

Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Neusäß für das Gebiet  
"Hainhofen Süd-West" im Ortsteil Hainhofen

### B e g r ü n d u n g

#### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die bereits im Jahre 1970 durch die damals noch selbstständige Gemeinde Hainhofen präjudizierten Planungsabsichten für ein neues Einfamilienhausgebiet in wesentlich reduzierter Form realisiert werden.

Der Gemeinderat Hainhofen hatte nämlich bereits am 18.6.1970 beschlossen, für den fraglichen Bereich einen Bebauungsplan i.S. des § 30 BBauG aufzustellen und gleichzeitig den gültigen Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Die hieraus resultierenden beurteilungsreifen Bauleitplanentwürfe sahen vor, auf einem Areal von ca. 6,0 ha 50 Einzelhäuser in 2- und 1-geschossiger Bauweise zuzulassen.

Nach der Gebietsreform im Jahre 1972 beschloß der Gemeinderat der neu gebildeten Einheitsgemeinde Neusäß, die vorliegenden Planentwürfe zunächst bis zur Vorlage des Flächennutzungsplanes für den Gesamtgemeindebereich zurückzustellen. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes 1975/76 wurde ein Teil des fraglichen Areals als Wohnbaufläche dargestellt. Allerdings konnten die Arbeiten am Flächennutzungsplan im Hinblick auf die weitere Gebietsreform im Jahre 1978 nicht mehr zu Ende geführt werden. Daher beschloß der Gemeinderat Neusäß am 26.10.1978 erneut die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für den gesamten Bereich der Gemeinde Neusäß. Bereits der Flächennutzungsplanentwurf 1975/76, aber auch der neue Vorentwurf, der vom Gemeinderat Neusäß gebilligt wurde, sieht für den fraglichen Bereich eine Baugebietsdarstellung in wesentlich reduziertem Umfang gegenüber der ursprünglichen Planung der Gemeinde Hainhofen vor.

So wurden die überbaubaren Flächen im Westen gegenüber dem seinerzeitigen Entwurf um 80 m und im Süden um 120 m zurückgenommen. Die ursprünglich vorgesehenen 50 Wohngebäude mit teilweise 2-geschossiger Bebauung wurden auf 18 Neubauparzellen mit Bauweise E + D vermindert. Effektiv fällt die Reduzierung noch weit größer aus, nachdem im seinerzeitigen Bebauungsplanentwurf der ehemaligen Gemeinde Hainhofen die nordwestliche Bauzeile überhaupt nicht enthalten war. Festzuhalten ist, daß die ursprüngliche Planung sowohl im Hinblick auf den Flächenanteil, als auch auf die Anzahl der zulässigen Wohnhäuser um mehr als 2/3 reduziert wurde.

Diese gewaltige Einengung der ursprünglichen Planungsabsichten resultiert aus der ortsplanerisch und topographisch äußerst schwierigen Lage des Neubaugebietes zur Gesamtgemeinde. Eine weitere Verkleinerung der Bauflächen, die aus der Sicht der

Ortsplanung und des Landschaftsschutzes sicherlich wünschenswert wäre, kann im Hinblick auf die berechtigten Interessen der dortigen Eigentümer jedoch nicht mehr hingenommen werden. Vielmehr ist in diesem Zusammenhang nochmals klarzustellen, daß die bereits geschilderte großzügige Reduzierung des Baugebietes der wesentlichste Faktor bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes war, um überhaupt ein Konzept zu erhalten, das im Hinblick auf die vorgegebene städtebauliche und landschaftsplanerische Situation kompromißfähig war. Eine weitere Verkleinerung des Baugebietes würde nämlich genau den Bereich westlich der "Straße A" treffen, der sich ausschließlich im Eigentum von Hainhofer Bürgern befindet.

Unter Würdigung der dargestellten Aspekte sind nach Auffassung der Gemeinde Neusäß in Anwendung des Abwägungsgebotes in § 1 Abs. 7 BBauG die privaten Belange dieses Personenkreises höher einzuschätzen als etwaige geringfügige Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes. Im übrigen hat sich sowohl die Naturschutzbehörde als auch der Bund Naturschutz positiv zum nunmehr vorliegenden Bebauungsplanentwurf ausgesprochen. Das gesamte Verfahren ist auch klar geprägt von dem Willen der Gemeinde Neusäß, als Rechtsnachfolgerin der ehemals selbstständigen Gemeinde Hainhofen, die Versprechungen für ein Neubaugebiet im fraglichen Bereich zumindest in dem Umfang einzuhalten, der unter Würdigung ortsplanerischer und landschaftsgestalterischer Gegebenheiten noch einigermaßen tragbar erschien. Bei Abwägung aller planungsrechtlich relevanter Fakten ist der nunmehr getroffene Kompromiß mit den hieraus resultierenden restriktiven planerischen Festsetzungen noch als akzeptable Lösung anzusehen.

Im übrigen sieht der neue Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Neusäß mit Ausnahme des gegenständlichen Baugebietes keinerlei weitere nennenswerten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Ortsteil Hainhofen vor, sodaß der Prämisse "Baugebietsausweisungen nur für den sog. Eigenbedarf der Hainhofer Bevölkerung" Rechnung getragen wurde.

Nachdem allerdings das Verfahren zur Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes noch längere Zeit in Anspruch nehmen wird, hat der Gemeinderat Neusäß beschlossen, den gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hainhofen im fraglichen Bereich im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BBauG zu ändern.

## 2. Beschreibung des Gebietes und der baulichen Nutzung

Das zur Bebauung vorgesehene Areal liegt im südwestlichen Bereich des Ortsteiles Hainhofen, unmittelbar anschließend an die bereits vorhandene Bebauung. Das künftige Wohnbaugebiet mit einer Fläche von ca. 2,7 ha soll in Anlehnung an die bestehende Bebauung einer städtebaulich ausgewogenen, lockeren Einzelhausbebauung zugeführt werden. Diesem Gedanken wurde insbesondere durch die Festsetzung von beschränkten Nutzungsziffern Rechnung getragen.

Auf dem fraglichen Areal sollen 18 Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungseinheiten je Gebäude entstehen, wobei ein geringer Teil der vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke bereits im Rahmen des § 34, bzw. 35 Abs. 2 BBauG bebaut wurde (4 Einzelhäuser).

Der Verlauf und Querschnitt der Straßen sowie die Situierung der künftigen Gebäude wurde auf die Gegebenheiten der Landschaft abgestellt und der vorhandenen Höhenentwicklung angepaßt. Durch detaillierte Festsetzungen im Bebauungsplan ist sichergestellt, daß zur freien Landschaft hin max. 2 Geschosse in Erscheinung treten. Überhaupt wurde versucht, dem ländlichen Charakter der baulichen Umgebung durch differenzierte Gestaltungsvorschriften Geltung zu verschaffen (Haus- und Dachgestaltung, Einfriedungen, Pflanzaufgaben etc).

Größter Wert wurde auf die Einbindung der topographischen Verhältnisse in die Planung gelegt. So wurde auf Anregung der Naturschutzbehörden im mittleren Bereich ein Grünzug und durch die Festsetzung einer nicht überbaubaren Fläche eine Übergangsschneise in die freie Landschaft geschaffen. Oberstes Gebot war, die Bebauung möglichst weit nach Osten zu drücken, um den Eingriff in den anschließenden Kuppenbereich auf ein Minimum zu beschränken. Durch diesen Schritt entstanden im übrigen unterschiedliche Vorgartentiefen zu den Straßen.

### 3. Grüngestaltung

Unter Würdigung der exponierten Lage des Neubaugebietes zur freien Landschaft wurden im Bebauungsplan grünordnerische Maßnahmen getroffen. Dies gilt zum einen für die Erhaltung wertvollen Baumbestandes, der in Form einer öffentlichen Parkanlage festgeschrieben wurde und zum anderen für die Festsetzung von Pflanzaufgaben zur freien Landschaft.

In Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde festgelegt, daß mit Ausnahme der von einer Bebauung freizuhaltenden landwirtschaftlichen Nutzfläche der westliche und südliche Rand des Baugebietes in einer Tiefe von 6 m mit Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation zu bepflanzen sind.

In diesem Bereich sollten folgende Gehölze gepflanzt werden:

#### Bäume (klein- bis mittelkronig):

Acer campestre, Feldahorn  
Betula pendula, Birke  
Carpinus betulus, Hainbuche  
Malus silvestris, Wildapfel  
Prunus avium, Süskirsche  
Prunus mahaleb, Weichselkirsche  
Salix caprea, Palmweide  
Sorbus aria, Mehlbeere  
Sorbus aucuparia, Vogelbeere

Sträucher:

Amelanchier ovalis, Felsenbirne  
Cornus sanguinea, Hartriegel  
Cornus mas, Kornelkirsche  
Corylus avellana, Haselnuß  
Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn  
Crataegus oxyacantha, Zweigriffeliger Weißdorn  
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare, Liguster  
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche  
Prunus spinosa, Schlehe  
Rhamnus cathartica, Kreuzdorn  
Rosa canina, Heckenrose  
Rosa spinosissima, Bibernelle  
Rubus fruticosus, Brombeere  
Rubus idaeus, Himbeere  
Sambucus nigra, Schwarzer Hollunder  
Sambucus racemosa, Roter Hollunder  
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus, Wasserschneeball

Schlinger:

Clematis vitalba, Waldrebe  
Hedera helix, Efeu  
Lonicera periclymenum, Waldgeißblatt

Die vorgesehene Eingrünung im Süden, Westen und Norden des Planungsgebietes ist so anzulegen, daß die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke nicht negativ beeinflußt werden (Schatten, Wurzeln, Laub). Bei Pflanzen bis 2 m Wuchshöhe sind 0,5 m Grenzabstand, bei über 2 m Wuchshöhe mindestens 2 m Grenzabstand einzuhalten.

Im Schutzzonenbereich der 20-KV-Leitung ist die Höhe von Gehölzen auf 5,00 m beschränkt.

#### 4. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Erschließung und Neugestaltung der Grundstücke im künftigen Bauquartier ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach § 45 ff BBauG erforderlich. Damit ist sichergestellt, daß die Grundstücke wieder den ursprünglichen Hainhofer Eigentümern zugeteilt werden.

Der Gemeinderat hat die Durchführung dieses Umlegungsverfahrens bereits mit Beschluß vom 9.12.1982 angeordnet.

#### 5. Immissionssituation

Aus der Sicht des Immissionsschutzes ist vor allem darauf hinzuweisen, daß durch die Bewirtschaftung an den Planungsbereich angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie den Betrieb des östlich des Beurteilungsbereiches angesiedelten landwirtschaftlichen Anwesens im Planungsgebiet zeitweilig Immissionen einwirken können, die als belästigend empfunden werden können. Dies gilt insbesondere auch deshalb, da der gesamte landwirtschaftliche Verkehr in diesem Bereich zwangsweise durch das geplante Wohngebiet führt.

Außerdem ist darauf hinzuweisen, daß der auf dem Grundstück Fl.Nr. 254 der Gemarkung Hainhofen im Osten des künftigen Baugebietes bestehende landwirtschaftliche Betrieb Bestandsschutz genießt. Durch die vorgesehene neue Bebauung wird dieser Betrieb in seinen Nutzungsmöglichkeiten nicht weiter eingeschränkt. Vielmehr ist die bereits vorhandene Wohnbebauung, die wesentlich näher an diesem landwirtschaftlichen Anwesen liegt, für etwaige Erweiterungsabsichten in Bezug auf die landwirtschaftliche Nutzung relevant.

#### 6. Erschließung

##### A) Verkehr

Verkehrsmäßig wird das künftige Baugebiet über die Von-Humann-Straße, den Sperling- und Amselweg zur Schlipshheimer Straße und somit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz der Einheitsgemeinde Neusäß angebunden.

Die innere Erschließung ist so konzipiert, daß bei minimalem Aufwand jedes der künftigen Grundstücke in ausreichender Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

##### B) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Neubaugebietes mit mindestens 30 l/sek. Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Augsburg sichergestellt.

### C) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Anschluß des Baugebietes an die zentrale gemeindliche Kanalisation. Die Weiterleitung der Abwässer erfolgt über den Hauptsammler des Abwasserzweckverbandes "Mittlere Schmuttertalgruppe" zur Kläranlage Hirblingen. Das fragliche Bauquartier ist im übrigen im Kanalprojekt für die Einheitsgemeinde Neusäß eingezeichnet.

Zur Frage einer ordnungsgemäßen Beseitigung der Hangwässer ist darauf hinzuweisen, daß die Gemeinde Neusäß an 3 Punkten im westlichen Bereich des Baugebietes Fremdwasserkanäle eingebaut hat, bzw. einbauen wird, die das auftretende Hangwasser in vollem Umfang aufnehmen. Allerdings müssen die künftigen Wohnanlieger im Randbereich des Baugebietes durch entsprechende bauliche Vorkehrungen dafür Sorge tragen, daß die Hangwässer nicht in die Baugrundstücke eindringen können, sondern in die 3 Fremdwasserkanäle der Gemeinde eingeleitet werden (z.B. durch entsprechend Modellierung des Geländes bzw. Gestaltung des Zaunsockels). Diese unwesentliche Belastung der Grundstückseigentümer ist nach Auffassung der Gemeinde Neusäß für die künftigen Eigentümer und Bauherren zumutbar und steht im übrigen im vollem Einklang mit der bestehenden Rechtslage.

### D) Energieversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke Augsburg.

Über den mittleren Teil des Baugebietes verläuft eine 20 KV-Freileitung der LEW, die im Bebauungsplan samt beiderseitigem Sicherheitsabstand von je 7,50 m als nachrichtliche Übernahme dargestellt ist. Innerhalb des Schutzzonenbereiches können Bauten gem. VDE 0210 nur unter Auflagen und bis zu einer bestimmten Höhe errichtet werden. Bauanträge sind den LEW zur Prüfung vorzulegen. Arbeiten im Schutzzonenbereich müssen wegen der damit verbundenen Lebensgefahr unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) - Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektromechanik - durchgeführt werden. Die Höhe von künftigen Anpflanzungen wie z.B. Büsche und Bäume ist auf 5,0 m über dem derzeit gültigen Geländeniveau beschränkt.

Das geplante Baugebiet kann im übrigen aus den vorhandenen Transformatorstationen bzw. dem vorhandenen Ortsnetz mit elektrischer Energie versorgt werden.

Für sämtliche Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant, wobei mit den Kabelverlegungsarbeiten erst nach Einbringung der Wasser- und Kanalleitungen sowie Auskofferung der betroffenen Erschließungsstraßen begonnen werden kann. Außerdem ist im Planbereich der Einbau von Kabelverteilerschränken vorgesehen. Die genauen Standorte werden erst in Verbindung mit der Netzplanung der LEW festgelegt. Diese Verteilerschränke werden unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke so in den betroffenen Baugrundstücken aufgestellt, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

### Überschlägig ermittelte Kosten

Die voraussichtlichen Kosten für die Anlegung der Erschließungsstraße belaufen sich auf ca. 497.000,-- DM.

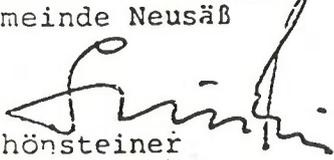
Für die Anbringung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind ca. 64.000,-- DM zu veranschlagen.

Die Herstellungskosten für den Kanal betragen rd. 158.000,-- DM.

Nach § 129 BBauG hat die Gemeinde Neusäß 10 % der beitragsfähigen Erschließungsleistungen zu tragen. Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen soll durch den Abschluß von Finanzierungsverträgen bzw. von Abgeltungsverträgen gesichert werden.

Die Kanalherstellungsbeiträge werden entsprechend der seinerzeit geltenden Entwässerungssatzung festgesetzt und erhoben.

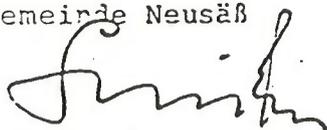
Neusäß, 26. September 1983  
Gemeinde Neusäß



Schönsteiner  
1. Bürgermeister

Geändert und überarbeitet gemäß Beschluß des Gemeinderates  
Neusäß vom 02.02.1984 Nr. 6

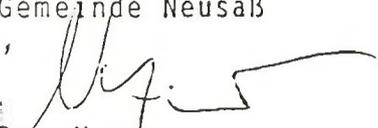
Neusäß, 05. April 1984  
Gemeinde Neusäß



Schönsteiner  
1. Bürgermeister

Geändert und überarbeitet gemäß Beschluß des Gemeinderates  
Neusäß vom 28.02.1985 Nr. 2

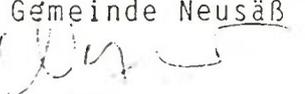
Neusäß, 14. März 1985  
Gemeinde Neusäß



Dr. Nozar  
1. Bürgermeister

Geändert und ergänzt gem. Beschluß des Gemeinderates  
Neusäß vom 08.07.1985 Nr. 41

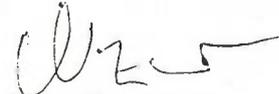
Neusäß, 11. Juli 1985  
Gemeinde Neusäß



Dr. Nozar  
1. Bürgermeister

Geändert und ergänzt gemäß Bescheid des Landratsamtes  
Augsburg vom 21.08.1985 Az. 501-610-18/184

Neusäß, 17. September 1985  
Gemeinde Neusäß



Dr. Nozar  
1. Bürgermeister