. In allen Fällen werden durch die Verkürzung der Abstandsflächen die Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt. Die ausreichende Belichtung und Belüftung ist nicht beeinträchtigt. Die Verkürzung der Abstandsflächen wird an verschiedenen Fassaden festgesetzt. Es ist jedoch durch die festgesetzten Baulinien gewährleistet, dass zu den gegenüberliegenden Gebäuden ausreichend Abstand besteht und die Aufenthaltsraumausrichtung nach Süden und Westen erfolgen kann. Im Rahmen einer Verschattungsstudie wurde hierzu der Nachweis geführt.

Nachdem dem Bebauungsplanverfahren u. U. keine Bodenordnung folgen wird, werden Mindestgrundstücksgrößen vorgegeben um das Maß der baulichen Nutzung im gewünschten Rahmen zu halten. Eine mögliche Grundstücksaufteilung ist in der folgenden Grafik dargestellt.



Im Baugebiet ist eine maximal viergeschossige Bebauung zugelassen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird im darüber hinaus gestaffelt festgesetzt. Angrenzend zu dem hohen vorhandenen Hotelgebäude an der Hauptstraße ist eine siebengeschossige Bauweise zulässig; im Westen (zur Fliederstraße mit den dahinter liegenden, meist zweigeschossigen vorhandenen Wohngebäuden) ist die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf vier (drei + Staffelgeschoss) beschränkt.

Im WA3a bis WA7 gilt die offene Bauweise. Im MK1 bis MK4 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen von mehr als 50m zulässig sind.

Weitere Festsetzungen zu Gestaltung und Bauausführung der Gebäude und Dächer sind unter Ziff. III § 9 der textlichen Festsetzungen angeführt.

D. Erschließung, Ver- und Entsorgung

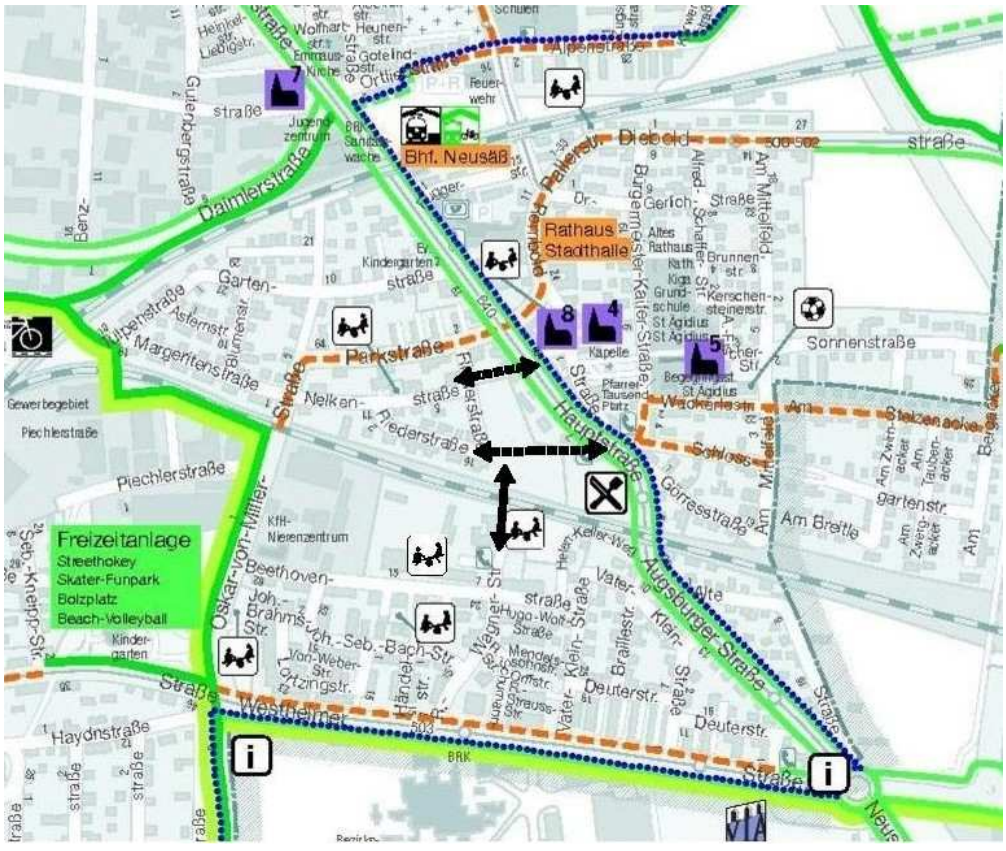
1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Baugebiets erfolgt im Südosten durch den vorgesehenen Straßenanschluss an die Hauptstraße mit einer Wendeanlage und mit einer Breite von ca. 6,00 m mit beidseitigen Gehwegen. Aufenthalts- und Platzqualitäten sollen ausgebildet und der Parkraum für die Hotelanlage und Quartiersbedürfnisse geschaffen werden. Dazu sind die festgesetzten Flächen entlang der Fliederstraße von Einfriedungen freizuhalten. Die Grünfläche darf jedoch durch die Tiefgaragenzu- und -abfahrt sowie für die oberflächlichen offenen Stellplätze unterbrochen werden. Die nähere Ausgestaltung soll im Rahmen des Erschließungsvertrages geregelt werden.

Über die östlich angrenzend verlaufender Hauptstraße ist das Baugebiet gut an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Des Weiteren ist eine wegemäßige Anbindung von der Fliederstraße aus an das Stadtzentrum geplant. Zusätzlich deutet der Bebauungsplan einen Rad- und Fußweg mit Überquerung der Bahnlinie an. Eine weitergehende Aufplanung dieser Fläche ist nicht Bestandteil der Planungen für den Bebauungsplan, sondern einer eigenen Ausführungsplanung vorbehalten.

Die Stadt Neusäß prüft derzeit die Möglichkeit der Verlängerung einer Straßenbahntrasse nach Neusäß. Das Plangebiet wird jedoch hiervon nicht berührt, da im öffentlichen Raum ausreichende Flächen für eine derartige Infrastrukturmaßnahme zur Verfügung stehen würden.

<u>Radwegeplan:</u>



2. Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbehandlung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über die bestehende Kanalisation im Mischsystem im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben (46 Abs. 3 WHG, Art. 29 Abs. 2 BayWG und der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und den einschlägigen Technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Es wird deshalb empfohlen, dass Stellplatzflächen aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen und wenig befahrenen Stellplatz- und Garagenzufahrten) muss daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden. Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Kanalisation zu beseitigen.

Bei Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

3. Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser ist durch die swa Wasser GmbH gesichert und durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes jederzeit möglich und ausreichend.

Ebenso ist der Löschwasserbedarf für den Grundschutz über die zentrale Wasserversorgung gesichert.

Der Stadt Neusäß liegen keine für eine Bebauung des Gebietes nachteiligen Kenntnisse über Baugrund, Grundwasserverhältnisse und Altlasten vor.

4. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Da der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

Für die Neubauten ist seitens LEW die Errichtung von Mehrspartenhausanschlüssen vorgesehen.

Die Heizenergieversorgung des Bebauungsplangebietes kann bei entsprechender Nachfrage und Wirtschaftlichkeit durch Heranführen neuer Fernwärmeleitungen gewährleistet werden.

Im Zuge einer möglichen Erschließung mit Fernwärme ist auch die Erschließung des Gebietes mit modernster Glasfaserinfrastruktur geplant (FTTB/H).

5. Müllbeseitigung

Die Müllentsorgung kann über die vorhandenen öffentlichen Straßen abgewickelt werden.

Bei Grundstücken (Anwesen) welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.

E. Denkmalschutz und Immissionsschutz

1. Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler Auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

2. Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Es existieren **keine normativ festgelegten Grenzwerte** zum Schutz vor Immissionen in der Bauleitplanung. Als einziges technisches Regelwerk bezieht sich die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) unmittelbar auf die Planung. Eine unmittelbare Bindung an die TA Lärm für Gewerbelärm und die 16. BImSchV für die Verkehrswege besteht nicht.

Nach einer Grundsatzentscheidung des BVerwG bietet auch die **DIN 18005** nur schalltechnische Orientierungswerte, die **nicht strikt verbindlich** sind, so dass die Grenze des Zumutbaren anhand einer **umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalls** und insbesondere der konkreten Schutzwürdigkeit des jeweiligen Baugebiets zu bestimmen ist. Bei einer entsprechenden gewerblich-industriellen Vorbelastung in der Nachbarschaft kann auch eine Überschreitung der Orientierungswerte um 5 dB(A) oder sogar um 10 dB(A) noch das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

Die Bauleitplanung der Stadt Neusäß muss den Immissionsschutz im Rahmen der Abwägung berücksichtigen. Zum einen sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), zum anderen sind die Belange des Umweltschutzes zur berücksichtigen (Nr. 7 BauGB). Es zählt zum Wesen der Abwägung, dass sich die Stadt bei einer Kollision verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit denknotwendig die Zurückstellung des anderen entscheidet. Abwägungsfehlerhaft ist die Planung – abgesehen von einem Abwägungsausfall und einer Fehlgewichtung – namentlich dann, wenn der Ausgleich der von der Planung berührten Belange in einer Weise vorgenommen wird, die zur Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht. Als Abwägungsdirektive ist auch das Gebot der Konfliktbewältigung zu berücksichtigen. Immissionsschutzkonflikte sind grundsätzlich auf bauleitplanerischer Ebene zu lösen.

Östlich des Plangebietes verläuft die Staatsstraße 2032. Nördlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Augsburg – Ulm. Südlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Augsburg Oberhausen – Westheim. Im Umfeld sowie innerhalb des Plangebietes bestehen mehrere gewerbliche Nutzungen.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 107 "Südliche Hauptstraße" in Neusäß" mit dem Datum 05.05.2017 entnommen werden.

Gesundheitsgefährdung

Nach den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung kann für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden.
Diese Anhaltswerte werden durch den Verkehrslärm tagsüber und nachts an einigen Immissionsorten überschritten. Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Es sind bei raumbedeutenden Maßnahmen die Flächen so zueinander anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) herangezogen werden. Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm 1998 maßgeblich.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt. Die Zumutbarkeit der Lärmemissionen kann auch anhand der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV festgelegt werden.
Wenn diese Werte überschritten werden, sind besondere städtebauliche Gründe erforderlich, um die Nutzung des Plangebietes zu Wohnzwecken zu rechtfertigen.

Orientierung und aktive Belüftung

Für Fassaden von Schlaf- und Kinderzimmern mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts ist zum Belüften mindestens ein Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine Belüftungsanlage gesichert ist.

Schutz vor Verkehrslärmimmissionen

Entsprechend dem städtebaulichen Planungskonzept sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzeinrichtung nicht umsetzbar. Aus städtebaulichen Gründen ist keine „Einmauerung“ erwünscht. Dies würde in Widerspruch zum planerischen Stadtmittekonzept stehen. Es kann ein hinreichender Schutz über passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden, was aus städtebaulicher Sicht eindeutig vorzugswürdig ist.
Es wurden im Bebauungsplan für verschiedene Fassaden die Lärmpegelbereiche und Fassaden mit Beurteilungspegeln nachts von über 45 dB(A) gekennzeichnet.
An vielen Fassaden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten.
Daher sind die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden (Schalldämm-Maße und lärmgedämmte Lüftung) zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen erforderlich.
Bei Änderung und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07. "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen. Somit werden bauliche Maßnahmen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- Die sind der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereiche sind heranzuziehen
- In Verbindung mit der DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 „Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden“ ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Weitere Anforderungen an die Berechnung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile regelt die in Bayern bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109-1:2016-07.
Die Erforderlichkeit und Zulässigkeit der Nutzung des Plangebietes zu Wohnzwecken ergibt sich aus städtebaulichen Gründen, die ausführlich dargelegt wurden.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Das Plangebiet wird über die Hauptstraße und die Fliederstraße erschlossen. Hier kommt es zu zusätzlichem Fahrverkehr. Dieser wird in der Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des „Schuster-Areals dargestellt. Im weiteren Verlauf kommt es zu einer sofortigen Vermischung des planbedingten Fahrverkehrs mit dem Verkehr auf der Parkstraße bzw. Hauptstraße (St 2032).
Der Fahrverkehr auf der Fliederstraße nimmt danach von aktuell durchschnittlich 510 Kfz/24 h auf durchschnittlich 700 Kfz/24 h im Jahre 2030 zu.
Der Fahrverkehr aus dem Plangebiet auf der Hauptstraße nimmt danach von aktuell durchschnittlich 850 Kfz/24 h auf durchschnittlich 2650 Kfz/24 h im Jahre 2030 zu.
Es wurden die sich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen ergebenden Beurteilungspegel berechnet. Die Berechnungen haben ergeben, dass

die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärm deutlich unterschritten werden.
Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt.

Gewerbelärm

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als allgemeines Wohngebiet die Anforderungen für die schutzbedürftige Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden. Die Definition der schutzbedürftigen Bebauung richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen im Wesentlichen mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 überein. Im Kerngebiet wurde von den Immissionsrichtwerten der TA Lärm ausgegangen.

Gewerbe außerhalb des Plangebietes

Nördlich des Plangebietes befinden sich seit Jahren und bestandsgeschützt eine Gaststätte, eine Tankstelle, eine Werkstatt und ein Parkplatz der Stadtsparkasse. Südlich des Plangebietes befinden sich ein Autohaus, ein Transportunternehmen und ein Ingenieurbüro. Da sowohl Gewerbe als auch Wohnnutzung bereits jetzt besteht wird durch den Bebauungsplan keine neue Konfliktlage geschaffen.
An den weiteren schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten.
Somit ergeben sich durch den Bebauungsplan keine unzumutbaren Nachteile für die vorhandenen gewerblichen Nutzungen.

Gewerbe innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im südöstlichen Bereich ein Einzelhandel. Die zulässigen Immissionen sind bereits planungsrechtlich festgesetzt.
An der südlich gelegenen, geplanten Nutzung WA7 werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet durch Gewerbelärmimmissionen überschritten. Es kommt an der Nord- und Ostfassade zu Überschreitungen. Zur Vermeidung von Lärmkonflikten sind hier in der Satzung für die Nutzung WA7 nicht offenbare Fenster festgesetzt. Somit entsteht hier kein Immissionsort im Sinne der TA Lärm und somit auch kein Abwehranspruch gegen Gewerbelärm. Öffenbare Fenster sind dann zulässig wenn durch geeignete vorgelagerte Baumaßnahmen (z.B. Laubengang, vorgehängte Glasfassade, Wintergärten usw.) der Beurteilungspegel vor dem Fenster des schutzbedürftigen Raumes um mindestens 15 dB reduziert wird. Durch die Reduzierung um 15 dB wird auch die Einhaltung von Maximalpegeln sichergestellt und es treten keine relevanten Störungen durch einzelne Gewerbelärmimmissionen auf.
Bei der späteren Planung der Parkplätze an MK1 (Hotel) und MK2 ist darauf zu achten, dass es durch die nächtliche Nutzung der Parkplätze zu keiner Überschreitung der Spitzenpegel kommt. Zudem muss sichergestellt werden, dass nachts ein Teil der zum Hotel gehörenden Parkvorgänge über die Tiefgarage abgewickelt wird. Die notwendigen Re-

gelungen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der maximalen Spitzenpegel werden dabei in den Betriebsbeschreibungen der jeweiligen Gewerbe auf den Flächen MK1 und MK2 getroffen. Des Weiteren sind diese Regelungen in der Genehmigungsplanung zum jeweiligen Bauvorhaben durch entsprechende Auflagen zu sichern.

Aufgrund der Festsetzung der Fläche WA8 als allgemeines Wohngebiet entstehen für die Nutzung der Parkplätze im nördlichen Bereich des bestehenden Hotels (MK1) erhebliche Einschränkungen. Dies wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit dem Hotelbetreiber abgestimmt und entspricht laut Hotelbetreiber auch dem künftigen Betriebskonzept des Hotels.

Spitzenpegel

Die in der Parkplatzlärmstudie vorgegebenen Mindestabstände zwischen schützenswerter Nutzung und PKW-Stellplätzen mit Nutzung tagsüber liegen bei unter 1 m und für LKW-Stellplätze bei 4 m. Diese Abstände werden hier eingehalten. Die in der Parkplatzlärmstudie vorgegebenen Mindestabstände zwischen schützenswerter Nutzung und PKW-Stellplätzen mit Nutzung nachts liegen bei 28 m für ein allgemeines Wohngebiet, 15 m für ein Mischgebiet. Gegebenenfalls müssen die zukünftigen Stellplätze bei MK1 (Hotel) und MK2 zur Nutzung nachts so organisiert werden, dass keine Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel auftreten.

Die in der Parkplatzlärmstudie vorgegebenen Mindestabstände zwischen schützenswerter Nutzung und LKW-Stellplätzen mit Nutzung nachts liegen bei 51 m für ein allgemeines Wohngebiet, 34 m für ein Mischgebiet.
Nachts finden Liefervorgänge auf dem Gelände des Einzelhandels im südöstlichen Bereich des Plangebietes statt. Entsprechend Gutachten und Stellungnahme zum Bauantrag des Einzelhandels entstehen an der neuen Wohnbebauung keine schädlichen Umwelteinwirkungen.
Für alle weiteren LKW Parkplätze außerhalb des Plangebietes mit Nutzung nachts werden die Mindestabstände ebenfalls eingehalten.
Dadurch ist eine Einhaltung der Spitzenpegel sichergestellt.

Kontrolle der festgesetzten baulichen Maßnahmen

Die Kontrolle der Auflagen entsprechend der Festsetzung (Schalldämm-Maße, nicht öffenbare Fenster usw.) erfolgt im Genehmigungsverfahren. Wenn ein Freistellungsverfahren eingereicht wird, so kann die Stadt hier wählen, ob sie ein Genehmigungsverfahren für erforderlich hält. Nach Art 58 Abs. 4 S. 1 BayBO kann die Gemeinde insbesondere dann ein Genehmigungsverfahren fordern, weil sie eine Überprüfung der sonstigen Voraussetzungen des Abs. 2 (Einhaltung des Bebauungsplans) oder des Bauvorhabens aus anderen Gründen für erforderlich hält.

Wenn und soweit Gebäude in den Teilbaugebieten WA8 und MK1 und MK2 im Zeitpunkt der Antragstellung bereits errichtet sind, kann deren abschirmende Wirkung im Rahmen eines Gutachtens berücksichtigt und die Anforderungen an das beantragte Vorhaben daran ausgerichtet werden.

F. Natur und Landschaftsschutz

1. Bestand und Bewertung von Natur und Landschaft

(siehe auch Bestands- und Bewertungsplan vom 23.02.2016)

Der Geltungsbereich für den B-Plan Nr. 107 –Teilbereich B- liegt westlich der Hauptstraße im Zentrum der Stadt Neusäß.
Er umfasst eine Fläche, die entlang der Hauptstraße bisher bereits als Wohn- und Gewerbefläche genutzt wird und dort entsprechend stark versiegelt ist. Hierfür stehen bzw. standen Einkaufsmarkt, Gasthofs-, Hotel-, Wohn- und Lagergebäude neben Tankstelle und Döner-Bude. Das Verkehrsaufkommen ist entsprechend hoch und die Baustelle für den Einkaufsmarkt im Südosten bedingt temporär zusätzliche Verkehrs- und Lärmbelastung. Trotzdem wirken die begrünten und beschatteten Außensitzplätze der angrenzenden Dienstleistungsbetriebe bei gutem Wetter gut frequentiert und beleben das Straßenbild.





Anschlussbereich zur Hauptstraße




Verkehrsflächen in Umfeld des Hotels

Im Südwesten lag dagegen auf etwa der Hälfte des Geltungsbereichs noch ein parkartiges beruhigtes Areal für das Hotel mit Wiese, sowie überwiegend randständigen Einzelbäume und Baumgruppen aus vielen Nadelgehölzen (wie Douglasien, serbische Fichten, Stechfichten, Waldkiefern) und einigen Laubbäumen (Blutbuchen). Die Baumreihe entlang der Fliederstraße trennte dabei den bisherigen Hotelpark von der anschließenden Bebauung.
Aber Brombeerhecken, zwischenzeitliche Baumfällungen und temporäre Stellplatzflächen zeigten bereits den geplanten Nutzungswandel an.




Hotelpark im Wandel

Am nordwestlichen Teilbereich an der Fliederstraße ist bereits Wohnbebauung vorhanden und der Straßenraum wird vor allem für den ruhenden Verkehr beansprucht.




nördliche Fliederstraße

Im Süden erscheint die Fliederstraße dagegen sehr ruhig. Die angrenzenden Wohngrundstücke sind oft durch dichte Hecken abgeschirmt und der östliche Anschlussbereich zum Hotelpark war bisher hermetisch abgeriegelt, sodass zur nahen Hauptstraße mit seinen Versorgungseinrichtungen lange Umwege erforderlich waren.




südliche Fliederstraße

<u>Schutzflächen, geschützte Objekte</u>

Im Planungsgebiet sind weder gesetzlich geschützte Flächen, Fundorte der Artenschutzkartierung noch sonstige Schutzflächen wie z.B. Natura 2000-Gebiete vorhanden. Der vorhandene Gehölzbestand hat z.T. quartiersprägende Bedeutung und sollte nicht zuletzt auch wegen der zentrumsnahen Lage möglichst lange erhalten und für die ra-

sche und wirksame Durchgrünung der neuen Bauflächen genutzt werden – Näheres zum erhaltenswerten Gehölzbestand siehe Punkt 3.

Vorkommen bzw. Lebensräume für geschützte Arten
Aufgrund der bisherigen Intensivnutzung entlang der Hauptstraße mit überwiegend versiegelten Freiflächen und vorwiegend gestalterisch-dekorativen artenarmen und gepflegten Grünflächen ist hier kein Vorkommen geschützter Arten kartiert und auch nicht zu erwarten.
Die extensiver bewirtschafteten und stark von Unterwuchs beschatteten Teilflächen nahe der Bahnlinie im Südwesten und Westen kommen aber als Lebensraum für heckenbrütende Vogelarten mit einer hohen Störungstoleranz in Betracht.
Die durchgeführte Vorprüfung für die Notwendigkeit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Dr. Hermann Stickroth) vom 06.02.2018 bewertete den Zustand des südwestlichen Planungsgebiets als geeignetes Zauneidechsenhabitat (Altholz-, Kies- und Abraumhaufen, Wurzelstöcke), in das Individuen aus Vorkommen auf der benachbarten Bahnstrecke jederzeit einwandern könnten. In dieser Vorprüfung wird auch eine Betroffenheit von Vögeln und von Reptilien festgestellt, wodurch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich wurde.
Dafür wurden im Zeitraum von November 2017 und Juli 2018 von dem Biologen Dr. Hermann Stickroth, Augsburg, diverse Kartierungen und Ortsbegehungen durchgeführt - die Ergebnisse sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 13.07.2018 zusammengefasst.
Diese konnte das ursprünglich vermutete Zauneidechsenvorkommen im Umfeld der Bahnlinie nicht bestätigen, wies aber den vorhandenen Gehölzbestand als wichtigen und erhaltenswerten Lebensraum für Vögel und Fledermäuse aus, für dessen Beseitigung entsprechender Ersatz für die verlorengehenden Nester und Quartiere zu leisten ist.
Vögel und Fledermäuse finden laut saP in den bestehenden Gehölz- und Gebäudestrukturen geeignete Nistmöglichkeiten und Lebensraumstrukturen.
Daher sind die Baumfällungen auf das nötigste zu beschränken und für eventuell verlorengehende Nester und Quartiere ist Ersatz zu schaffen.
Darüber hinaus hat der vorhandene Gehölzbestand neben der o.g. artenschutzrechtlichen Bedeutung auch eine quartiersprägende Wirkung.

Da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, wird ein Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.
Die beigefügte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vom 17.07.2018 (R. Baldauf, Landschaftsarchitekt, Neusäß) kam zu dem Ergebnis, dass durch das beantragte Vorhaben nach überschlägiger Prüfung und unter Berücksichtigung des Kriterienkatalogs der Anlage 3 Nr. 2 zum UVPG keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu befürchten sind, wenn die Planung in der dargestellten Weise umgesetzt wird und die aufgezeigten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt werden.
Die Durchführung einer gesonderten Umweltverträglichkeitsprüfung UVP ist daher nicht erforderlich.

2. Konflikte der Grünordnung und des Artenschutzes

Die geplante städtebauliche Umnutzung und die damit verbundenen Baumaßnahmen mit zusätzlichen Gebäudekörpern und Verkehrsanlagen verursachen zusätzlich zur bestehenden Versiegelung des Altbestandes Landverbrauch im westlichen Bereich für zusätzliche Bau- und Verkehrsflächen (ca. 2.800 m²), Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Rodung von Einzelbäumen (ca. 100 St) sowie Ruderal- und Pioniergehölzflächen (ca. 3.800 m²) und damit Beseitigung, Einschränkung und Veränderung der Gehölzlebensräume für wildlebende Tierarten. Die beigefügte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 13.07.2018 (Dr. Stickroth) kommt zu dem gutachterlichen Fazit, dass

bei der Planung von einer direkten Betroffenheit von Vögeln nach Vogelschutzrichtlinie und von Fledermäusen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie auszugehen ist, dass aber bei Umsetzung der in der saP genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation (Näheres siehe Text zur saP) eine erhebliche Beeinträchtigung der aufgeführten Arten im Planungsgebiet nicht anzunehmen ist und daher dem Bauvorhaben aus Sicht des Artenschutzes unter Beachtung der genannten Punkte zugestimmt werden kann.

Dieses Ergebnis ist von folgenden Bewägungen getragen:
Das Schuster-Areal charakterisiert die letzte große unbebaute Fläche im Innenbereich von Neusäß. Gemäß der Zielvorgabe der Landespolitik Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu betreiben, fordert dies eine städtebauliche Planung im Zuge der Nachverdichtung. Verstärkt wird dieses Faktum durch einen stetig steigenden Bedarf an Wohnraum. Mit dem vorliegenden Konzept kann zudem erneut ein Teil der neuen Wohnungen im sozialen Wohnungsbau realisiert werden. Das primäre Ziel ist es, diese Entwicklung in Einklang mit grünordnungsrelevanten Belangen zu bringen. Hierbei fand unter anderem ein Gesprächstermin mit Vertretern des Landratsamtes Augsburg am 25.10.2018 statt.
Vertieft erörtert wurde die Frage, ob an der Fliederstraße eine Möglichkeit besteht, den Baumbestand zu erhalten. Bei der Bewertung der Wohnqualität sind Aspekte wie die Belichtung, die Abstandsflächen, der Abstand der Gebäude zum Hotelkomplex, die Anforderungen an den Stellplatznachweis auf der Grundlage der kommunalen Stellplatzsatzung und die daraus resultierenden umfänglichen Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätze und die Tatsache, dass der Stadtrat bei der Höhenentwicklung der Gebäude eine dreigeschossige Bebauung mit zurückgesetzten Staffelgeschossen favorisiert, zu bewerten.
Bei der Bewertung des Baumerhalts sind die Flächenansprüche und der Abstand zu den Gebäuden ebenso von Bedeutung wie die Anforderungen an die Hotelfreifläche im Westen des Hotelkomplexes. Zum geplanten Hotelpark ist festzuhalten, dass dieser eine positive Auswirkung auf das Quartier hat. Es wurde abschließend vereinbart, die Lebensraumanforderungen der Baumbestände und die möglichen Gebäudestellungen zu untersuchen und die weitere Vorgehensweise im Rahmen eines Ortstermins zu diskutieren.
Im Zuge dessen wurden die örtlichen Verhältnisse und die Grundzüge der städtebaulichen Zielvorstellung in Augenschein genommen und die laufende Baustelle auf dem Nachbargrundstück besichtigt. Es wurde verdeutlicht, aus welchen Erwägungen der Stadtrat das städtebauliche Grundkonzept des Bebauungsplanes entwickelt hat. Die im Norden bestehende Bestandsbebauung und deren Fortführung durch den aktuell laufenden Neubau, sowohl an der Hauptstraße wie auch an der Fliederstraße, erzeugen danach die städtebauliche Vorgabe, diese Bebauung auch nach Süden zeilenartig fortzusetzen. Der erforderliche Abstand bei einem der Bestände zum nächsten geplanten Gebäude wurde vor Ort aufgezeigt. Es wurde weiter erörtert, in welchem Umfang die Tiefgaragen und Stellplätze geplant sind und Möglichkeiten der Umgestaltung diskutiert. Auch die geplante Ausnutzung des Gesamtareals wurde dahingehend bewertet, dass die zulässigen Werte nach der Baunutzungsverordnung nach der aktuellen Planung bei Weitem nicht erreicht werden. Es wurde auch weiter heraus gearbeitet, dass die Flächenansprüche bei der Bebauung noch viel höher wären, wenn der Stadtrat Neusäß zu der Möglichkeit greifen würde, das Areal als Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO festzusetzen (GFZ bis 3,0).
Resultierend daraus, sind mögliche Alternativplanungen aus folgenden Gründen nicht zielführend:

- Geringfügige Verschiebung des Baukörpers WA 4 nach Osten: Der Baumerhalt wäre dadurch nur vordergründig gesichert. Die Tiefgarage würde sehr nahe an den Stammbereich herankommen, so dass der Haupternährungsraum und die Standfestigkeit beeinträchtig werden würde und somit mit einem vorzeitigen Abgang des Gehölzes gerechnet werden muss. Hinzu kommt, dass der notwendige Baugrubenverbau nicht eingebracht werden kann und zudem Beschädigungen des Gehölzes während der Bauzeit realistisch sind. Die Wohnqualität der neuen

Wohnungen wäre gering, die Balkone und Terrassen zumeist verschattet. Die oberirdischen Stellplätze können nicht angelegt werden.

- Starke Verschiebung des Baukörpers WA 4 nach Osten: Um den Buchen wirklich den nötigen Raum zu geben, müsste der Baukörper deutlich in den Hotelpark verschoben werden. Dadurch entsteht ein Abstandsflächen- und Nutzungskonflikt mit dem Hotelkomplex. Außerdem wird das städtebauliche Konzept der linienhaften Fortführung der Bauzeilen aufgegeben. Der quartiersprägende Hotelpark als künftiger „grüner Kern“ des neuen Wohnquartiers wäre nicht mehr möglich.
- Aufgabe des Baukörpers WA 4: Wie bereits ausgeführt, werden die zulässigen Nutzungsziffern ohnehin nicht erreicht. Das städtebauliche Konzept würde eine Unterbrechung erfahren und es wäre nach Auffassung der Verwaltung erforderlich, die anderen Baukörper (soweit überhaupt noch möglich) zu vergrößern und einzelne Baukörper mit einer höheren Anzahl an Vollgeschossen festzusetzen. Dies würde das ausgewogene Konzept noch stärker negativ beeinflussen und zudem wohl nicht mehr abwägbare Abstandsflächenkonflikte (Belichtung Besonnung, Belüftung) auslösen.
- Drehung der Bauzeilen: Die starke Vorprägung der Bestandsbebauung hat stets als städtebaulichen Lösungsansatz die zeilenartige Verlängerung der Bestandsbebauung ergeben. Der Stadtrat hat sich auch mehrfach für diese Lösung ausgesprochen. Eine Drehung der Baukörper wäre städtebaulich willkürlich, würde keinen höheren Wohnwert schaffen, mehr Fassaden dem Lärm zuwenden als bisher und eine Abriegelung ergeben. Diese Variante erscheint daher am wenigsten vorzugswürdig.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Baumbestände an der Fliederstraße mit den geplanten Gebäuden nicht in Einklang gebracht werden können. Dahingehend wurden durch die Miteinbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde folgende Modifikationen vorgenommen.

1. Die Empfehlungen aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden insbesondere als Maßnahmen zum Schutz der Natur gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB in den Festsetzungsteil und in die Hinweise übernommen. Dadurch werden die artenschutzrechtlichen Maßnahmen noch stärker verdeutlicht und deren Durchsetzbarkeit verbessert.
2. Die festgesetzten Bäume entlang der Fliederstraße erhalten einen größeren Lebensraum als bisher vorgesehen.
3. Für den Hotelpark wird außerhalb der erforderlichen Tiefgaragenflächen eine Bepflanzung festgesetzt, um einerseits eine Grünzäsur zwischen dem Hotelkomplex und dem Wohnen zu schaffen und andererseits langfristig eine Gehölzzone zu schaffen, jetzt aber im Osten der Wohngebäude, die einen adäquaten Ersatz für den Ausfall an Gehölzen bietet.

3. Ziele der Grünordnung und des Artenschutzes

Die nachfolgenden Ziele der Grünordnung und des Artenschutzes dienen zur Minimierung und Kompensierung der unter Punkt 2 beschriebenen Konflikte sowie zur wirksamen und attraktiven Durchgrünung der neuen Bauflächen.

Erhaltung von prägendem Gehölzbestand:
Sicherung von bereits vorhandenen, das Stadtbild prägenden Gehölzen als optisch, kleinklimatisch und ökologisch wirksame Grünelemente für die künftige Durchgrünung

- Kastanien/Linde im früheren Biergarten beim Gasthof Schuster
- Linde südlich des Hotels Schuster
- Baumgruppe westlich des Hotels Schuster
- Koniferengruppe an der Fliederstraße in der Achse der Nelkenstraße

- Gehölzbestand an Bahnlinie bei Bahnunterführung



Koniferengruppe an der Fliederstraße



Linde an der Hauptstraße



Kastanien/Linde im früheren Biergarten



Linde südlich des Hotels Schuster

Aufbau von fußläufigen durchgrünten Vernetzungsachsen von der Hauptstraße zur Fliederstraße und zur Nelkenstraße bzw. zum „Musikerviertel“ südlich der Bahnlinie mit Fuß- und Radwegen sowie Grünflächen (Spielplätze, Hotelpark, öffentliche und private Grünflächen mit Pflanzgeboten).
Gestaltungselemente sind wassergebundene und gepflasterte Wege, vorhandene und neu zu pflanzende Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen, Strauchhecken, Rasen- und Wiesenflächen.
Aus Gründen der Verkehrs- und Umsetzungssicherheit sowie der Verfügbarkeit für alle Bewohner sollten diese Flächen weitgehend öffentlich gewidmet werden.

Hierfür soll auch eine **gestalterische Aufwertung und optische Markierung der Anschlussbereiche** an der Fliederstraße erfolgen. Beispielsweise können durch Aufpflasterung der Fahrbahn sichere Querungsbereiche für Fußgänger und Radfahrer geschaffen werden.



aktueller Zustand der geplanten Anschlussbereiche an der Fliederstraße

Fußläufige Diagonalverbindung vom Stadtzentrum zur geplanten Bahnunterführung:
Analog zum Konzept des Gewinners des Ideenwettbewerbs für die Stadtmitte Neusäß könnte eine fußläufige Diagonalverbindung durch die privaten Grünflächen des neuen Siedlungsgebiets verlaufen.
Diese könnte gleichzeitig als fußläufige Erschließung für den Geschoßwohnungsbau und für evtl. Angebote im Hotelpark für die Allgemeinheit dienen.

Befestigung, Gliederung und Beschattung von Verkehrs- und Platzflächen:
Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß sowohl aus gestalterischen als auch aus kleinklimatischen und ökologischen Gründen

- fugenreiche Befestigung der oberirdischen Stellplatzflächen,
- offene, möglichst wassergebundene Befestigung der Flächen für den nichtmotorisierten Verkehr (Geh- und Radweg in den Grünachsen, Spielplätze),
- Dach- und Fassadenbegrünung als Ersatz für die zusätzliche Flächenversiegelung,
- Förderung der Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen (Rigolen, Sickermulden, offene Grünflächen),
- Darstellung und Nachweis der Versiegelung bzw. der Versickerung im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag.

Gliederung und Beschattung von Verkehrs- und Platzflächen durch Baumreihen und Einzelbäume mit angemessen dimensionierten und geschützten Baumstandorten -

- begrünte Stellplätze entlang der Fliederstraße,
  (1 Baum pro 5 Stellplätze + versickerungsfördernder Drain-Belag),
- locker überstellte oberirdische Parkplätze für Hotel und Einzelhandel (randständige Baumreihen + versickerungsfördernder Drain-Belag) dabei nach Möglichkeit Erhaltung bereits vorhandener Laubbäume,
- schmalkronige Bäume auf Fußgängermittelinseln in der Hauptstraße.

Nutzung, Ein- und Durchgrünung der privaten Grünflächen:

- private Parkanlage für Hotel mit heimischen Gehölzen und naturnahen Elementen, dabei zusätzliche Pflanzung von 8 großkronigen Laubbäumen als Ersatz für die Rodung der Baumreihe an der Fliederstraße,
- private Spielplätze
- Festsetzungen zur Mindestbegrünung bzw. Durchgrünung der privaten Grünflächen
- Darstellung von vorgeschlagenen Baumstandorten
- Beschränkung der Flächenversiegelung für Bebauung sowie private Verkehrs- und

Platzflächen auf max. 40 % der Grundstücksfläche,
- Festsetzung von zusätzlichen Maßnahmen bei einer erhöhten Versiegelungsrate,
- Nachweis geeigneter Versickerungsflächen bei Versiegelungsgrad von mehr als 40%,
- Förderung strukturreicher privater Grünflächen als Erholungsraum für Bewohner und gleichzeitig als Lebensraum für heimische Tiere und Pflanzen.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gibt konkrete Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation vor - detaillierte Angaben dazu siehe Text zur saP. Diese artenschutzrechtlichen Vorgaben werden auch in die Satzung des Bebauungsplanes übernommen und beinhalten u.a. folgende Punkte:
- Rodung von Gehölzen nur im Winterhalbjahr zwischen 01.10. und 28.2.,
- vorherige Überprüfung von Gehölzen und Abrissgebäuden auf bewohnte Baumhöhlen, Gebäudeteile und Nester,
- Beschränkung der Gehölzrodungen auf das Notwendigste
- Erhaltung wertvoller Bestandsbäume,
- Durchführung von CEF-Maßnahmen (Anbringen Fledermaus- und Vogelnistkästen)
- Ersatzpflanzung für zu rodenden Bäume mit vorwiegend standortgerechten Arten,
- Einbau artenspezifischer Bauelemente in die Neubebauung
- naturnahe Ausführung der öffentlichen und privaten Grünflächen, wo immer möglich.

4. Ausgleich

Die Vorschriften über die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung sind gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht anzuwenden. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt im beschleunigten Verfahren der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.
Unabhängig davon sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Dies erfolgte durch die Bestandbegehungen, Untersuchungen und das Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch Dr. Hermann Stickroth vom 13.07.2018. Die hierbei festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation sind zu beachten und durchzuführen.

G. Verfahren

Die Bebauungsplanaufstellung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Im Verfahren nach § 13 a kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Weiter wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Überwachung nach § 4 c BauGB wird nicht durchgeführt.

H. Sonstige Maßnahmen

1. Sonstige Fachplanungen

Sonstige Fachplanungen sind vom Plangebiet nicht berührt. Bezüglich des Industriegleises wurde die Bahn am Verfahren beteiligt.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Derartige Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Neuordnung der Baugrundstücke oberliegt dem Investor.

3. Kosten

Die Herstellung der festgesetzten Erschließungsanlagen (Binnenerschließung) erfolgt auf der Grundlage des Erschließungsvertrages. Die geplante Querung der Bahntrasse wird von der Stadt Neusäß weiterverfolgt.

Der von der Aufsiedlung des Quartiers ausgehende zusätzliche Betreuungsbedarf wurde ermittelt und im Rahmen einer sogenannten Folgekostenregelung im städtebaulichen Vertrag bewältigt. Vorliegend ist eine Erweiterung des Kindergartens Westheim vorgesehen.

I. Hinweise

1. Deutsche Bahn AG

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Die gesetzlichen Mindestabstände sind auf jeden Fall einzuhalten. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzungen auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn, in seiner jeweiligen Form, sind sowohl seitens des Antragsstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug und dgl., die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abhörmaßnahmen nach § 1004 i. V. m. § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetzt (BimSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind von den einzelnen Bauwerbern geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzunehmen. Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und einer Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen oder Inanspruchnahme von Eisenbahngelände, insbesondere zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß Art. 6 und 7 BayBO auf Eisenbahnflächen kommt. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahnflächen ist ausgeschlossen. Ebenso ist eine Zuwegung gemäß Art. 4 BayBO ohne in Anspruchnahme von Eisenbahnflächen zu sichern. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusam-

menhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.
Als Ansprechpartner für den Geschäftsverkehr mit kommunaler Verwaltung fungiert die: DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, FRI-MÜ-I 1, Barthstraße 12, 80339 München.

Neusäß, den ……..

Richard Greiner
1. Bürgermeister

Anlagen:
1. Schalltechnische Untersuchung des Büro BEKON vom 05.05.2017
2. Verkehrliche Untersuchung des Büros PSLV vom 26.10.2016
3. Bestands- und Bewertungsplan vom 23.02.2016, Landschaftsarchitekt Baldauf
4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 13.07.2018, Dr. Hermann Stickroth
5. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vom 17.07.2018, R. Baldauf, Landschaftsarchitekt