

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

BEBAUUNGSPLAN Nr. 121

mit Grünordnung

BAUGEBIET: „ DROSSELWEG “



N Stadt
Neusäß

**LANDKREIS AUGSBURG
STADTTEIL OTTMARSHAUSEN**

**Neusäß, den 27.06.2013
geändert, den 12.11.2015
geändert, den 01.03.2016**

Stadt Neusäß - Bauamt

Hauptstraße 28, 86356 Neusäß

Tel.: 0821 / 4606-240

Fax: 0821 / 4606-243

Mail: bauamt@neusaess.de

Dietmar Krenz, Stadtbaumeister

A. Vorgaben und Bestand

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neusäß entwickelt. Der Flächennutzungsplan 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 Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

B. Entwicklung und Veranlassung

Im Rahmen der Beurteilung von einzelnen Bauanträgen im Rahmen des § 34 BauGB musste festgestellt werden, dass der für die Beurteilung dieser Vorhaben maßgebliche Rahmen durch die uneinheitliche Entwicklung im Plangebiet sehr weit gesteckt ist. Nachdem im Einzelfall Vorhaben auch dann zulässig sind, wenn sie den gegebenen Rahmen überschreiten, hätte dies einen unerwünschten Nachverdichtungsprozess zur Folge gehabt. Zur Durchsetzung der städtebaulichen Ziele und zur Erhaltung der homogenen Bebauung in diesem Bereich, vor allem im Hinblick auf die Tatsache, dass in diesem Gebiet mindestens vier weitere unbebaute Grundstücke liegen und um andererseits die Bauwilligkeit zu unterstützen, hat sich der Stadtrat am 26. Juli 2012 entschlossen für dieses Quartier einen Bebauungsplan i. S. des § 30 BauGB aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die entsprechenden Gebietstypiken zu schaffen und eine geordnete Weiterentwicklung der im Gebiet vorhandenen Bebauung im Rahmen der städtebaulichen Zielvorstellungen des Stadtrates Neusäß zu sichern und die Struktur des Ortsrandes an dieser Stelle zu entwickeln. Dadurch sollen Beeinträchtigungen der Bedeutung des Plangebietes durch ungeordnete bauliche Entwicklungen verhindert und weitere Verbesserungen erreicht werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Planungsgebiet mit dem Nutzungsschwerpunkt für Wohnen durch Festsetzungen zu Art, Maß und Grenzen der baulichen Nutzung. Besondere Anforderungen an die weitere Entwicklung des Gebietes ergeben sich auch aus seiner Lage am Ortsrand von Hainhofen und dem Außenbereich. Grünordnerische Festsetzungen sollen, soweit erforderlich, getroffen werden. Die städtebauliche Ordnung und die Festschreibung der derzeit anzutreffenden homogenen Bebauung bzw. Gebäudetypik der Grundstücke sind besondere Planungsschwerpunkte.

C. Städtebauliche und ortsplanerische Zielvorstellungen

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hainhofen, westlich der Schlipshheimer Straße im Bereich zwischen dem südlichen und westlichen Ortsrand und der Bebauung nördlich des Drosselweges.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 ergibt sich aus der Planzeichnung.

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 1,8 ha.

2. Art und Maß der Baulichen Nutzung

Das vorliegende Baugebiet wird teilweise als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und teilweise als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen. Um zu verhindern, dass an dieser Stelle städtebaulich unverträgliche Nutzungen entstehen können sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 bzw. § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen generell nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Die Festsetzungen stellen eine Fortsetzung der umgebenden Bebauung und deren Maßstäblichkeit dar.

Die Wohnungsanzahl pro Gebäude wurde begrenzt, um dem privaten Eigenheimbau Rechnung zu tragen.

Es werden Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt, um den Anspruch einer lockeren und qualitativ hochwertigen Bebauung Rechnung zu tragen.

D Erschließung, Ver- und Entsorgung

1. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet und vorhanden. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser ist durch das bereits im Plangebiet vorhandene Netz der Stadtwerke Augsburg Wasser GmbH gesichert.

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

3. Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über die bestehende Kanalisation im Mischsystem.

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

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

Sämtliche privaten Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen.

Kläranlage

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

4. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch das Leitungsnetz der LEW Netzservice GmbH. Da der Bebauungsplan keine oberirdische Leitungen zulässt, (die bestehenden Freileitungs-Netzanschlüsse genießen Bestandschutz), 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 swa Netze GmbH möglich. Eine Erweiterung des Erdgasnetzes setzt jedoch eine Wirtschaftlichkeit voraus.

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.

6. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes im mittelbaren Einwirkungsbereich der Schlipshheimer Straße sind gegenüber Verkehrslärmeinwirkungen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Es wird daher empfohlen bei der Neuerrichtung bzw. dem Umbau von Gebäuden eine Orientierung ruhebedürftiger Räume zur lärmabgewandten Straßenseite (soweit möglich) sowie eine hiermit korrespondierende Bauausführung entsprechend den ergänzenden Bestimmungen zu DIN 4109 vorzunehmen. Falls eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, so wird empfohlen Schallschutzfenster einzubauen, deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen ist, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt, ohne Einschränkung zu dulden.

7. Flächen mit Bodenbelastungen

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

Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen vorsorglich Bodenuntersuchungen nach Schwermetallen gemäß Klärschlammverord-

nung zuzüglich Arsen und TOC durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

E. Natur und Landschaftsschutz

1. Grünordnung

Mit Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen und zur eingeschränkten Zulässigkeit von Nebenanlagen wird gewährleistet, dass im Bereich der einzelnen Baugrundstücke ausreichend private Freiflächen verbleiben, die einen wesentlichen Beitrag zur Durchgrünung des Wohngebietes leisten.

Entlang der künftigen Außenabgrenzung des Plangebietes ist eine Randbegrünung (Ortsrandeingrünung) festgesetzt.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Höhenangaben in NN und dem vorhandenen Baumbestand (Art, Lage und Größe) beizufügen.

2. Naturschutz

Im Planungsgebiet sind keine nach dem Bundesnaturschutzgesetz bzw. Bayerischen Naturschutzgesetz geschützten Biotope vorhanden. Weitere Aussagen zu Natur und Landschaft sind nicht im Flächennutzungsplan enthalten.

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 nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. 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.

4. Umweltbericht

Der Planung wird ein Umweltbericht bis zum Verfahren nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB beigelegt.

Neusäß, den 08.03.2016

Richard Greiner
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN Nr. 121

mit Grünordnung

BAUGEBIET: „ DROSSELWEG “



N Stadt
Neusäß

**LANDKREIS AUGSBURG
STADTTEIL HAINHOFEN**

UMWELTBERICHT

(tabellarische Kurzform)

Neusäß, den 12.11.2015

Stadt Neusäß - Bauamt

Hauptstraße 28, 86356 Neusäß

Tel.: 0821 / 4606-240

Fax: 0821 / 4606-243

Mail: bauamt@neusaess.de

Dietmar Krenz, Stadtbaumeister

Lage und Größe	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im südlichen Ortsbereich von Hainhofen zwischen dem südlichen und westlichen Ortsrand und der Bebauung nördlich des Drosselweges • ca. 1,8 ha (Geltungsbereich)
Ziele und Zwecke der Planung	<ul style="list-style-type: none"> • Ziel des Bebauungsplanes ist die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Planungsgebiet mit dem Nutzungsschwerpunkt für Wohnen durch Festsetzungen zu Art, Maß und Grenzen der baulichen Nutzung. • Grünordnerische Festsetzungen sollen, soweit erforderlich, getroffen werden. • Die städtebauliche Ordnung und die Festschreibung der derzeit anzutreffenden homogenen Bebauung bzw. Gebäudetypik der Grundstücke sind besondere Planungsschwerpunkte.
bisherige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • straßenseitig fast vollständig bebaute Grundstücke z.T. bereits mit Hinterliegerbebauung oder mit noch unbebauten hinterliegenden Gartenbereichen, • städtisch anmutende Mischung aus verschiedenen Baustilen, Gebäudegrößen und Bauformen, • besonders dichte Bebauung im südlichen Abschnitt des Adlerweges und nördlich des Drosselweges, • hoher Versiegelungsgrad in den bereits bebauten Bereichen • verbleibende Freiflächen im Baugebiet meist intensiv gärtnerisch genutzt, kaum heimische Gehölze und Pflanzen, nur unbebaute Parzellen nördlich des Adlerweges mit ruderaler Grasvegetation
Schutzflächen und -objekte	<ul style="list-style-type: none"> • keine Schutzflächen und -objekte gemäß Artenschutz- und Biotopkartierung Bayern innerhalb des Geltungsbereichs

<p>Pflanzen und Tiere</p> <p><i>Bewertung der Auswirkungen der Maßnahme:</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • keine Schutzflächen und -objekte im Geltungsbereich des Baugebietes • bereits weitgehend „artenfeindliche“ Ausgestaltung der Freiflächen im Baugebiet durch hohen Versiegelungsgrad und intensive Gartennutzung sowie weitgehendes Fehlen von standortheimischen Pflanzen und Lebensräumen • erhöhtes Lebensraumangebot für störungstolerante Arten in den westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grünflächen • Beschränkung der weiteren baulichen Versiegelung durch begrenzte Baufenster im Umfeld bereits bestehender Bebauung bzw. in straßenzugewandter Lage. • Festsetzungen zur dauerhaften Erhaltung noch vorhandener baugebietsprägender rückwärtiger Freiflächen sowie Pflanzgebote. <p>• gering</p>
---	--

<p>Boden</p> <p><i>Bewertung der Auswirkungen der Maßnahme:</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • private Grünflächen mit meist hoher Nutzungs- und Pflegeintensität bei bereits vorhandener Bebauung / noch weitgehend unversiegelt bei unbebauten Grundstücksteilen • zusätzliche Versiegelung durch bauliche Verdichtung, • räumlich begrenzter Verlust von Oberboden und offen privaten Grünflächen • Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung durch Festsetzung eng gefasster Baufenster und Obergrenzen für die GRZ <ul style="list-style-type: none"> • gering
<p>Wasser und Grundwasser</p> <p><i>Bewertung der Auswirkungen der Maßnahme:</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • offene oberirdische Gewässer sind nicht vorhanden, • Altlasten und verbindliche Beobachtungsergebnisse zum Grundwasserstand sind nicht bekannt, • Reduzierung der direkten Versickerung durch stärkere Bebauung und Versiegelung, • Reduzierung der direkten Grundwasserspeisung, • eine Überflutung der Flächen bei Starkregenfällen kann wegen der topographischen Lage nicht ausgeschlossen werden, • Durch die randliche Anordnung der Baufenster wird die Hochwassergefährdung minimiert, • Die festgesetzte Verwendung von versickerungsfördernden Belägen und die Zulässigkeit der direkten Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser tragen ebenfalls zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen bei. <ul style="list-style-type: none"> • gering
<p>Luft und Klima</p> <p><i>Bewertung der Auswirkungen der Maßnahme:</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • keine wesentliche nachteilige Veränderung der klimatischen Verhältnisse, da durch die Anordnung der Baufenster weiterhin potenzielle Korridore für den Luftaustausch verbleiben • weitgehende Freihaltung der unbebauten rückwärtigen Grundstücksbereiche von Bebauung durch Ausweisung als Grünfläche <ul style="list-style-type: none"> • gering
<p>Landschaft</p> <p><i>Bewertung der Auswirkungen der Maßnahme:</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • räumlich begrenzte Nachverdichtung der bestehenden Bebauung, • weitere Reduzierung der privaten Grünflächen, • weitgehende Freihaltung der rückwärtigen Bereiche von zusätzlicher Bebauung und Nutzung als private Grünfläche mit entsprechenden Festsetzungen zur Bepflanzung und zur Erhaltung der ursprünglichen Ortsstruktur <ul style="list-style-type: none"> • gering
<p>Mensch / Kultur und Sachgüter</p>	<ul style="list-style-type: none"> • bevorzugte, ruhige Wohnlage in Stadtnähe, • Wirtschaftswege im Westen dienen zugleich für Freizeit und Naherholung der Anwohner, • geringfügige Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs aufgrund der Bewohnerzunahme, dto. leichte Zunahme der

<i>Bewertung der Auswirkungen der Maßnahme:</i>	nutzungsbedingten Lärmemissionen (private Freizeitnutzungen) <ul style="list-style-type: none"> • gering
Wechsel / Wirkungen <i>Bewertung der Auswirkungen der Maßnahme:</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft – Siedlung zu Siedlung – Siedlung • keine
Gesamtbewertung	geringe bis mäßige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter
Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) :	<p>Bei Verzicht auf die Planung ist auch künftig keine geordnete bauliche Verdichtung und Grünordnung auf den bereits bebauten Parzellen möglich.</p> <p>Durch den bestehenden Nutzungsdruck und die bauleitplanerischen Vorgaben des gültigen Flächennutzungsplanes ist weiterhin eine bauliche Entwicklung in Einzelfallentscheidungen und letztendlich eine vollständige, der Ortsstruktur nicht angemessene bauliche Verdichtung absehbar.</p>

Neusäß, den 08.03.2016

Richard Greiner
 1. Bürgermeister