

TEIL C: BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN Nr. 141

mit Grünordnung

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)
ohne Durchführung einer Umweltprüfung
Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

Für das Baugebiet: „Am Himmelreich“



N Stadt
Neusäß

LANDKREIS AUGSBURG
Stadtteil: Westheim

Neusäß, den 23.06.2020
Geändert, 04.03.2021, 17.02.2022
Redaktionell geändert, den 29.09.2022

Planung:

OPLA

**BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG**

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

INHALTSVERZEICHNIS

BEBAUUNGSPLAN Nr. 141	1
C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
3. Übergeordnete Planungen	4
4. Beschreibung des Planbereiches	7
5. Umweltbelange	9
6. Planungskonzept	9
7. Regelungsinhalte ohne Festsetzung	15
8. Begründung der Festsetzungen	15
9. Energie	19
10. Flächenstatistik	20

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 beabsichtigt die Stadt Neusäß die kontrollierte Nachverdichtung innerhalb des Planungsgebietes. Auslöser für die Planung waren zwei Bauvoranfragen, die die grundsätzliche Frage nach dem Maß der Nachverdichtung entlang der Straße „Am Himmelreich“ aufwarf.

Das Gebiet weist spezifische Charakteristika, wie z.B. große Grundstücke und alte, erhaltenswerte Grünstrukturen, auf, die es in seiner städtebaulichen Struktur einzigartig machen. Ziel des Bebauungsplanes ist daher die Erhaltung der gewachsenen Strukturen und die Steuerung einer maßvollen Nachverdichtung.

Um die Entwicklung einer nachhaltigen städtebaulichen Struktur und Gestaltung zu gewährleisten und verkehrliche und grünordnerische Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 erfolgt gemäß § 13a BauGB. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0 ha).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 24.117 m² (ca. 2,4 ha). Die Bauflächen im Geltungsbereich betragen ca. 21.549 m² (ca. 2,2 ha, von denen gem. Festsetzung 30% überbaut werden dürfen, also ca. 6.438 m² (ca. 0,6 ha). Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO unter 20.000 m² (2,0 ha) liegt und damit die diesbezügliche Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt ist.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neusäß als durchgrünte Wohnbaufläche dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

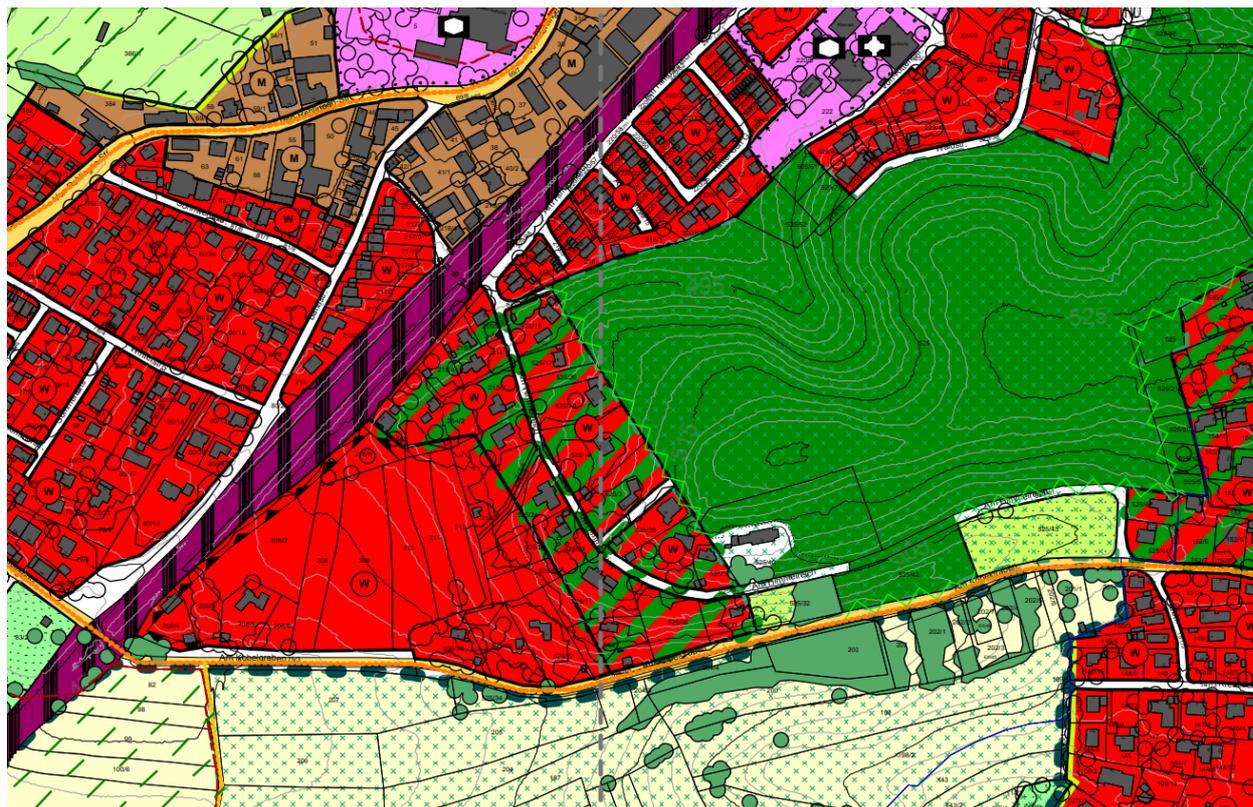


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Neusäß, o. M.

2.3 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs und im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 „Am Himmelreich“ sind für die Stadt Neusäß in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013/2018)

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)).

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 (G)).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 (Z)).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z)).

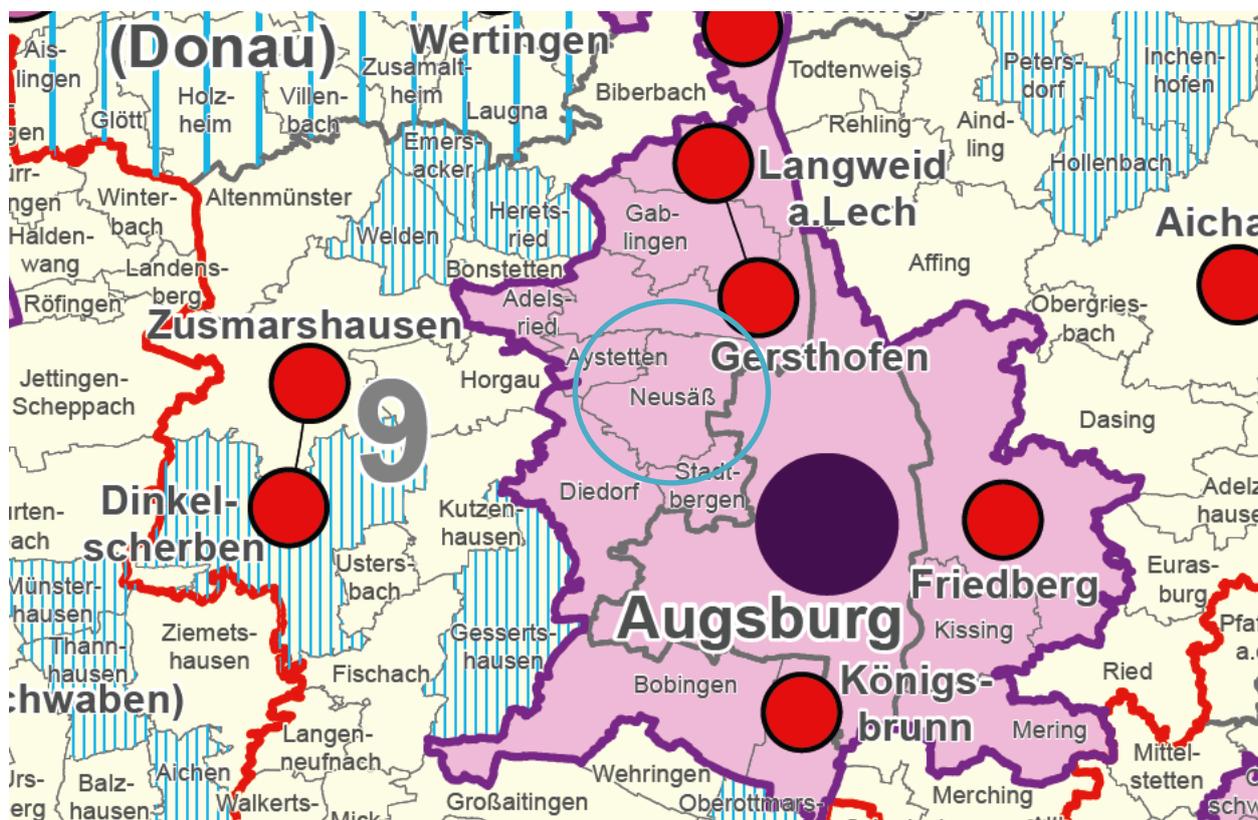


Abbildung 2 Auszug a. d. LEP Bayern Anhang 2 Strukturkarte, o. M. (Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat; Stand: 1. März 2018)

3.2 Region Augsburg (RP 9)

Raumstrukturell ist die Stadt Neusäß als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum Augsburg eingegliedert. Für die Siedlungsentwicklung sieht der Regionalplan folgende Aspekte vor:

- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung [...] weiter zu entwickeln. [...] (B V 1.1 (G))

In Karte 3 trifft der Regionalplan Aussagen zur Natur und Landschaft. Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet verläuft westlich von Neusäß und wird von der Planung nicht beeinträchtigt.

3.3 Landschaftsschutzgebiet Kobelwald

Nordwestlich an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Kobelwald (LSG-00296.01), dass gem. Genehmigung vom 14.11.1977 in Kraft getreten ist.

Südlich gelegen befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Westliche Wälder (LSG-00417.01). Die Schutzgebietsverordnung ist in der Fassung vom 22.04.19 88 wirksam.

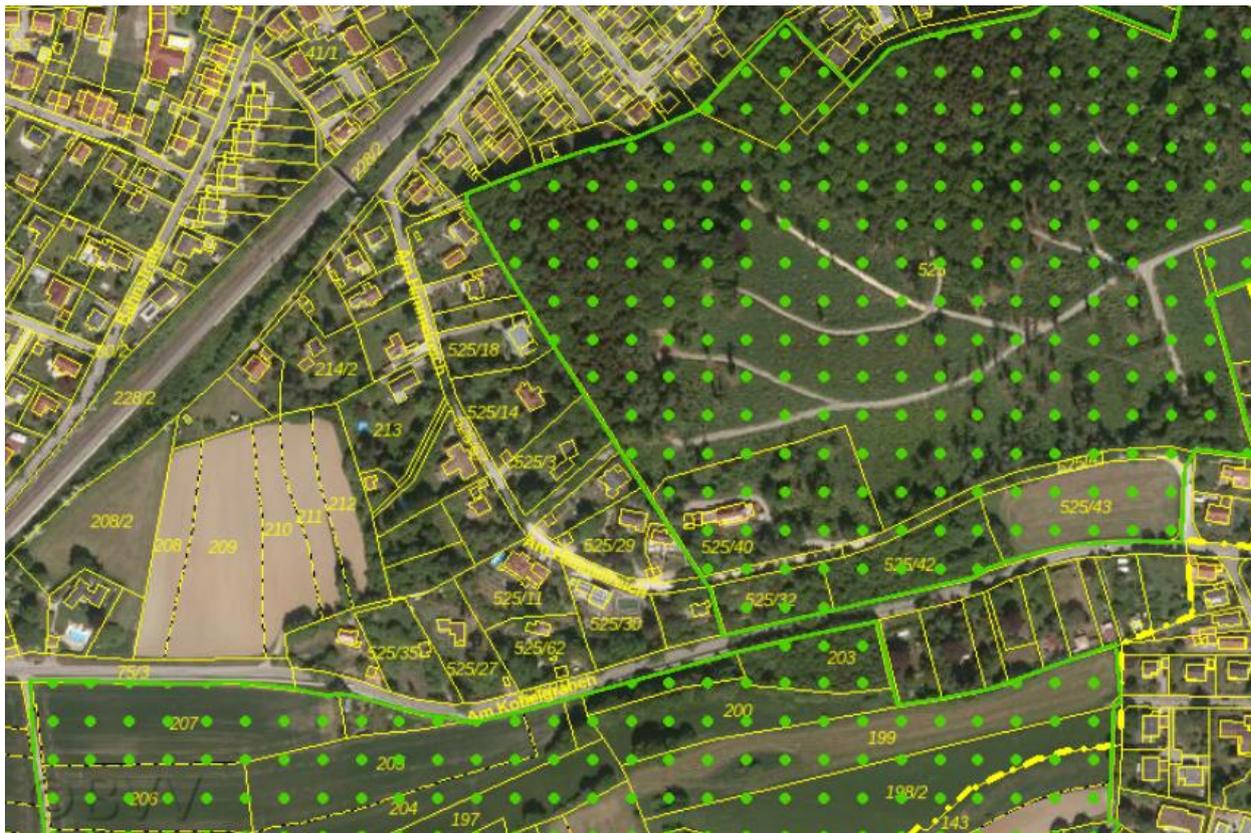


Abbildung 5: Luftbild vom Plangebiet mit LSG, o. M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)

4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 24.117 m² (ca. 2,4 ha).

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 214, 525/15, 525/17, 525/18, 525/29, 525/39, 525/68, 525/69 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 213, 213/2, 213/4, 525/3, 525/6, 525/11, 525/14, 525/23, 525/24, 525/25, 525/28, 525/30, 525/37, 525/67

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt Neusäß und der Gemarkung Westheim.

4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

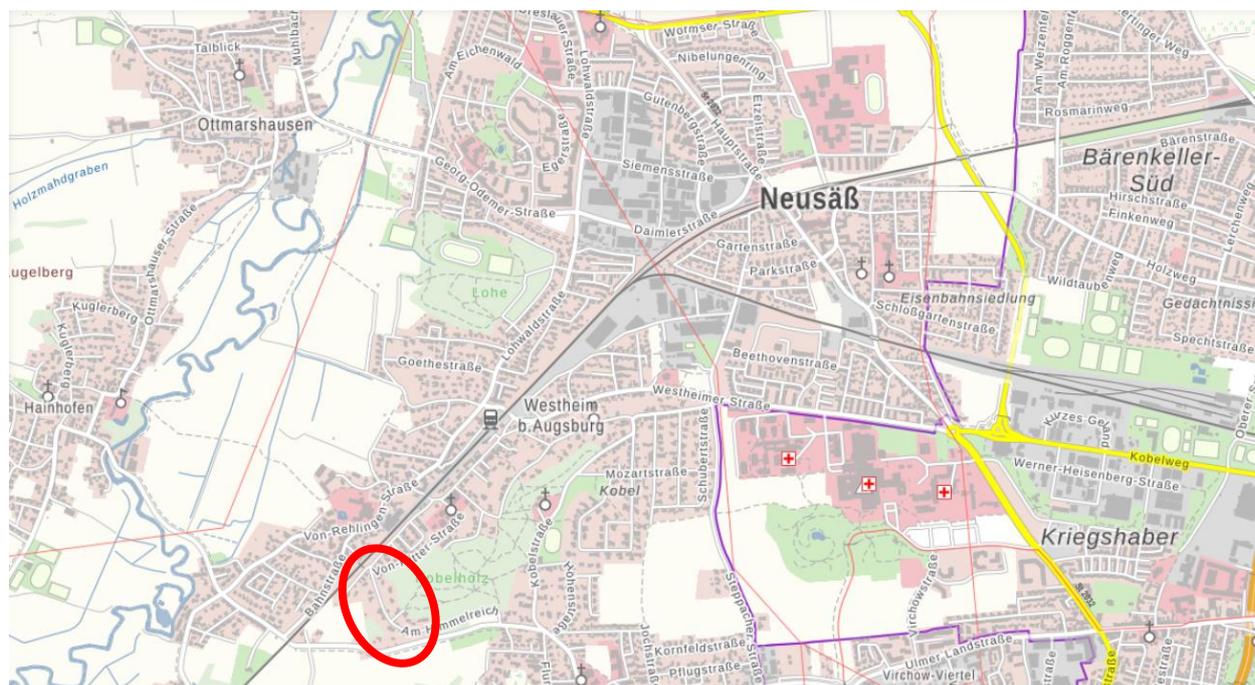


Abbildung 6: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Wohnbebauung auf den Flurnummern 215/7, 215/5, 218/9 sowie einem Teilbereich der Straße „Am Himmelreich“.
- im Osten durch den Kobelwald bzw. das Landschaftsschutzgebiet Kobelwald
- Im Süden und Westen erfolgt die Abgrenzung gem. der Abgrenzung des bebauten Innenbereichs gem. § 34 BauGB entlang der Bauflucht der Bestandsgebäude.

4.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Plangebiet stellt sich als West- bzw. Nord-West-Hang dar. Das Gelände ist sehr bewegt und weist Höhenunterschiede von bis zu 10 Metern innerhalb der Grundstücke auf. Der höchste Punkt im Geltungsbereich liegt bei ca. 516 m ü. NN, der niedrigste Punkt bei ca. 488 m ü. NN.



Abbildung 7: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)

5. UMWELTBELANGE

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen bebauten Innenbereich. Die Datenabfrage beim Bayern-Atlas Plus hat keine Beeinträchtigung von Schutzgütern ergeben.

Aufgrund des wertvollen Gehölzbestandes in direktem Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet Kobelwald wurde eine Baumbegutachtung und -bewertung durchgeführt. Anhand dieser wurden spezielle grünordnerische Festsetzungen zum Erhalt der Gehölze sowie artenschutzrechtliche Festsetzungen zum Schutz der gehölzbewohnenden Arten abgeleitet.

Die Einflüsse auf die Schutzgüter können somit als gering bewertet werden.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Nachverdichtungskonzept

Vor der Entwicklung des Bebauungsplankonzeptes wurde eine städtebauliche Nachverdichtungsstudie durchgeführt, um mögliche Entwicklungsszenarien zu identifizieren sowie die Charakteristik des Bestands zu ermitteln.

Im Untersuchungsgebiet waren zusätzlich zu den Grundstücken die sich nun im Geltungsbereich befinden noch die nördlich angrenzende Bauzeile sowie das Gebäude Am Himmelreich

61 enthalten. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet wurde dieses Gebäude nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen. Eine mögliche Nachverdichtung kann vom Eigentümer gem. § 34 BauGB in Absprache mit dem Landratsamt und der Unteren Naturschutzbehörde realisiert werden.

Die nördliche Bauzeile wurde nicht in den Geltungsbereich mit aufgenommen, da die Untersuchung gezeigt hat, dass der Charakter einer vom Wald geprägten Bebauung mit großzügigen Grundstücken erst ab den Gebäuden Hausnr. 43 bzw. 48 beginnt.

In der Bestandsaufnahme wurden verschiedene städtebauliche Merkmale wie Dachform, Geschossigkeit, Baujahr der Gebäude, Grünstruktur und GRZ untersucht.

Das Gebiet ist demnach geprägt von verhältnismäßig großen Gebäuden auf Grundstücken über 800 m² bis zu mehreren tausend Quadratmetern. Im vielen Bereichen entsteht der Eindruck, der östlich gelegene Kobelwald fließe in das Gebiet hinein. Die Gebäude bilden alle West- bzw. Süd-Westgärten aus. Dadurch sitzen die Gebäude westlich der Straße nah am Straßenraum, wohingegen die Baukörper östlich der Straße stark zurückweichen und aufgrund des Gehölzbestandes teilweise vom Straßenraum aus kaum wahrnehmbar sind. Die Gebäude weisen dabei max. zwei Vollgeschosse, teilweise mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss, auf.

Basierend auf diesen Erkenntnissen wurden vier Szenarien entwickelt und im Planungsausschuss diskutiert.

Man kam schnell zu der Übereinkunft, dass das Gebiet, trotz seines für heutige Bauverhältnisse untypischen Charakters, eine besondere Eigenständigkeit und Qualität aufweist, die es zu erhalten gilt. Dennoch soll den Eigentümern die Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung gegeben werden, die auf die identifizierten Merkmale besondere Rücksicht nimmt.

Der vorliegende Bebauungsplan dient demnach der Regelung von bestehendem Baurecht nach § 34 BauGB.



Abbildung 8: Variante 3 der Entwicklungsszenarien der städtebaulichen Nachverdichtungsstudie, o.M.

6.2 Baumbestandskartierung

Im Laufe der Entwicklung der Nachverdichtungskonzepte wurde schnell klar, dass im Plangebiet für ein funktionierendes Konzept die Bewertung der bestehenden Grünstrukturen unabdingbar ist.

Im Rahmen einer zwei-tägigen Bestandskartierung wurden die Gehölze untersucht und hinsichtlich ihres Zustands bewertet. Im Zuge dessen wurde außerdem die Grenze des Waldes, wie in der Planzeichnung dargestellt, vom Forstamt bestätigt.

Die Bewertung der aufgenommenen Gehölze erfolgte in drei Stufen: unbedingt erhaltenswert, erhaltenswert und nicht erhaltenswert. Die Bewertung basiert zum einen auf die aufgenommenen Kriterien des verwendeten Erhebungsbogens und zum anderen auf folgende weitere Gesichtspunkte:

- Gestalt
- Voraussichtliches Alter und geschätzte Lebenserwartung (Langlebigkeit bzw. Kurzlebigkeit)
- Verkehrssicherheit (weiches bzw. hartes Holz)



Abbildung 9: Ausschnitt aus Anlage 2 der Baumbewertung, (rot: unbedingt zu erhalten, gelb: erhaltenswert, blau: nicht erhaltenswert, mit Symbol in der Mitte: ortsbildprägend)

In Kapitel 4 der Bestandskartierung wird der Charakter des Gebiets aus Sicht der Grünstrukturen beschrieben:

„Das Gebiet ist heterogen im Erscheinungsbild und Charakter. Dabei kann man grob eine fiktive Unterteilung entlang der Straßenachse ziehen. Zwischen den nord-östlich und süd-westlich der Straße gelegenen Grundstücke sind die markantesten Unterschiede bzw. Gemeinsamkeiten auszumachen. Diese sind Gebäudestellung, Hangsituation, Wald und Baumbestand.“

Nordöstlich der Straße

Die nordöstlichen Grundstücke reichen direkt an den Wald. Teilweise greift der Wald auf private Grundstücke über. Zudem sind die Hauptgebäude von der Straße auf den hinteren Teil des Grundstücks zum Waldrand hin abgerückt. Die Ausrichtung der Gebäude ist parallel zur Straße. Durch die Anordnung ist im straßennahen Bereich der Grundstücke ein nach Süden bzw. Westen hin orientierter Garten vorhanden. Es sind somit keine klassischen Vorgartenstrukturen auszumachen.

Zum Straßenraum hin ist bei einer Vielzahl der Grundstücke eine dichte Eingrünung vorhanden. Hauptsächlich bestehen diese aus Hainbuchen, Eschen, Eichen, Birken, Haseln, Thujen und Eiben. Zu der Baumschicht kommt in vielen Fällen eine Strauchschicht aus aufkommenden, vermutlich nicht gepflanzten verschiedenen Sträuchern sowie Baumaufwuchs, die eine blickdichte Eingrünung bilden. Diese prägt den Straßenraum sehr stark, wodurch der „Waldcharakter“ des Gebietes vom Straßenraum ablesbar wird. Jedoch nimmt dieser Charakter von Süd nach Nord ab.

Im nördlichen Bereich ist an manchen Grundstücken der „Waldcharakter“ nicht oder nicht mehr ablesbar und besitzen teilweise keinen nennenswerten Gehölzbestand. Im südlichen Bereich sind ebenfalls vereinzelte Grundstücke vorhanden, die keine prägenden Strukturen aufweisen. Aufgrund des Baumbestandes benachbarter Grundstücke werden diese zumindest mit beeinflusst und fügen sich in den Charakter ein.

Zusätzlich prägend auf das Gebiet wirkt sich die Hanglage aus. Aufgrund des teilweise steilen Hanges vom Straßenraum hin weg, wirken die im hinteren Bereich auf erhöhter Position vorhandenen Gehölze sowie der angrenzende Kobelwald teilweise stark auf das Ortsbild. Die Grenze zwischen privatem Garten und Wald ist oftmals nicht mehr klar zu unterscheiden.

Südwestlich der Straße

Südwestlich der Straße ist ein Waldcharakter im untersuchten Gebiet nur mehr an wenigen Grundstücken sichtbar. Hier dominieren zum Straßenraum hin Vorgartenstrukturen mit einzelnen Gehölzen. Die Gebäude stehen hauptsächlich giebelständig zur Straße. Zudem sind die meisten Wohngebäude im straßennahen Bereich des Grundstücks positioniert. Somit werden die Grundstücke klar unterteilt: Vorgarten, Wohngebäude und Hauptgarten. Prägende Gehölze befinden sich im hinteren Bereich, im Garten. Aufgrund des Umgriffs der Baumkartierung wurde diese jedoch nicht mit aufgenommen und kartiert.

Im Vorgarten selbst sind teilweise zierende (Blauglockenbaum, Tulpenbaum etc.) oder in Form-geschnittene (Buchs etc.) sowie einzelne, wenige prägende Gehölze (Buche, Linde, Tanne etc.) vorhanden. Wenige Grundstücke stellen die Ausnahme dar und besitzen noch eine waldartige und dichte Eingrünung (Haseln, Thujen, Buchen etc.). Aufgrund der Topografie fallen die Grundstücke zum Hauptgarten hin ab, wodurch sich der hinten liegende Baumbestand weniger prägend auf den Straßenraum auswirkt.

Allgemein

Allgemein kann zu allen Grundstücken im Untersuchungsgebiet angeführt werden, dass sie eine Einfriedung aufweisen. Ebenso jene Grundstücke die nord-östlich der Straße zum Kobelwald liegen. Dadurch wird der Kobelwald von dem ggf. vorhandenen Waldstück auf privatem Gartengrund abgetrennt. In einem Ortstermin mit dem zuständigen Forstamt in

Biburg wurden die Themen der Einfriedung sowie der klaren Abgrenzung der Flächen für Wald – auch auf privatem Grundstück – und der Baumfallgrenzen besprochen. Hierbei kamen folgende Erkenntnisse zu Tage:

- Eine Einfriedung hat keinen Einfluss bzgl. der Definition Wald.
- Einige Grundstücke nord-östlich der Straße besitzen Waldflächen auf privatem Grundstück, die gem. BayWaldG geschützt sind und bei Rodung 1:1 ersetzt werden müssen.
- Eine Befreiung der Ausgleichsverpflichtung ist nicht möglich, da die Stadt Neusäß im Bestand einen sehr geringen Waldanteil hat (unter 10%).
- Der Abstand der Baumfallgrenze ist abhängig von verschiedenen Faktoren und mitunter auch der Baumart. Da es sich um Rot-Buchen mit Höhen von über 20 m mit weit überhängenden Ästen handelt, kann als erste Einschätzung / Richtwert 25 m von der Waldgrenze angenommen werden.
- Bestehende Gebäude innerhalb der Baumfallgrenze genießen Bestandsschutz.
- Neubauten innerhalb der Baumfallgrenze sind nicht zulässig, bzw. nur mit zusätzlichen Auflagen (Bauweise etc.) zu bewilligen.

Neben den privaten Grundstücken und den Waldflächen befinden sich noch zwei wesentlichen Grünzüge im Untersuchungsgebiet. Diese stellen die Eingrünung vorhandener Feldwege dar– Richtung Kobelwald bzw. Richtung Westen hangabwärts.“

Die Untersuchung kommt zu folgendem Fazit:

„Zusammenfassend weist das Untersuchungsgebiet einen wertvollen Baumbestand auf, der den Straßenzug prägt und einen waldähnlichen Charakter für das Gebiet bildet. Jedoch ist der Bestand von Grundstück zu Grundstück sehr unterschiedlich. Im Hinblick auf eine mögliche Nachverdichtung eignen sich die Grundstücke süd-westlich der Straße „Am Himmelreich“ tendenziell besser als die nord-östlich gelegenen. Daher sollte bei der Entwicklung möglicher Verdichtungskonzepte vor allem auf die charakterbildenden Strukturen sowie den unbedingt zu erhaltenden und stark prägenden Solitärgehölzen geachtet werden.“

Auf dieser Grundlage wurde ein Festsetzungskonzept entwickelt, das die bestehenden Gehölze entsprechend ihrer Erhaltungswürdigkeit schützt, den Bewohnern aber auch die Möglichkeit zur Umgestaltung und Nachverdichtung ihrer Grundstücke ermöglicht, s. nachfolgenden Punkt.

6.3 Planungskonzept

Aus den beiden Voruntersuchungen wurde das Planungskonzept für den vorliegenden Bebauungsplan abgeleitet.

Wichtig war hierbei, die Prägung des Gebietes zu erhalten und zu stärken, unter der Vorgabe, dass die Grundstückseigentümer, die eine Begrünung ihrer Grundstücke stets gefördert haben, nicht zu benachteiligen.

Durch eine Kombination der Festsetzungen von max. Grundstücksgröße, maximaler Grundfläche der Hauptgebäude und Anzahl der Wohnungen je Baufläche bzw. Einzelhaus soll die Nachverdichtung so gesteuert werden, dass sich die Körnung des Gebietes nur leicht erhöht.

Hinzu kommen Festsetzungen zum Erhalt der Gehölze in drei Abstufungen sowie Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung des Gebietes.

7. REGELUNGSINHALTE OHNE FESTSETZUNG

7.1 Bestandsschutz

Das Konzept sieht vor, dass der Bebauungsplan die Erweiterung der bestehenden Gebäude zulassen soll, ohne dass dafür bspw. bestehende Einfriedungen entfernt oder die Erdgeschossfußbodenhöhe angepasst werden müssen, die nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprechen.

Daher sind Erweiterungen bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung zulässig. Werden die Hauptgebäude erneuert, so müssen alle Festsetzungen des Bebauungsplans beachtet werden.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Die städtebauliche Begründung hierfür ist, dass in dem bebauten Gebiet die bestehende Art der baulichen Nutzung (Wohngebiet) im Sinne des Plangebers ist und keiner Änderung und damit verbundenen Baurechtschaffung bedarf.

Belange des Immissionsschutzes sind diesbezüglich weiterhin auf Ebene des Bauantragsverfahrens zu prüfen.

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

8.1 Maß der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Grundfläche

Die Grundstücke sind aktuell sehr locker bebaut und dies soll sich auch in einer möglichen Nachverdichtung widerspiegeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde so gewählt, dass er die Abgrenzung zwischen Innenbereich gem. § 34 BauGB und Außenbereich § 35 BauGB abbildet. Da eine Festsetzung der GRZ aufgrund sehr unterschiedlicher Grundstücksgrößen nicht zielführend erscheint, wird die maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude festgesetzt. Diese erlaubt großzügige Gebäude, wie sie im Bestand auch vorhanden sind, wobei übergroße Grundflächen, die nicht gebietstypisch wären, vermieden werden können.

Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

Der Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude wird mit Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bestimmt. Aufgrund des stark bewegten Geländes soll sich die Wahl des Höhenbezugspunktes am natürlichen Geländeverlauf orientieren. In einer zusätzlichen Planzeichnung werden daher Höhenbezugspunkte des vorhandenen Geländes festgesetzt. Zwischen diesen Punkten kann bei Bedarf zur Ermittlung des Bezugspunktes interpoliert werden. Aufgrund der teilweise sehr starken Geländeunterschiede wird eine Abweichung um bis zu 50 Zentimeter zugelassen.

Die Wahl eines genauen Höhenbezugspunktes wurde viel diskutiert. Allerdings regelt der Bebauungsplan nur eine mögliche Nachverdichtung. Aktuell liegen keine konkreten Bauvoranfragen für das Planungsgebiet mehr vor. Die Größe der Grundstücke und das Gelände lassen eine Vielzahl von Bebauungsmöglichkeiten zu. Würde nun nur ein genauer Höhenbezugspunkt festgelegt werden, so ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass hiervon im Rahmen eines Bauantragsverfahrens abgewichen werden soll. Um dem vorzubeugen, wird die vorliegende Festsetzung getroffen.

In Ergänzung zur Höhenlage der Gebäude soll die sichtbare Wandhöhe hangabseits max. 6,5 m betragen. Dieser Wert spiegelt die im Gebiet vorherrschende Zweigeschossigkeit der Hauptgebäude wider. Die Gebäude sollen dabei hangabseits nicht drei-geschossig ausgeführt werden, selbst, wenn dies der Geländeverlauf zulassen würde. Lediglich ein Geschoss im Dach bei einem stark geneigten Dach ist zulässig. Dementsprechend wird eine Gesamthöhe von 10,5 m gewählt.

8.2 Bauweise und Grenzabstände – Grundzug der Planung

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, da dies der vorhandenen Bebauung entspricht.

Außerdem wird die überbaubare Grundfläche für Hauptbaukörper begrenzt, damit keine gebietsuntypisch großen Gebäude entstehen, was theoretisch aufgrund der Grundstücksgrößen möglich wäre. Bei der Wahl des Standortes von Nebenanlagen und Garagen soll den Bauherren Freiheit gelassen werden.

Zur Abweichung von den Vorgaben des Art. 6 BayBO besteht ebenfalls kein Erfordernis.

8.3 Mindestgröße der Grundstücke

Um den Charakter des Gebiets mit den großzügig geschnittenen Grundstücken zu erhalten, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² festgesetzt.

8.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Nebenanlagen und Garagen i.S. des § 12 BauNVO sollen einen Abstand von 5 Metern zur Straße einhalten, um das lockere und offene Straßenbild zu erhalten. Außerdem werden Festsetzungen zu Zufahrten und der Versiegelung von Stellplätzen getroffen.

8.5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Bestandsanalyse hat ergeben, dass die bestehenden Gebäude max. 2 Wohneinheiten aufweisen. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist aufgrund der städtebaulichen Einfügung und der Erzeugung von Mehrverkehrs nicht gewünscht.

Die Festsetzung zur Anzahl der Wohnungen wird zweistufig aufgebaut. Je 400 m² Baufläche wird eine Wohnung zugelassen. Hier wird nicht auf die Grundstücksfläche sondern die Baufläche innerhalb des Geltungsbereiches abgestellt. So soll eine Nachverdichtung der Wohneinheiten ermöglicht werden, ohne das Gebiet zu überladen. Außerdem soll, wie auch aktuell der Fall, in einem Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten zulässig sein.

Die Festsetzung steht in direktem Zusammenhang mit der Mindestgröße der Grundstücke von 800 m².

Die sich daraus ergebende Ausnutzung der jeweiligen Grundstücke ist in nachfolgender Grafik dargestellt.



Abbildung 10: Ermittlung der Ausnutzung der jeweiligen Grundstücke hinsichtlich Anzahl der Wohnungen und Anzahl der Grundstücke gem. den textlichen Festsetzungen, o. M.

8.6 Grünordnung

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Wie in der Bestandsbewertung der Gehölze festgestellt wurde, befinden sich innerhalb des Planungsgebietes eine Vielzahl erhaltenswerter bzw. ortsbildprägender Grünstrukturen. Um eine Nachverdichtung zu ermöglichen, den Grünbestand möglichst zu erhalten und dabei die Grundstückseigentümer gleich zu behandeln wurde auf Basis der Bestandsbewertung eine Festsetzungssystematik entwickelt.

Die Gehölze wurden dabei in drei Kategorien eingeteilt: „sehr erhaltenswert“, „ortsbildprägend“ und „erhaltenswert“.

Die „sehr erhaltenswerten“ Bäume sind meist besonders alte, große und gesunde Gehölze, die den Straßenraum sowie die Grundstücke besonders prägen. Zudem bieten sie einen hochwertigen Lebensraum für verschiedene Arten. Daher sollen diese Bäume nicht gefällt sondern gepflegt und erhalten werden. Sollte eines dieser Gehölze ausfallen, so ist dieses am gleichen Standort gem. der festgesetzten Artenliste als heimisches und standortgerechtes Laubgehölz nach zu pflanzen.

Die „ortsbildprägenden“ Bäume wirken vor allem aufgrund ihrer Lage am Straßenraum. Es entsteht der Eindruck, sich teilweise im Wald zu befinden. Dies ist ein eleganterer Charakterzug des Gebietes. Diese Gehölze dürfen für Baumaßnahmen im Rahmen einer Nachverdichtung gerodet werden, müssen allerdings ebenfalls ausgeglichen werden. Dabei wird hinsichtlich des Standortes etwas mehr Spielraum gewährt. Dieser muss sich im Umkreis von 5 Metern zum ursprünglichen Standort befinden.

Die „erhaltenswerten“ Bäume sind gesunde und wertvolle Gehölze, die zur Durchgrünung des Quartiers beitragen. Diese dürfen ebenfalls gerodet werden, und müssen an einem beliebigen Ort auf dem Grundstück wieder ausgeglichen werden. So soll gewährleistet werden, dass die Durchgrünungsdichte erhalten bleibt.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Als prägend für das Gebiet wird vor allem der Bereich der Einfriedungen gesehen, die oft üppig hinterpflanzt sind. Um diesen Charakter aufrecht zu erhalten und zu stärken, werden auf beiden Seiten der Straße „Am Himmelreich“ Pflanzbindungen festgesetzt. Ziel ist die Entwicklung einer dichten Heckenstruktur entlang der Straße. Diese kann beliebig durch Baumpflanzungen ergänzt werden.

Östlich der Straße wird dafür eine Breite von 7,5 Metern, westliche eine Breite von 5 Metern festgesetzt. Diese Werte entsprechen den tatsächlich vorhandenen Strukturen.

Für Grundstücke, die noch weniger eingegrünt sind, wird außerdem eine Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen mit aufgenommen.

Zur Vermeidung von Kiesgarten o.ä. unattraktiven Strukturen für die Fauna und das Straßenbild, sollen offene Vegetationsflächen als natürlich begrünte Flächen angelegt werden.

Roden von Gehölzen

Gehölze dürfen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben nur zwischen Oktober und Februar gerodet werden.

Außerdem ist aufgrund des Alters der Bäume die Begutachtung auf Fledermäuse oder Vögel erforderlich, um ggf. notwendige Artenschutzmaßnahmen zu bestimmen.

8.7 Abgrabungen und Aufschüttungen

Ziel der Festsetzungen ist es, das bestehende Gelände möglichst zu erhalten. Bis zur Oberkante EG soll aufgeschüttet werden können und bis zu drei Meter darüber hinaus, damit es möglich ist, z.B. eine Terrasse nach Westen auszubilden. Allerdings soll für die Gründung der Hauptbaukörper nicht aufgeschüttet werden dürfen, damit die Gebäude nicht künstlich überhöht werden.

Geländeunterschiede sollten durch natürliche Böschungen ausgeglichen werden. Darüber hinaus werden Festsetzungen zu Stützmauern aufgenommen, die die Höhe und Anzahl dieser begrenzen, um eine zu starke Terrassierung zu vermeiden.

Für Garagen und Carports werden Ausnahmen zu diesen Regelungen getroffen, um flexibler mit dem Gelände in Bezug auf die Einfahrten umgehen zu können.

8.8 Gestaltungsfestsetzungen

Entsprechend der bestehenden Dachformen werden Sattel- und Walmdächer sowie Flachdächer mit einer Auswahl an Farben festgesetzt.

Einfriedungen sollen zum Straßenraum hin möglichst offen gestaltet werden und eine Höhe von 1,40 Metern nicht überschreiten.

9. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Die Stadt Neusäß liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Gasversorgung

Die Stadtwerke Augsburg – Holding GmbH weist darauf hin, dass das Bebauungsplangebiet mit einer leistungsfähigen Erdgasleitung der swa Netze GmbH erschlossen ist. Zusammen mit regenerativen Komponenten kann durch Anschluss an das Erdgasnetz (bei gegebener Wirtschaftlichkeit) eine zuverlässige Heizenergieversorgung aufgebaut werden, die die Forderungen des EEWärmeG erfüllt. Auch für die angestrebte Dekarbonisierung der Energieversorgung ist das Leitungsnetz ein wichtiger und zukunftsorientierter Baustein zur Bereitstellung von CO₂-neutralen Heizmedien.

10. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	24.117 m ²	100 %
Bauflächen	21.279 m ²	88 %
Öffentliche Verkehrsflächen	2.840 m ²	12 %