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

VI. ERGÄNZUNGSSATZUNG

Gemäß § 34 IV 1 Nr. 3 BauGB mit Grünordnung

BAUGEBIET:
„ Westlich der Von-Rehlingen-Straße "

Stadt Neusäß

LANDKREIS AUGSBURG
Stadtteil Westheim

Neusäß, den 27.07.2010

Planung:

Stadt Neusäß - Bauamt

Hauptstraße 28, 86356 Neusäß

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

D. Krenz, Stadtbaumeister

Grünordnung:

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

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

A. Vorgaben und Bestand

Der geplante Erweiterungsbereich liegt am Ortsrand von Westheim im Übergangsbereich zum Schmuttertal. Der Baumbestand im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wurde aufgenommen (siehe Baumbestandsaufnahme in der Anlage) und sofern erforderlich durch Darstellungen in der Planzeichnung und per Satzung als zu erhalten gesichert.
Die Randeingrünung nach Süden, Westen und Nordwesten erfolgt derzeit durch eine hochwüchsige Baumhecke aus Fichten, Birken, Bergahorn, Lärchen und Eschen. Dadurch ist eine wirksame Eingrünung zum Schmuttertal bereits vorhanden.
Dieser Baumbestand befindet sich schon in der Altersphase, daher ist für eine nachhaltige Eingrünung eine sukzessive Verjüngung und ein Umbau der Artenzusammensetzung mit weniger Nadelgehölzen und mehr standortgemäßen Laubbäumen erforderlich.
5 der 6 Parzellen im Geltungsbereich sind entlang der von-Rehlingen-Straße bereits bebaut. Die Nutzungen umfassen vorwiegend Wohnen und in einem Fall eine integrierte Nutzung als Architekturbüro. Das südlichste Grundstück wird nur temporär als Freizeitgrundstück mit Gartenhütte genutzt und wird geprägt von einem Gehölzbestand aus alten, z.T. geschädigten Fichten, verwilderten Ziergehölzen und zahlreichen Laubholzschösslingen - dadurch ergibt sich eine hohe ökologische Wertigkeit für Tierarten mit entsprechenden Lebensraumansprüchen (lockere, störungsarme Gehölzbestände) wie Vögel , Fledermäuse, Käfer, Kleinsäuger etc.
Die anderen langgezogenen, nach Westen abfallenden Gartengrundstücke sind locker vorwiegend mit Obst- und Ziergehölzen durchgrünt und werden überwiegend als Rasen- und Wiesenflächen mit abnehmender Intensität zum Schmuttertal hin genutzt.
Die Übergänge von den Gärten zum westlich angrenzenden Schilf- und Gehölzbestand im Schmuttertal sind fließend.
Defizite bestehen derzeit aufgrund der weitgehend fehlenden Begrünung des straßennahen Bereiches entlang der von-Rehlingen-Straße) – hier ergeben Garagengebäude und –zufahrten sowie Formhecken ein monotones Straßenrandbild.

Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Neusäß entlang der Von-Rehlingen-Straße als Wohnbaufläche und die hintere nach Westen abfallende Gartenbereiche als Grünland mit besonderer ökologischer Bedeutung mit erhaltenswerten, landschafts- und ortsbildprägenden Gehölzstrukturen dargestellt. Die Ergänzungssatzung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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.

B. Entwicklung und Veranlassung

Um einerseits die Bauwilligkeit zu unterstützen, andererseits aber das gesamte Areal einer geordneten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) zuzuführen, hat sich der Stadtrat am 29. April 2010 entschlossen für dieses Quartier eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Ziel der Ergänzungssatzung ist die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung in diesem Gebiet, die durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und durch Grünordnerische Festsetzungen getroffen werden sollen.

C. Städtebauliche und ortsplanerische Zielvorstellungen

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt auf den Grundstücken Flur-Nrn.: 378; 379; 380; 380/1; 380/2; 381; 381/1; 382 und 383 westlich der Von-Rehlingen-Straße im Stadtteil Westheim.

Der räumliche Geltungsbereich der VI. Ergänzungssatzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das gesamte im Geltungsbereich liegende Gebiet umfasst ca. 1,4 ha.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Festsetzungen stellen eine Fortsetzung der umgebenden Bebauung und deren Maßstäblichkeit dar.

Um einerseits die Festsetzungen für die Bauwilligen/Grundstückseigentümer flexibel handhaben zu können und andererseits den Grad der Versiegelung durch Bauwerke etc. im Rahmen der Planungsziele zu halten, wurden einzelne Festsetzungen konkretisiert bzw. um Ausnahmen erweitert.

So sind Grundflächen von verbleibenden Bestandsgebäuden (Hauptgebäuden) im jeweiligen Baufenster (mit Baugrenzen umrandete Fläche) bzw. im Einzelfall auch außerhalb der überbaubaren Flächen mit auf die höchst zulässige Grundflächenzahl anzurechnen. Dadurch wird vermieden, dass bei einem Teilabbruch, unabhängig von dem Umstand ob dieser innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Fläche stattfindet, die jeweilige Gesamtgrundfläche nicht überschritten wird.

Bei der Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO kann in begründeten Ausnahmefällen von der Höchstgrenze von 50 % abgewichen werden. Näheres bleibt dem jeweiligen Bauantragsverfahren vorbehalten.

Obwohl grundsätzlich der Planungswille besteht, das städtebauliche Gestaltungskonzept, so wie es sich aus der Planzeichnung ergibt, umzusetzen, kann im Einzelfall ein Bestandsgebäude bis zu der höchst zulässigen Grundfläche erweitert werden. Darüber hinaus ist es ausnahmsweise zulässig, auch ein komplettes Gebäude, wie z.B. der südliche Gebäudeteil auf den Grundstücken Flur-Nr. 383 und 382 durch einen Neubau zu ersetzen, soweit nicht eine planzielkonforme Bebauung erreicht werden kann.

Zu den privaten Wegeflächen ist noch festzustellen, dass für die Hinterlieger erhebliche Flächen entstehen die zur Grundfläche nach § 19 BauNVO zählen. Aus Gleichbehandlungsgründen sollten Hinterlieger nicht schlechter gestellt werden als Vorderlieger an öffentlichen Straßen. Derartige Zuwegungen sollten bei der Grundflächenberechnung außen vorgelassen werden. Es wird daher eine sogen. Anrechnungslinie (Anrechnungsgrenze) festgesetzt. (Weiß, in Jäde/Dirnberger/Weiß, BauNVO § 19 Rd. Nr. 1).

3. Gestaltung der Gebäude

Der Rahmen der Bauweise, Dachausbildung und der einzelnen Gestaltungselemente nimmt Bezug auf die örtlich vorhandene Bebauung.
Der gesetzte Gestaltungsrahmen behandelt eingehend die Dachgestaltung, die für das Ortsbild in seiner Gesamtheit maßgeblich prägend ist.

Weitere Festsetzungen zu Gestaltung und Bauausführung der Gebäude und Dächer sind unter Ziff. III § 8 der textlichen Festsetzungen angeführt.

4. Bauweise

Es wird offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.

D. Erschließung, Ver- und Entsorgung

1. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird über die bestehende „Von-Rehlingen-Straße“ erschlossen. Tief in die Grundstücke hineinreichende Erschließungen für „Hinterlieger-Grundstücke“ sind schon vereinzelt vorhanden und als private Verkehrsflächen zu werten. Im Rahmen des Bebauungskonzeptes ist besonders auf eine maßvolle Nachverdichtung und Umsetzung der Stellplatzsatzung der Stadt Neusäß zu achten.

2. Wasserversorgung

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

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

3. Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über die bestehende Kanalisation im Mischsystem. Zu deren Entlastung wird die Versickerung unbelasteten Niederschlagwassers angeordnet. Die Errichtung und Nutzung über Regenrückhaltezisternen ist erwünscht.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagwasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagwasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten. Hierzu sind entsprechende Regelungen in der Ergänzungssatzung aufgenommen worden.
Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagwasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Insbesondere trifft dies für Niederschlagwasser aus folgenden Flächen zu:
bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Sämtliche privaten Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen.

Es ist nicht auszuschließen, dass es bei den Hanglagen Oberflächenwasser oder Hangdruckwasser gibt. Hierfür ist entsprechende Vorsorge zu treffen.

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.

4. Energieversorgung

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

Für die Neubauten ist die Errichtung von Mehrspartenhausanschlüssen vorgesehen.

Die Versorgung mit Erdgas ist über das bestehende Leitungsnetz der Stadtwerke Augsburg Netze GmbH möglich. Eine Erweiterung des Erdgasnetzes setzt jedoch eine Wirtschaftlichkeit voraus.

5. Müllbeseitigung

Die Müllentsorgung kann über die vorhandenen öffentlichen Straßen abgewickelt werden.

In Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge oder bei Grundstücken (Anwesen) welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können, sind die Müllbehälter an Müllsammelflächen im Einmündungsbereich der Erschließungen in die „Von-Rehlingen-Straße “ zur Leerung bereitzustellen.

6. 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.

7. Flächen mit Bodenbelastungen

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

E. Natur und Landschaftsschutz

1. Grünordnung

Baumbestandsbewertung

Der untersuchte Gehölzbestand liegt westlich der von-Rehlingen-Straße im Ortsteil Westheim der Stadt Neusäß.
Die Fläche ist gekennzeichnet durch große, zum Schmuttertal hin abfallende Grundstücke mit einseitiger straßennaher Bebauung sowie einen meist alten Baumbestand vorwiegend entlang der Grenzen zum Schmuttertal.
Neben alten, in unterschiedlicher Intensität gepflegten Grundstücken besteht derzeit auch eine nur als Freizeitgrundstück genutzte „verwilderte“ Parzelle, für die nun eine Neubebauung angedacht ist.
Die Bestandsbewertung als Grundlage für grünordnerische Festsetzungen in Zuge der Bauleitplanung entwickelt daher unter Berücksichtigung der o.g. Feststellungen folgende Kategorien:

Kategorie A – unbedingt zu erhalten

Unverzichtbare, standortgerechte und vitale Einzelgehölze, die über das jeweilige Grundstück hinaus für das gesamte Quartier prägend wirken und deshalb unbedingt zu erhalten sind - im Untersuchungsbereich nicht vorhanden.

Kategorie B – zu erhalten

Vitale Zukunftsbäume, Laubgehölze in Gruppen und Reihen, besonders markante freistehende Nadelbäume und Obstgehölze etc. sollten im Interesse einer angemessenen Ein- und Durchgrünung auch in der Bauleitplanung als „vorhandene Gehölze, weitgehend zu erhalten“ dargestellt werden.
Bei entsprechenden Ersatzpflanzungen oder bei Erhaltung eines gleichwertigen Alternativbaumes im Nahbereich könnte im Einzelfall eine Beseitigung zulässig sein.

Kategorie C – erhaltenswert

Die Erhaltung vitaler Zier- und Nadelgehölze sowie von gewöhnlichen Obstgehölzen ist wünschenswert, sollte jedoch ins Ermessen der jeweiligen Grundstücksbesitzer gestellt werden, sofern nicht aufgrund ihrer Lage ein zwingendes öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung vorliegt.
Grundsätzlich sollten auf die Grundstückseigentümer im Sinne einer Erhaltung dieser Gehölze eingewirkt werden, um langfristig zusammen mit Neupflanzungen eine gemischte Altersstruktur zu erhalten.

Kategorie D – bedingt erhaltenswert

Hierunter fallen Gehölze mit Vorschädigungen (durch Wipfelbruch, Rindenverletzungen, etc.) und fortgeschrittenen Alterserscheinungen (wie Verkahlung, Astbruch etc.) sowie unpassendem fremdartigem Erscheinungsbild.

Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung des Baumbestandes

Der vorhandene Gehölzbestand auf den großen Grundstücken besteht vorwiegend aus alten raumbestimmenden Baumgruppen und Baumreihen bevorzugt entlang der bestehenden Grundstücksgrenzen. Charakteristisch ist ein hoher Anteil an Fichten und Birken. Aus der Einzelbaumbewertung ist zu ersehen, dass sich mitunter im Zuge der Bestandsentwicklung durch Konkurrenz um Licht und den verfügbaren Kronenraum eine gegenseitige Durchdringung der Kronen besonders in der randständigen Baumhecke und damit eine gewisse Asymmetrie der Kronenbereiche herausgebildet hat. Daher ist langfristig natürlicherweise eine Veränderung des Gehölzbestandes zu erwarten (Verkahlung, Auflichtung, Absterben etc.).
Insgesamt ergibt sich aus der Baumbestandsaufnahme und –bewertung nicht vorwiegend der unverzichtbare Erhaltungsbedarf einzelner Exemplare aufgrund ihrer weitreichenden raumprägenden Wirkung sondern vor allem die Notwendigkeit einer langfristig orientierten Sicherung eines ortsrandbildenden Baumbestandes auf der Grundlage der bestehenden, als erhaltenswert bzw. erhaltenwürdig eingestuften Gehölze an den Rändern zum Schmuttertal.
Außerdem ist hierzu auch eine behutsame, schrittweise Verjüngung des Gehölzbestandes und ein Umbau mit standortgerechten Arten erforderlich.

Grünordnerische Auswirkungen der geplanten Bebauung

Durch die zusätzlich zulässige Bebauung sind vorwiegend bereits bisher intensiv genutzte Gartenbereiche betroffen. Diese werden durch künftige Gebäude und private Verkehrsflächen dauerhaft versiegelt und die aktuelle intensive Gartennutzung wird weiter in die bisher extensiver genutzten Gartenbereiche verschoben.
Gemäß Baumbestandsbewertung ist für die zusätzlich zulässige Bebauung auf den bereits bebauten Parzellen keine Rodung von aus landschaftsplanerischer Sicht „unbedingt zu erhaltenden“ und „zu erhaltenden“ Gehölzen erforderlich.
Die erforderliche umfangreichere Gehölzrodung für die Realisierung der zulässigen Bebauung und der Erschließung auf der bisher unbebauten südlichsten Parzelle betrifft verwilderte Ziergehölze, Altfichten teils mit deutlichen Schädigungen sowie Gehölzschösslinge ohne besondere Bedeutung für die Ortsrandausbildung. Darüber hinaus ist für eine angemessene Wohnqualität auch die teilweise Rodung der randständigen Baumreihe aus Lärchen und einem Bergahorn zu erwarten. So ergeben sich durch die erforderlichen Rodungen und die veränderte Nutzungsintensität deutliche Einschränkungen hinsichtlich der ökologischen Bedeutung dieser Parzelle.
Zusammenfassend ist festzustellen, dass naturschutzfachliche Belange, vor allem des Baumschutzes, einer zusätzlichen Bebauung in zweiter Reihe nicht im Wege stehen. Die Schwerpunkte des erhaltenswerten Baumbestandes befinden sich bei allen Grundstücken im westlichen Bereich. In Anbetracht der topographischen Verhältnisse, welche anhand einer genauen Geländevermessung konkret dargestellt wurden, bieten die meisten Grundstücke optimale Bauflächen in der östlichen Hälfte an. Die westlichen Grundstücksbereiche werden im Grünbestand gesichert und als Baumkulisse zum Schmuttertal hin erhalten bzw. weiterentwickelt.
Die Erschließung ist jeweils durch private Zufahrten möglich.

Ziele der Grünordnung

Erhaltung des Gesamtcharakters der Schmutterleite
Dies ist zu erreichen durch Beschränkung auf eine bauliche Nutzung in begrenzten Baufenstern im Nahbereich der bestehenden Bebauung, Einzelgebäude mit dazwischen liegenden Grünstrukturen und weitgehende Beibehaltung der vorhandenen Zonierung der Grundstücke mit zum Schmuttertal hin in ihrer Intensität abnehmender Nutzung (Bebauung nahe der von-Rehlingen-Straße, gärtnerisch genutzte private Grünfläche mit gliedernden (Obst-)Gehölzen, extensiv genutzte Talrandlagen mit wirksamer Gehölzkulisse zum Schmuttertal).

Erhaltung, sukzessiver Umbau und dauerhafte Sicherung eines standortgemäßen Ortsrandes insbesondere zum Schmuttertal
Zur Abschirmung der höher gelegenen Bebauung an der Schmutterleite zur gegenüberliegenden Talseite ist eine Kulisse aus standortgerechten hochwüchsigen Gehölzen dauerhaft erforderlich. Deshalb wird in der Planzeichnung auch eine Fläche mit Bindungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dargestellt.
Diese bestehende Ortsrandeingrünung schirmt derzeit zwar wirksam zum Schmuttertal ab, muss aber aufgrund ihrer Artenzusammensetzung und recht einheitlichen Alterstruktur zur langfristigen Aufrechterhaltung ihrer Funktion sukzessive in einen unterschiedlich alten und stabilen Bestand aus hochwüchsigen standortgerechten Laubbäumen und einzelnen Nadelgehölzen umgebaut werden.
Hierfür sind entsprechende Festsetzungen vorgesehen.

Verbesserung des Grünbestandes entlang der von-Rehlingen-Straße
Hier fehlt bisher eine geeignete, auf den Straßenraum wirksame Begrünung weitgehend. Die als Ausgleich für die bauliche Nutzung der erweiterten Baufenster zu pflanzenden Bäume sollten deshalb vorrangig entlang der von-Rehlingen-Straße als gestalterisch wünschenswerte Straßenbäume auf Privatgrund gepflanzt werden. Hierfür erfolgen in der Planzeichnung entsprechende Darstellungen.

2. Natur und Artenschutz

Im Planungsgebiet sind keine nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Bayerischen Naturschutzgesetz geschützten Biotope vorhanden.
Wie der beiliegende Übersichtsplan „Naturhaushalt / Schutzgebiete“ zeigt, befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung auch keine Fundorte der Artenschutzkartierung. Gleichzeitig ist aber zu ersehen, dass mit dem FFH-Gebiet 7630-371 und den kartierten Biotopen im Schmuttertal bedeutsame naturschutzfachliche Strukturen angrenzen bzw. im Nahbereich liegen.
Im einzelnen wurden folgende Gruppen und geschützte bzw. gefährdete Arten in der Artenschutzkartierung im näheren Umkreis erfasst:

Pflanzen:

- Objekt 7630-0053	Öhrchen-Gänsekresse graues Fingerkraut	Westheimer Bahnhang Dreifinger-Steinbrech
- Objekt 7630-0059	Sumpf-Sternmiere	Schmutterwiesen bei Westheim
- Objekt 7630-0068	Hügel-Klee	Bahnböschung Schmutterhaus
- Objekt 7630-0078	rotblättrige Rose	Kobel bei Westheim

- Objekt 7630-0097	Davalls Segge Schuppenfrüchtige Gelb-Segge breitblättriges Wollgras sibirische Schwertlilie stumpfblütige Binse kugelige Teufelskralle gewöhnliches Fettkraut	Hangmoor Lohwald
- Objekt 7630-0126	Flatter-Ulme	Kobelwald
- Objekt 7630-0135	Schwarz-Pappel	Kobelwald bei Westheim
- Objekt 7630-0170	Acker-Filzkraut	Kobel, Straßenrand
- Objekt 7630-0200	raues Hornblatt	Schmutter b. Schmutterhaus
- Objekt 7630-0204	europäische Trollblume	Schmutterlauf, Schmutterwiesen
- Objekt 7630-0347	Wasser-Greiskraut	Schmuttertal

Insekten:

- Objekt 7630-0105	Gebänderte Prachtlibelle Blauflügel-Prachtlibelle Hufeisen-Azurjungfer Fledermaus-Azurjungfer	Lohwäldchen bei Westheim
- Objekt 7630-0185	Hufeisen-Azurjungfer Weidenjungfern Skorpionswanzen	Altwasser bei Westheim
- Objekt 7630-0332	Vierpunktameise gemeine Eichenschrecke Säbeldornschrecke	Hausgarten Westh., Dr.Rost-Str. 22
- Objekt 7630-0337	gemeiner Grashüpfer rote Keulenschrecke Roesels Beissschrecke Säbeldornschrecke grünes Heupferd	Hangquellmoor Lohwald Westheim
- Objekt 7630-0347	Gebänderte Prachtlibelle weißrandiger Grashüpfer Wiesengrashüpfer Sumpfgrashüpfer gemeiner Grashüpfer Roesels Beißschrecke gewöhnl. Strauchschrecke hasenöhrige Schlammschnecke Sumpfschrecke gemeine Bernsteinschnecke gemeine Dornschrecke glatte Grasschnecke	Schmuttertal bei Hainhofen
- Objekt 7630-0479	weißrandiger Grashüpfer gemeiner Grashüpfer	Schmuttertal

Vögel:

- Objekt 7630-0347	Grünspecht	Schmuttertal bei Hainhofen
- Objekt 7630-0365	Gartenrotschwanz	Gärten Westheim/SteppachGirlitz
- Objekt 7630-0488	Wachtelkönig	Mähwiese im Schmuttertal

Säuger:

- Objekt 7630-0574	Abendsegler Mopsfledermaus	Westheim
- Objekt 7630-0602	Fledermäuse	Steppach
- Objekt 7630-0604	Fledermäuse	Westheim
- Objekt 7630-0607	Abendsegler	Westheim

Amphibien:

- Objekt 7630-0013	Grasfrosch	Graben bei Hainhofen
- Objekt 7630-0014	Grasfrosch	Altwasser bei Westheim
- Objekt 7630-0015	Grünfrosch	Teich bei Westheim
- Objekt 7630-0016	Grasfrosch, Teichfrosch	Teich bei Steppach

Es ist davon auszugehen, dass die Gärten der bebauten Grundstücke und auch das südlich gelegene Freizeitgrundstück, bedingt durch die beidseitig angrenzende dauerhafte Wohnbebauung, eine geringere Bedeutung für störungsempfindliche Arten besitzen und dass bevorzugt störungstolerante, ungefährdete Arten die Grundstücke als Brut- und Nahrungsraum nutzen.
Allerdings stellen die vorhandenen Gehölz- und Freiflächenstrukturen (alte Laubbäume, Baumhecken, wohnungsfernes Grünland) besonders der großen Grundstücke bedingt durch die räumlich Nähe zum Schmuttertal günstige Erweiterungen des Lebens- und Nahrungsraumes für die dort vorkommenden Arten und wichtige Trittsteinbiotope für Vernetzungen mit den Waldflächen am Kobel dar.

Bei Beachtung der nachfolgenden artenschutzrechtlichen Hinweise und Empfehlungen sind die vorkommenden Arten in ihrem Erhaltungszustand durch die geplante geringfügige bauliche Verdichtung aber nicht gefährdet. Potentiell verloren gehende Nist-, Nahrungs- und Lebensräume sind im Umfeld in ausreichendem Umfang vorhanden und durch die getroffenen Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung langfristig gesichert.

Zum Schutz gehölzbrütender Vogelarten sowie höhlenbewohnender Kleinsäuger und Fledermäuse sind für Baumaßnahmen notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtphasen dieser Zielarten durchzuführen. Analog Art. 13e BayNatSchG „Schutz von Lebensstätten“ ist die Rodung deshalb nur im Winterhalbjahr jeweils zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar zulässig. Befreiungen sind nur im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.
Zur Einhaltung der Verbotstatbestände gem. §42 Abs. 1 BNatSchG sind die Grundstücke und insbesondere die Gehölze durch den Bauherrn vor der Rodung auf das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten und ihrer Entwicklungsformen (Gelege, Wochenstuben etc.) zu überprüfen und bei Bedarf im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen einzuleiten.

Zur Förderung von Höhlenbrütern und Totholz bewohnenden Arten sollten, wo immer möglich, kranke und abgestorbene Gehölze unter Berücksichtigung von vorrangigen Sicherheits- und Ansteckungsgesichtspunkten möglichst lange erhalten werden.

3. Ausgleich

Die Vorschriften über die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung sind gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht anzuwenden, weil die jetzt beplanten Flächen bereits weitgehend nach § 34 und § 35 Abs. 2 BauGB bebaubar waren. Da es sich bei dem Planungsgebiet um Nachverdichtung und städtebauliche Neuordnung im bereits bebauten Innenbereich handelt, sind weder die gesetzlichen Vorgaben zur Umweltverträglichkeitsprüfung noch zur Eingriffsregelung anzuwenden.
Außerdem wird auf den Baugrundstücken durch die getroffenen Festsetzungen für eine dauerhafte Erhaltung und einen standortgerechten Umbau einer breiten Gehölzkulisse langfristig ein ökologisch höherwertigerer Gehölzlebensraum im Übergangsbereich zum Schmuttertal geschaffen.

4. Umweltbericht

Der Planung wird ein Umweltbericht in Tabellenform zugeordnet. Dieser erläutert die Bestands- und Konfliktanalyse sowie das daraus abgeleitete Grünkonzept. In einer abschließenden Bewertung sind die Ergebnisse zusammengefasst.

5. Flächen- und Massenbilanz

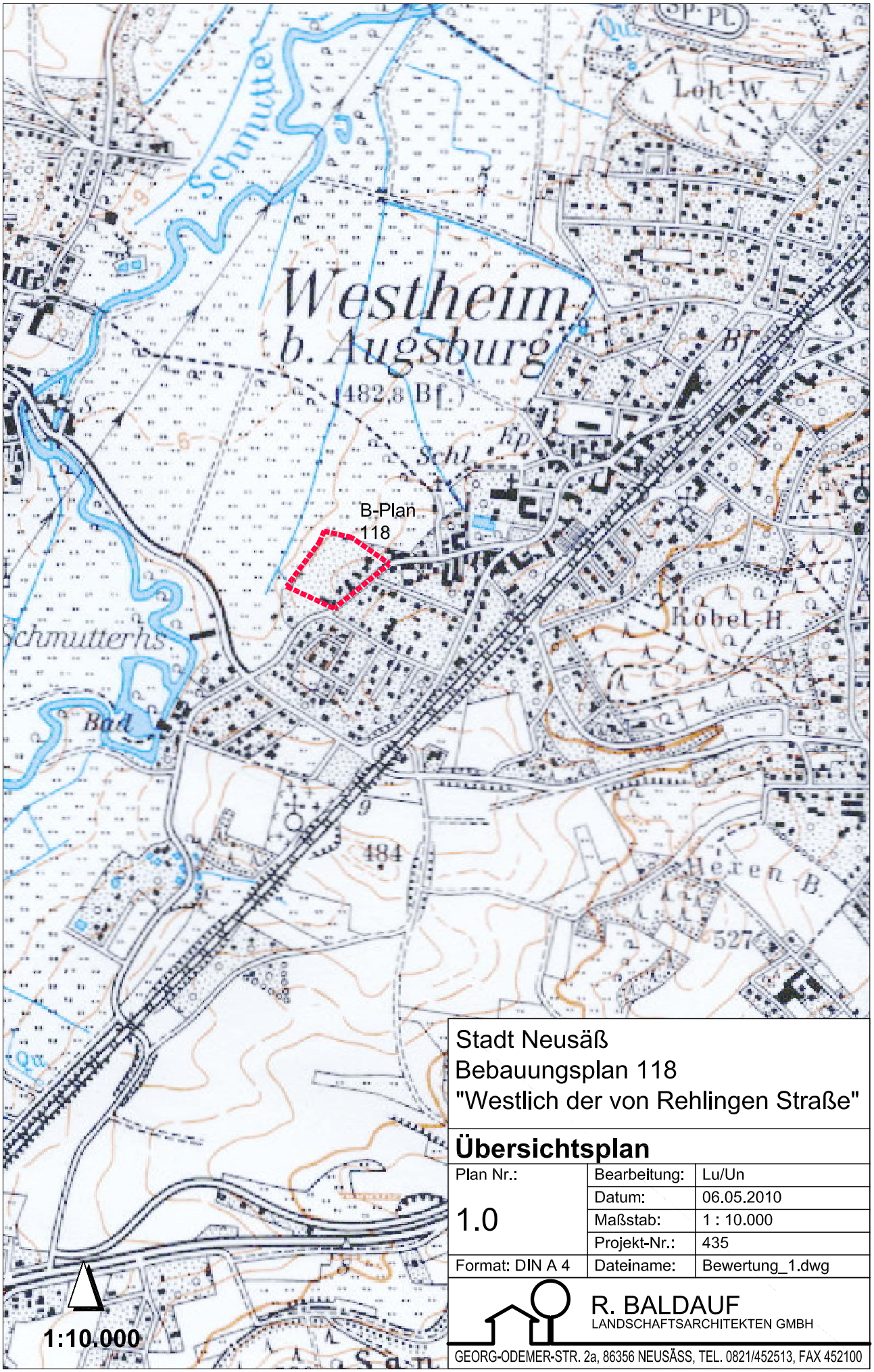
- Geltungsbereich	ca. 14.000 m^2
- Baufenster / vorh. Bebauung	ca. 2.000 m^2
- Baufenster, neu	ca. 1.750 m^2
- Private Grünfläche	ca. 3.600 m^2
- Umgrenzung mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 1.750 m^2

Neusäß, den .....

Hansjörg Durz
1. Bürgermeister

<u>Anlagen:</u>

Übersichtsplan 1.0
Übersicht Naturhaushalt/Schutzgebiete 1.1
Baumbestandsaufnahme und –bewertung (Plan und Tabelle)
Umweltbericht (Tabellenform)

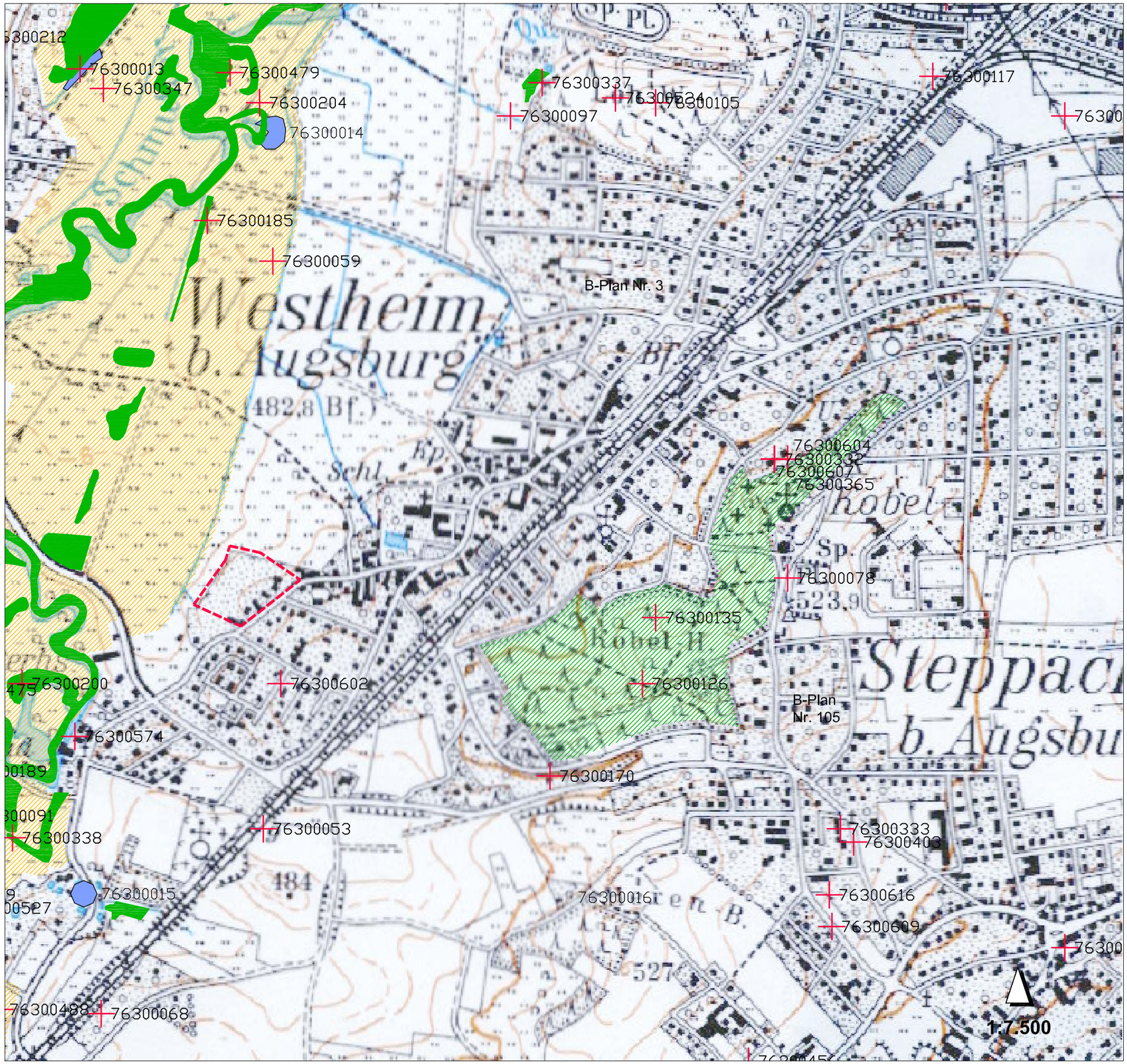


Stadt Neusäß
Bebauungsplan 118
"Westlich der von Rehlingen Straße"

Übersichtsplan

Plan Nr.:	Bearbeitung:	Lu/Un
1.0	Datum:	06.05.2010
	Maßstab:	1 : 10.000
	Projekt-Nr.:	435
Format: DIN A 4	Dateiname:	Bewertung_1.dwg

R. BALDAUF
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH
GEORG-ODEMER-STR. 2a, 86356 NEUSÄSS, TEL. 0821/452513, FAX 452100



ZEICHENERKLÄRUNG

- Umgrenzung Bebauungsgebiet
- FFH-Gebiet Schmuttertal
- Kobelwald
- Biotope der amtl. Biotopkartierung Bayern
- Artenschutzkartierung Bayern ASK-Gewässer
- 75300355 — Artenschutzkartierung Bayern ASK-Punkte

Stadt Neusäß
Bebauungsplan
"Westlich der von Rehlingen Straße"

Übersichtsplan Naturhaushalt/Schutzgebiete

Plan Nr.: 1.1	Bearbeitung:	Lu/Un
	Datum:	06.05.2010
	Maßstab:	1 : 7.500
	Projekt-Nr.:	435
Format: DIN A 3	Dateiname:	Bewertung_1.dwg

R. BALDAUF
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH
GEORG-ODEMER-STR. 2a, 86356 NEUSÄSS, TEL. 0821/452513, FAX 452100

ZEICHENERKLÄRUNG

BAUMBESTANDSBEWERTUNG

LAUBBAUM

NADELBAUM

STAMMDURCHMESSER

NUMMER DER BAUMBESTANDSKARTIERTUNG (siehe beiliegende Liste)
MIT BEWERTUNGSKATEGORIE DES BAUMS

KATEGORIE A (im Untersuchungsbereich nicht vorhanden)
BESTEHENDE, UNBEDINGT ZU ERHALTENDE GEHÖLZE

KATEGORIE B
BESTEHENDE, ZU ERHALTENDE GEHÖLZE

KATEGORIE C
BESTEHENDE, ERHALTENSWERTE GEHÖLZE

KATEGORIE D
BESTEHENDE, BEDINGT ERHALTENSWERTE GEHÖLZE

GELTUNGSBEREICH

R. BALDAUF
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH
GEORG-ODEMER-STR. 2a, 86356 NEUSÄSS, TEL: 0821/452513, FAX: 452100, BALDAUF.LANDSCHAFTSARCHITEKTEN@T-ONLINE.DE

BAUVORHABEN:	**VI. Ergänzungssatzung "Westlich der von-Rehlingen-Straße" Stadtteil Westheim**
BAUHERR:	**STADT NEUSÄSS Hauptstraße 28 86356 Neusäß**
PLAN:	**Baumbewertungsplan**

MASS-STAB:	1 : 500	BEARBEITUNG	GEZEICHNET
		Lu/Un	Un
PROJEKT-NR.	BLATTFORMAT	PLAN-NR.	DATUM
435	75 x 40 cm	435/BB_1	11.05.2010
DIGITALE PLANGRUNDLAGE		DATEINAME	
Vermessungsplan_Neu_A001		Baumbewertung_1.dwg	

ÄNDERUNGEN:	GEZ.	DATUM
a		

LANDSCHAFTSARCHITEKT ..... BAUHERR .....

Diese Zeichnung darf ohne meine Genehmigung weder vervielfältigt noch dritten Personen überlassen werden (Urheberrechtsgesetz vom 9. September 1965)

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

Nr.	Gattung / Art	Kategorie	Stamm-durchm.	Baum-höhe	Kronen ∅	Vitali-tät +o-	Besonderheiten: Schäden, Wurzelraum, Kronenausrichtung
1	Juglans regia Walnuss	B	50	10	16	+	wichtiger Großbaum im Straßenraum
2	Robinia pseudoaccacia Robinie	C	30	10	7	±	etwas einseitiger Großbaum im Straßenraum
3	Prunus padus Traubenkirsche	C	10-15	7	4	+	Jungbaum
4	Picea abies Fichte	C	50	30	10	±	Altfichte
5	Salix spec Weide	C	30	20	7	±	einseitig unter Fichte, ökologische Bedeutung
6	Picea abies Fichte	C	20-50	30	6-10	±	Altbaumgruppe 7 St.
7	Acer pseudoplatanus Bergahorn	C	25-30	20	10	(±)	zweistämmig, schrägwüchsig, unterdrückt
8	Picea abies Fichte	C	30	20	5	-	3er Gruppe Zwiesel, Astbruch
9	Picea abies Fichte	C	30	10-20	5	-	5er Gruppe Zwiesel, Astbruch

Nr.	Gattung / Art	Kategorie	Stamm-durchm.	Baum-höhe	Kronen ∅	Vitali-tät +o-	Besonderheiten: Schäden, Wurzelraum, Kronenausrichtung
10	Acer pseudoplatanus Bergahorn	B	50	25	12-15	+	malerische Baumgruppe freistehend
11	Prunus avium Vogelkirsche	B	40	25	10-12	+	
12	Acer pseudoplatanus Bergahorn	B	30	15	10	±	zweistämmig, etwas einseitiger Wuchs durch benachbarte Lärchen
13	Larix decidua Lärche	B	50-60	30	8-10	±	6 grenzständige Altlärchen, Abgrenzung zu bestehender Bebauung und **Ortsrand zum Schmuttertal**
14	Acer pseudoplatanus Berhahorn	B	35	20	12	±	standortgemäßes Gehölz für **Ortsrand zum Schmuttertal**
15	Alnus glutionosa Roterle	B	25	20	8	±	standortgemäßes Gehölz für **Ortsrand zum Schmuttertal**
16	Alnus glutionosa Roterle	B	30	20	10	±	standortgemäßes Gehölz für **Ortsrand zum Schmuttertal**
17	Alnus glutinosa Roterle	B	25	20	12	+	6-stämmig, standortgemäßes Gehölz für Ortsrand zum Schmuttertal

Nr.	Gattung / Art	Kategorie	Stamm-durchm.	Baum-höhe	Kronen ∅	Vitali-tät +o-	Besonderheiten: Schäden, Wurzelraum, Kronenausrichtung
18	Acer platanoides Spitzahorn	C	30	10	12	-	In Zaungeflecht eingewachsen, **Ortsrand zum Schmuttertal**
19	Fraxinus excelsior Esche	B	40	20	20	+	zweistämmig, standortgemäßes Gehölz für **Ortsrand zum Schmuttertal**
20	Acer platanoides Spitzahorn	C	35-40	20	15	-	in Zaungeflecht eingewachsen, **Ortsrand zum Schmuttertal**
21	Fraxinus excelsior Esche	B	40	20	12	+	standortgemäßes Gehölz für **Ortsrand zum Schmuttertal**
22	Salix alba Baumweide	B	60-70	20	15	±	schräg Richtung Schmuttertal hängender Kletterbaum, ökologische Bedeutung, standortgemäßes Gehölz für **Ortsrand zum Schmuttertal**
23	Abies alba Weißtanne	C	30	15	6	±	etwas einseitiger Wuchs, **Ortsrand zum Schmuttertal**
24	Quercus robur Stieleiche	C	25-30	15	8	-	2-stämmig, einseitig, schrägwüchsig durch Unterstand
25	Betula pendula Birke	B	60-70	25	15-20	+	Zwiesel, markanter Altbaum

Nr.	Gattung / Art	Kategorie	Stamm-durchm.	Baum-höhe	Kronen ∅	Vitali-tät +o-	Besonderheiten: Schäden, Wurzelraum, Kronenausrichtung
26	Betula pendula Birke	D	35	8	10	-	stark beschnittener Leittrieb
27	Corylus avell. Contorta Korkenzieherhasel	C	30	3,5	5	±	Solitärstrauch, markant
28	Picea abies Fichte	C	25	8	4	-	
29	Malus domestica Apfelbaum	C	25	5	6	±	
30	Robinia pseudoacacia Robinie	C	20	12	5	±	
31	Pyrus spec. Birne	D	20	10	4	-	abgestorben
32	Fraxinus excelsior Esche	B	20-25	15	5	±	vielstämmig, z. T. einseitiger Wuchs, standortgemäßes Gehölz für **Ortsrand zum Schmuttertal**
33	Fraxinus excelsior Esche	B	20-25	12-15	4-5	±	3-stämmig, standortgemäßes **Gehölz für Ortsrand zum Schmuttertal**
34	Betula pendula tristis Trauerbirke	C	20	5	5	±	

Nr.	Gattung / Art	Kategorie	Stamm-durchm.	Baum-höhe	Kronen ∅	Vitali-tät +o-	Besonderheiten: Schäden, Wurzelraum, Kronenausrichtung
35	Acer spec. Ahorn	C	45	8	8	-	2-stämmig, efeubewachsen, beschnitten
36	Prunus spec. Zierkirsche	C	20	4	4	±	
37	Juglans regia Walnuss	B	30	12	10	+	Lage außerhalb Geltungsbereich, **Ortsrand zum Schmuttertal**
38	Malus spec. Apfelbaum	C	30	6	6	±	einseitiger Wuchs, Lage außerhalb Geltungsbereich, **Ortsrand zum Schmuttertal**
39	Quercus robur Stieleiche	B	20	12	5	+	Jungbaum, Lage außerhalb Geltungsbereich, standortgemäßes Gehölz für **Ortsrand zum Schmuttertal**
40	Picea abies Fichte	C	30-40	20-25	5-10	±	5er Gruppe, Lage außerhalb Geltungsbereich, **Ortsrand zum Schmuttertal**
41	Acer spec. Ahorn	B	40	20	10	±	2-stämmig, einseitiger Wuchs, **Ortsrand zum Schmuttertal**
42	Betula pendula Birke	B	40	25	10	±	**Ortsrand zum Schmuttertal**
43	Betula pendula Birke	B	40	25	15	±	3-stämmig, **Ortsrand zum Schmuttertal**

Nr.	Gattung / Art	Kategorie	Stamm-durchm.	Baum-höhe	Kronen ∅	Vitali-tät +o-	Besonderheiten: Schäden, Wurzelraum, Kronenausrichtung
44	Picea abies Fichte	C	40-50	25	10	±	4er Reihe, **Ortsrand zum Schmuttertal**
45	Betula pendula Birke	C	40	25	6	±	einseitiger Wuchs durch Standort in Fichtengruppe, 2-stämmig, **Ortsrand zum Schmuttertal**
46	Betula pendula Birke	B	50	25	15	±	2-stämmig, einzelständig, **Ortsrand zum Schmuttertal**
47	Picea abies Fichte	C	50	30	8	-	einseitig, verkahlt, **Ortsrand zum Schmuttertal**
48	Picea abies Fichte	C	30	20	10	±	Einzelständig, **Ortsrand zum Schmuttertal**
49	Fraxinus excelsior Esche	B	60-70	25	15	±	2-stämmig, standortgemäßes Gehölz für **Ortsrand zum Schmuttertal**
50	Betula pendula Birke	B	30	25	8	±	**Ortsrand zum Schmuttertal**
51	Betula pendula Birke	C	25	22	8	-	Astbruch, **Ortsrand zum Schmuttertal**
52	Fraxinus excelsior Esche	C	30	12	10	-	extrem schräg wüchsig, standortgemäßes Gehölz für **Ortsrand zum Schmuttertal**

Nr.	Gattung / Art	Kategorie	Stamm-durchm.	Baum-höhe	Kronen ∅	Vitali-tät +o-	Besonderheiten: Schäden, Wurzelraum, Kronenausrichtung
53	Fraxinus excelsior Esche	B	30	20	8	±	standortgemäßes Gehölz für **Ortsrand zum Schmuttertal**
54	Betula pendula Birke	B	30-50	20-25	8	±	4er Gruppe, **Ortsrand zum Schmuttertal**
55	Tilia cordata Winterlinde	B	40	20	12	±	pot. Solitär, durch Fichten /Birken bedrängt, standortgemäßes Gehölz für **Ortsrand zum Schmuttertal**
56	Picea abies Fichte	C	30-50	25	8-10	±	3er-Gruppe, bereits etwa verkahlt
57	Pinus sylvestris Kiefer	C	50	20	12-15	±	z. T. Astbruch
58	Prunus domest. Zwetschge	C	25	8	8	±	
59	Juglans regia Walnuss	B	35	12	15	±	etwas schräg wüchsig, astbrüchig
60	Thuja spec. Lebensbaum	D	20	10	2-5	-	mehrstämmig
61	Picea abies Fichte	C	50	15	12	±	zwieselwüchsig

Nr.	Gattung / Art	Kategorie	Stamm-durchm.	Baum-höhe	Kronen ∅	Vitali-tät +o-	Besonderheiten: Schäden, Wurzelraum, Kronenausrichtung
62	Picea omorika serb. Fichte	D	30	10	4	±/-	2 Stück, davon 1 Exemplar verkahlt und hochgeastet

Aufgestellt: Neusäß, 10.05.2010 lu

R. Baldauf Landschaftsarchitekten GmbH Tel.: 0821/452513 Fax: 0821/452100
Georg-Odemer Str. 2a, 86356 Neusäß Baldauf.Landschaftsarchitekten@t-online.de

VI. Ergänzungssatzung - Stadt Neusäß
Baugebiet "Westlich der von-Rehlingen-Straße"

Umweltbericht
(tabellarische Kurzform)

Lage und Größe	Lage am Rand der vorhandenen Wohnbebauung von Westheim ca. 1,40 ha (Geltungsbereich)
Naturraum/Landschaftsraum	Hangfuß des Kobelberges am Rand des Schmuttertales Ortsteil Westheim der Stadt Neusäß
bisherige Nutzung	lockere, straßennahe Bebauung mit großen Gartengrundstücken nach Westen zum Schmuttertal
Schutzflächen und -objekte	keine Schutzflächen und -objekte gemäß Artenschutz- und Biotopkartierung Bayern innerhalb des Geltungsbereichs

Schutzgut:	*Prüffaktor*	*Methode*	*Unterlagen, Planungen*
Arten / Lebensräume	Flächen- und Lebensraumverlust Biotopschutz	Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	Baumbestandsaufnahme und –bewertung, Biotop- und Artenschutzkartierung Bayern, Flächennutzungsplan
Bestand:	▪ große Wohngrundstücke mit straßenzugewandter, einseitiger Bebauung und langgezogenen, nach Westen abfallenden Gärten, die überwiegend als Rasen- und Wiesenflächen mit abnehmender Intensität zum Schmuttertal hin genutzt werden ▪ meist alter Baumbestand (Baumhecke) überwiegend aus Fichten und Birken, sowie einigen Ahornen und Eschen an den Rändern zum Schmuttertal, ▪ ein derzeit unbebautes „verwildertes" Freizeitgrundstück, für das eine Neubebauung ansteht ▪ talnahe Gartenbereiche, Baumhecke und Freizeitgrundstück = potentielle Gehölzlebensräume und offene Grünflächen für störungstolerante Vogel- und Kleinsäugerarten, Insekten und Reptilien ▪ keine Schutzflächen und -objekte im Baugebiet ▪ nächstgelegene Fundorte der Artenschutzkartierung im Kobelwald (Vögel, Insekten und Fledermäuse) sowie im Schmuttertal (Feuchtvegetation, Frösche, Grashüpfer und Libellen) (siehe Übersichtsplan 1.1) ▪ nächstgelegene Biotope der Biotopkartierung im Schmuttertal (Gewässer- und Uferbereiche sowie Feuchtwiesen) (siehe Übersichtsplan 1.1) ▪ FFH-Gebiet 7630-371 im nahen Schmuttertal (siehe Übersichtsplan 1.1)		
Auswirkung der Planung	Kleinflächige Beseitigung von potentiellen Gehölzlebensräumen und offenen Grünflächen für störungstolerante flexible Arten, die in benachbarte Bereiche mit vergleichbaren Lebensbedingungen ausweichen können. Temporäre Störungen während der Bauzeit für Einzelbaumaßnahmen können ebenfalls durch Ausweichen auf Nachbarflächen kompensiert werden.		
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Festsetzungen zur dauerhaften Erhaltung baugebietsprägender Gehölzbestände am Rand zum Schmuttertal, Beschränkung der baulichen Versiegelung durch begrenzte Baufenster im Umfeld bereits bestehender Bebauung, keine Zerschneidung zusammenhängender Freiflächen, Festsetzung geeigneter Rodungszeiträume		
Bewertung der Auswirkungen der Maßnahme:	**mäßig**		

Schutzgut:	*Prüffaktor*	*Methode*	*Unterlagen, Planungen*
Boden	Versiegelung	Leitfaden des LfU	FNP
Bestand:	private Grünflächen mit unterschiedlicher Nutzungs- und Pflegeintensität		
Auswirkung der Planung	zusätzliche Versiegelung durch bauliche Verdichtung, Verlust von Oberboden und offen privaten Grünflächen		
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung durch Festsetzung eng gefasster Baufenster und Obergrenzen für GR		
Bewertung der Auswirkungen der Maßnahme:	**mäßig**		

Schutzgut:	*Prüffaktor*	*Methode*	*Unterlagen, Planungen*
Wasser / Grundwasser	Beeinträchtigung natürlicher Gewässer, Gefährdung des Grundwassers, Grundwasserneubildung		Flächennutzungsplan, Altlastenkataster
Bestand:	keine natürlichen Oberflächengewässer auf Baugrundstücken, niedriger bis mittlerer Grundwasserstand, keine Altlasten bekannt		
Auswirkung der Planung	Reduzierung der direkten Versickerung durch stärkere Bebauung und Versiegelung, Reduzierung der direkten Grundwasserspeisung		
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	-		
Bewertung der Auswirkungen der Maßnahme:	**gering**		

Schutzgut:	*Prüffaktor*	*Methode*	*Unterlagen, Planungen*
Klima / Luft	Emissionen, Luftaustausch Frischluftzufuhr Kaltluftentstehungsgebiete		Flächennutzungsplan
Bestand:	Lage an der Schmutterleite – daher wichtig für Luftaustausch und Kaltluftabfluss		
Auswirkung der Planung	keine wesentliche nachteilige Veränderung der klimatischen Verhältnisse, da durch die Anordnung der kleinflächigen baulichen Erweiterungen weiterhin Korridore für den Luftaustausch hangabwärts verbleiben		
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	**-**		
Bewertung der Auswirkungen der Maßnahme:	**gering**		

Schutzgut:	*Prüffaktor*	*Methode*	*Unterlagen, Planungen*
Landschaftsbild / Erholung	Orts- und Landschaftsbild		Flächennutzungsplan
Bestand:	randlich meist dichte Eingrünung der Bauerweiterungsflächen bewirkt bereits eine wirksame Abschirmung zum Schmuttertal,		
Auswirkung der Planung	räumlich begrenzte Verdichtung der bestehenden Bebauung, Reduzierung der privaten Grünflächen und Gehölzbestände		
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Festsetzungen zur langfristigen Erhaltung ortsbildprägender Gehölzstrukturen, Festsetzungen zur Ersatzpflanzung		

Bewertung der Auswirkungen der Maßnahme:	**mäßig**

Schutzgut:	*Prüffaktor*	*Methode*	*Unterlagen, Planungen*
Mensch / Kultur- und Sachgüter	Erholung Lärmemissionen		Flächennutzungsplan
Bestand:	Straßenverkehrsbelastungen an der von-Rehlingen-Straße, in begrenztem Umfang Lärmemissionen von der Bahnlinie Augsburg/Ulm		
Auswirkung der Planung	geringfügige Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs aufgrund Bewohnerzunahme, dto. leichte Zunahme der nutzungsbedingten Lärmemissionen (Freizeitnutzung)		
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Zuwachs an Lärmemissionen ist zu vernachlässigen, Festsetzungen zum baulichen Schallschutz, Verbot von oberirdischen Anlagen für Fernsprech-, Elektrizitäts- und Mobilfunkeinrichtungen		
Bewertung der Auswirkungen der Maßnahme:	**gering**		

Gesamtbewertung:
geringe bis mäßige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) :
bauliche Weiternutzung im bisherigen Rahmen, allerdings mit der Gefahr einer finanziellen und unterhaltsbedingten Überlastung der bisherigen Eigentümer, verstärkter Eigentümerwechsel und in der Folge Gefahr der Zerstörung gewachsener Bewohner- und Nachbarschaftsstrukturen

Vorläufiger Kompensationsbedarf (siehe auch Begründung)

Geplante Nutzung:	Wohnbaufläche
Größe (ha)	ca. 1,40 ha (Geltungsbereich)
geplante Grundflächenzahl:	Baufenster neu ca. 0,18 ha Baufenster/vorh. Bebauung ca. 0,20 ha
Einstufung der Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild:	überbaubare Flächen überwiegend intensiv beanspruchte Wohnungsnahbereiche bereits bebauter Grundstücke = Kategorie I /oberer Wert (Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild), südliche unbebaute Parzelle - strukturreiche Gärten mit Siedlungsgehölzen aus überwiegend einheimischen Arten = Kategorie II /unterer Wert (Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
Gesamtbewertung nach Eingriff:	ebenfalls Kategorie I /oberer Wert (Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
Begründung:	Durch die räumlich stark eingeschränkte Bebaubarkeit und die festgesetzten Ersatzpflanzungen ist keine wesentliche Veränderung der Bedeutung der bereits bebauten Baugrundstücke für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten, nur für die bisher unbebaute südlichen Parzelle ergibt sich eine Verringerung der ökologischen Bedeutung. Schwerpunkt der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ist daher die dauerhafte Sicherung einer wirksamen Ortsrandeingrünung zum Schmuttertal.
Erwarteter Kompensationsbedarf:	
Kompensationsweise:	Festsetzung eines breiten Randstreifens zum Schmuttertal mit Bindungen für die Erhaltung und Neuanlage einer Baumhecke sowie zusätzliche Gehölzpflanzungen für Versiegelung jeweils auf den Eingriffsgrundstücken

Zusammenfassung		
Bei dem mäßig baulich zu erweiternden Bereich handelt es sich überwiegend um seit langem einseitig entlang der von-Rehlingen-Straße bebaute Gartenflächen. Für die verschiedenen Schutzgüter ergeben sich durch die stark begrenzten zusätzlichen Baufelder nur geringe bis mäßige Beeinträchtigungen – eine behutsame Nachverdichtung ist daher einer Neubebauung an anderer Stelle vorzuziehen, wenn eine wirksame Eingrünung dauerhaft gewährleistet ist.		
Schutzgut:	*Grad der Beeinträchtigung:*	
Arten und Lebensräume	mäßig	+/-
Boden	mäßig	+/-
Wasser/Grundwasser	gering	-
Klima/Luft	gering	-
Landschaftsbild/Erholung	mäßig	+/-
Mensch, Kultur- und Sachgüter	gering	-

Aufgestellt: Neusäß, 06.05.2010 lu

gez. R. Baldauf

.....
R. Baldauf, Landschaftsarchitekten GmbH