

BEBAUUNGSPLAN NR. 143

Für das Gebiet: „Westlich der Flurstraße (Nord)“

Stadtteil Steppach

TEIL C) Begründung

Auftraggeber: Stadt Neusäß

Fassung vom 17.03.2022

OPLA
BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Projektnummer: 21027
Bearbeitung: AF, M. Eng./TS, M.Eng.

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

C)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
3.	Übergeordnete Planungen	5
4.	Beschreibung des Planbereiches	8
5.	Umweltbelange	10
6.	Städtebauliches Planungskonzept	13
7.	Begründung der Festsetzungen	13
8.	Energie	20
9.	Flächenstatistik	21

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Westlich der Flurstraße (Nord)“ beabsichtigt die Stadt Neusäß die kontrollierte Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den derzeitigen bestehenden Charakter des Gebietes mit hohem Grünanteil städtebaulich verträglich zu ordnen und nachzuverdichten. Die Nachverdichtung soll unter Fortschreibung der bestehenden Bebauung und Nutzungsdichte unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Erschließungsanlagen adäquat gesteuert werden. Einige Grundstücke bieten in ihrer Größe und ihren Zuschnitten nach einer Betrachtung gemäß § 34 BauGB noch Nachverdichtungspotentiale. Weiterer Auslöser war eine Bauvoranfrage in der Flurstraße mit der Fl. Nr. 144/9, welche im Maß der baulichen Nutzung die schon bestehenden Gebäude überschritten hatte. Aus diesem Grund soll die Entwicklung der Wohnbebauung verträglich mit Berücksichtigung der umliegenden Bestandsstrukturen gesteuert werden. Dabei spielen zum einen die innerörtlichen Potentiale und zum anderen die Erneuerung und Erweiterung baulicher Anlagen in der Betrachtung von zukünftigen Entwicklungspotentialen eine Rolle. Eine unkontrollierte Verdichtung soll zugunsten zusammenhängender Grün- und Bebauungsstrukturen vermieden werden. Zusätzlich soll eine orts- und landschaftsbildverträgliche städtebauliche Ordnung zur Bestandsbebauung gesichert werden.

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 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Westlich der Flurstraße (Nord)“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarkeit von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt weniger als 20.000 m² oder von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 31.780 m² (ca. 3,2 ha). In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 3.2) ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zulässig. Innerhalb des Geltungsbereiches ist somit eine überbaubare Grundstücksfläche von insgesamt ca. 9.500 m² festgesetzt. Damit ist nachgewiesen, dass eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt

wird. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Der Bebauungsplan Nr. 143 „Westlich der Flurstraße (Nord)“ kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 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 Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein natur-schutzfachlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

2.2 Beteiligungsverfahren

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Entwurf des Bauleitplanes wurde daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt. Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 13.08.2021 bis 29.09.2021 stattgefunden. Anschließend erfolgte eine Überarbeitung des Bebauungsplangentwurfs entsprechend der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen. Nach Billigung durch den Stadtrat vom 18.11.2021 wurde das Verfahren erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Durchführung erfolgte vom 14.01.2022 bis einschließlich 25.02.2022. Die daraus hervorgegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden geprüft und redaktionell geändert. Zum 29.03.2022 wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

2.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neusäß wird das Plangebiet als Wohnbauflächen im Bestand dargestellt. Westlich angrenzend sind Ausweisungen für die Ortsrandeingrünung kartiert. Im Bebauungsplan Nr. 143 „Westlich der Flurstraße (Nord)“ wird für den gesamten Planungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



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

2.4 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorzufinden. Östlich befindet sich mit dem Bebauungsplan Nr. 013 „Gemeindezentrum“ (Erstfassung) ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 133 „Westlich der Kolbelstraße (Süd)“ an. Östlich direkt angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 132 „Östlich der Flurstraße“ in Aufstellung.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 143 „Westlich der Flurstraße (Nord)“ sind für die Stadt Neusäß in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Im Landesentwicklungsprogramm ist die Stadt Neusäß (Stadtteil Steppach) im Verdichtungsraum von Augsburg dargestellt.

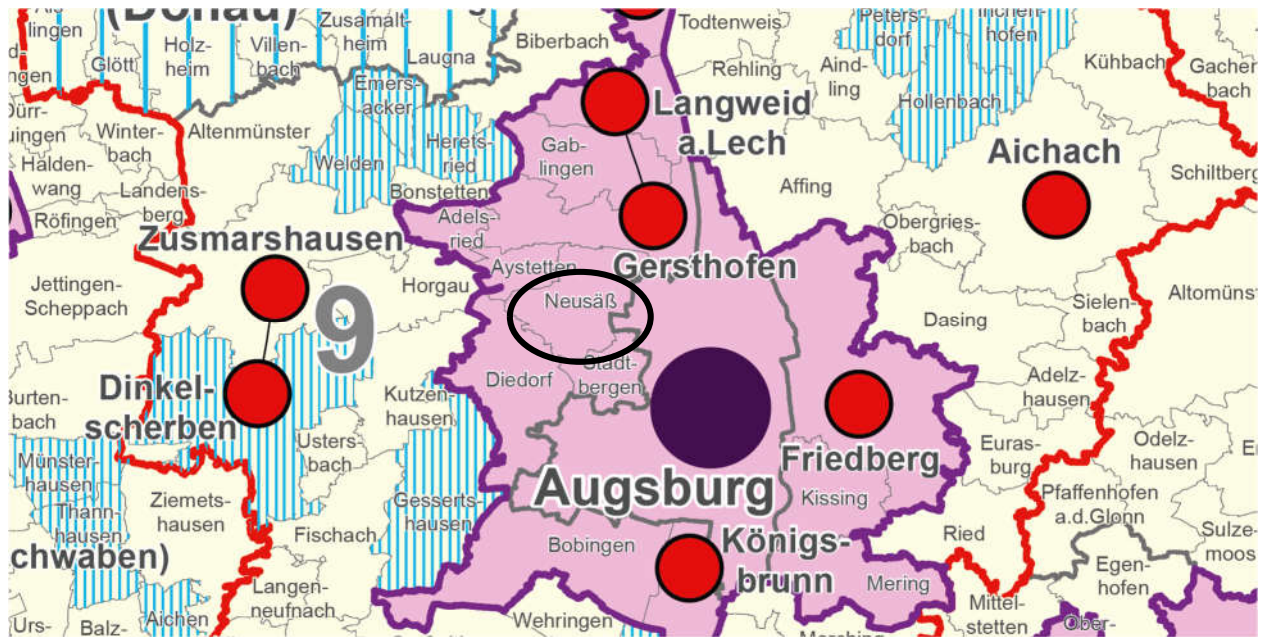


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP 2018

3.1.1 Grundlagen, Raumstruktur, Siedlungsstruktur, Verkehr

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. (Z 1.1.1)
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Vorsorge mit Gütern geschaffen oder erhalten. (G 1.1.1)
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (Z 1.1.2)
- Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht. (Z 1.1.2)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (G 3.1)
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (G 3.1)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Z 3.2)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G 3.3)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (Z 3.3)

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (Z 4.1)
- Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden. (G 7.1.4).

3.2 Regionalplan der 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 G 1.1)
- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (B V Z 1.5)

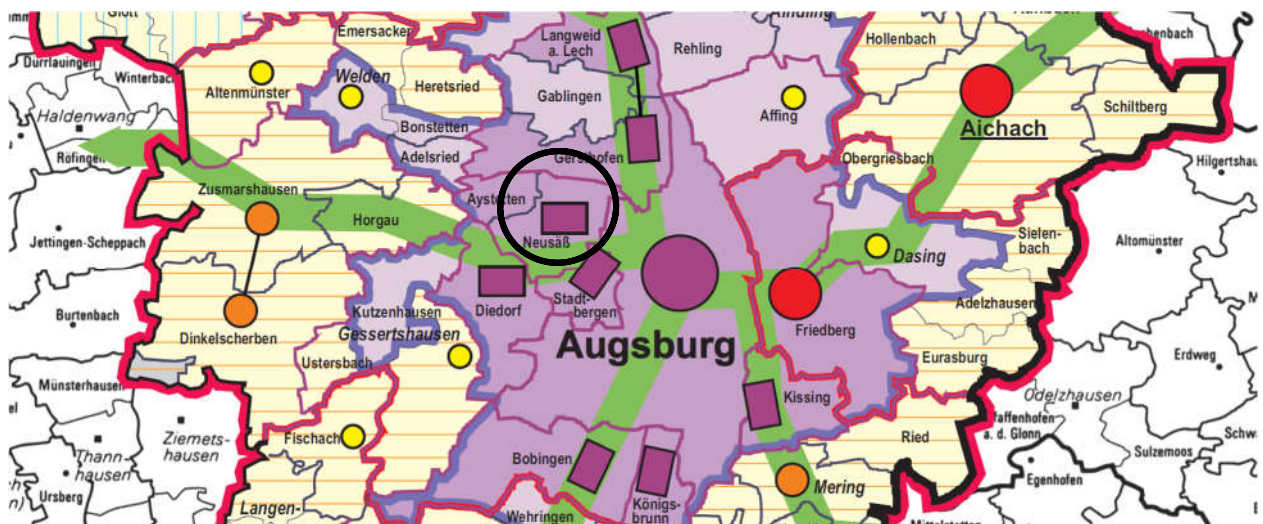


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

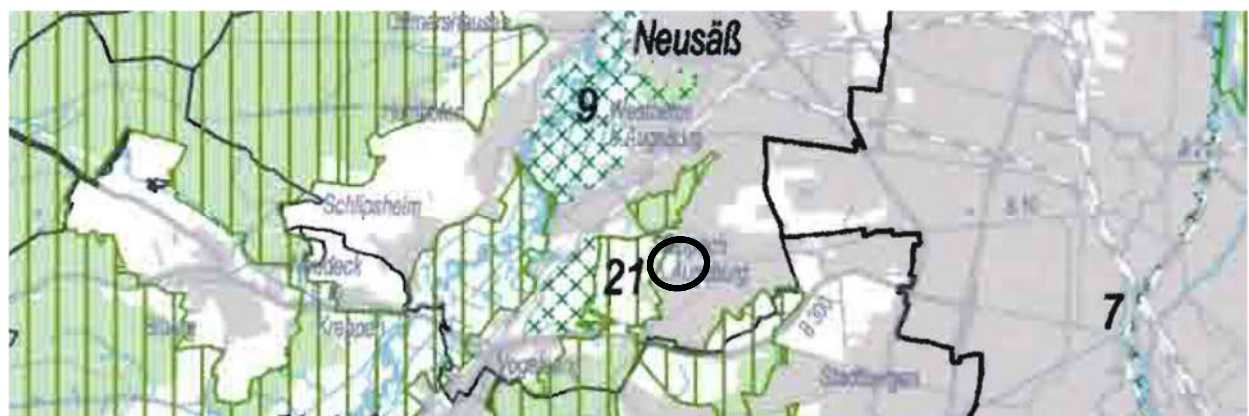


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3. Natur und Landschaft

Von der Planung wird kein regionaler Grünzug, Naturschutzgebiet oder Landschafts-Vorbehaltsgebiet tangiert. Westlich an den bestehenden Siedlungs- bzw. Ortsrand grenzen die Augsburg Westliche Wälder als Landschaftsschutzgebiet (LSG-00417.01) sowie als Naturpark (NP-00006) an. Das Vorhaben widerspricht somit keinen Zielvorgaben des Regionalplans und wird somit aus diesem entwickelt.

4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 31.780 m² (ca. 3,2 ha). Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 144/11, 144/5, 145/4, 145/3, 145, 147, 144/7, 147/4, 146/4, 146/5, 144/8, 144/12, 144/9, 146/3, 146, 147/3, 148/10, 148/9, 148, 149/4, 150/4, 150/3, 151/6, 151, 151/5, 151/4, 151/3, 150, 149/5, 149/6, 148/6, 148/5, 148/4, 148/11, 150/5, 149, 149/3, 148/3, 148/1 und 148/12. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemarkung Steppach der Stadt Neusäß.

4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

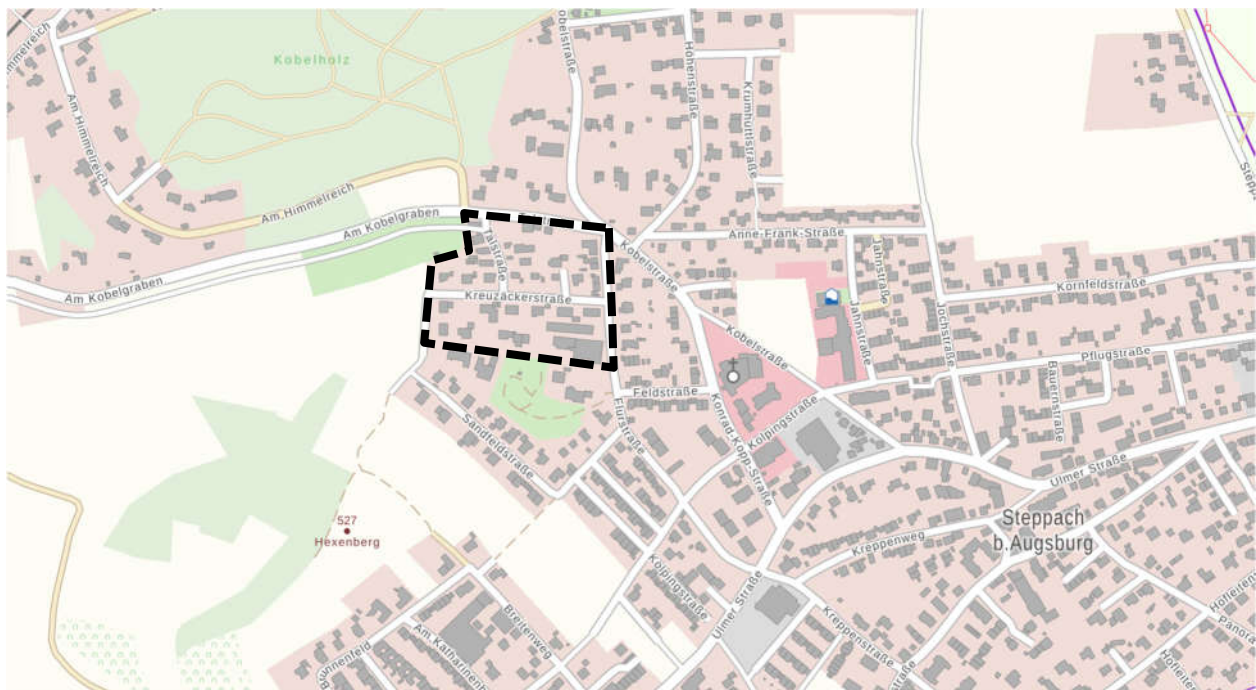


Abbildung 5: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Talstraße und angrenzende bestehende Wohnbebauung
- Im Osten durch die Flurstraße und angrenzende bestehende Wohnbebauung

- Im Süden ebenfalls durch angrenzende bestehende Wohnbebauung
- Im Westen durch den Ortsrand von Steppach

Südöstlich in ca. 200 m Entfernung befindet sich ein Spielplatz in Steppach. Das Plangebiet lässt sich als ein durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet definieren.

4.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände innerhalb des Gebietes weist topographische Veränderungen auf. Zum einen ist ein Anstieg von Osten nach Westen um ca. 4 m zu verzeichnen. Gleichzeitig fällt das Gelände im Bereich der Kreuzäckerstraße nach Norden bzw. Nordwesten um bis zu 3 m ab. Das Plangebiet weist großzügige Gartengestaltungen der privaten Grundstücke auf. Baumpflanzungen und vereinzelte Heckenpflanzungen sind vorzufinden. Durch Nachverdichtungspotentiale bzw. Baulücken liegen teilweise große Garten- bzw. Freiflächen vor. Mit der westlichen Ortsrandeingrünung liegt ein prägender Übergang zur freien Landschaft vor.



Abbildung 6: Topographische Bestandsituation vom Plangebiet. o. M.

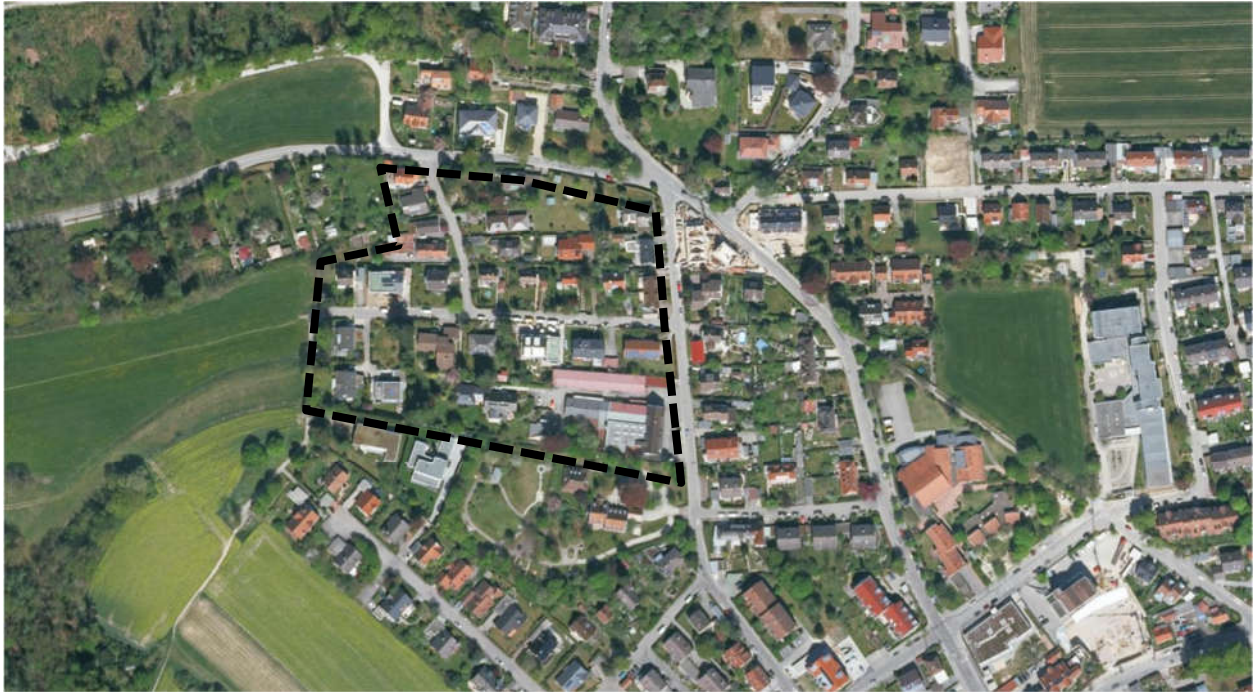


Abbildung 7: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

5. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

5.1 Schutzgebiete

Von der Planung sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie oder Vogelschutzrichtlinie betroffen. Regionalplanerisch ausgewiesene Vorbehalts- oder Vorranggebiete werden nicht berührt. Mit den „Augsburg Westliche Wälder“ grenzen ein Landschaftsschutzgebiet (LSG-00417.01) bzw. Naturpark (NP-00006) an den bestehenden Siedlungs- bzw. Ortsrand an. Hochwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgefährdungsgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht tangiert. Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von Schutzgebieten jeglicher Art liegen nicht vor.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet charakterisiert sich durch einen bereits bebauten Innenbereich am Siedlungsrand des Stadtteils Steppach von Neusäß. Innerhalb des Vorhabengebietes sind keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden. In direkter Angrenzung im Westen befindet sich das Landschaftsschutzgebiet bzw. der Naturpark „Augsburg Westliche Wälder. Im gesamten Plangebiet befinden sich bestandsorientiert Gehölzstrukturen auf den privaten

Grundstücksflächen. Im Westen sind Eingrünungen als bestehender Siedlungsrand vorhanden. Der Planung liegen umfangreiche Festsetzungen zur (privaten) Ein- und Durchgrünung im Sinne der Grünordnung zugrunde, welche mit einer Strukturanreicherung verbunden sind. Eventuelle Rodungen von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. Zudem werden umfangreiche Ortsrandeingrünungen festgesetzt. Es liegen daher keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und Biodiversität sowie von artenschutzrechtlichen Belangen vor.

5.3 Schutzgut Boden

Gemäß der Bodenübersichtskarte (1:25.000) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erstreckt sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgender Bodentyp: Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse). Die geologische Einheit bildet Geröllsandserie (OSM), Kiessand. Die Gesteinsbeschreibung umfasst Sand und Fein- bis Mittelkies (Quarz-dominiert) in wechselnden Verhältnissen. Als Baugrundtyp lassen sich nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert festhalten. Altlasten sind nicht bekannt. Das Plangebiet ist baulich geprägt und befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Stadtteils. Es erfolgen mehrere Festsetzungen, um die nachteiligen Auswirkungen von Flächenversiegelungen zu minimieren (Regenwasserversickerung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge privater Verkehrsflächen und Stellplätze, Grünordnung). Es liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden vor.

5.4 Schutzgut Fläche

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neusäß wird das Plangebiet als Wohnbauflächen im Bestand dargestellt. Westlich angrenzend sind Ausweisungen für die Ortsrandeingrünung kartiert. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gleichzeitig werden Ortsrandeingrünung im Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung erfolgt keine Neuausweisung einer Baufläche. Es liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche vor.

5.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Landesamt für Umwelt, Bayern) außerhalb gefährdeter Hochwasser- oder Überschwemmungsgebiete. Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden im Zuge des Bebauungsplanes tangiert. Zudem befindet sich kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet im Geltungsbereich. Gewässer, Gräben oder sonstige Fließgewässer sind innerhalb des Planungsgebiets sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden. Im Plangebiet handelt es sich gegenwärtig um eine bereits bebaute Fläche im Innenbereich mit topographisch bewegtem Gelände. Es erfolgen mehrere Festsetzungen, um die nachteiligen Auswirkungen von Flächenversiegelungen zu minimieren (Regenwasserversickerung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge privater Verkehrsflächen und Stellplätze, Grünordnung). Hierdurch wird die Grundwasserneubildungsrate begünstigt und der

Oberflächenabfluss insbesondere bei Starkregenereignissen minimiert. Es liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser vor.

5.6 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet befindet sich in einem bebauten Innenbereich im Siedlungsumfeld von Steppach in Angrenzung zum Ortsrand und weist topographische Veränderungen vor. Im Plangebiet selbst sind einige Gehölzstrukturen in den privaten Grundstücken vorhanden. Darüber hinaus sind als Ortsrandeingrünung bestehende Gehölze vorzufinden. Im Zuge der geplanten Ortsrandeingrünungen und Grünordnung können die bestehenden Gehölze erhalten und zugleich weiterführende umfangreiche Festsetzungen vorgesehen werden. Durch die Siedlungsrandlage und der bereits bestehenden Bebauung und Nutzung ist von keiner relevanten Belastung für das Lokalklima auszugehen. Die Planung sieht zudem umfassende Ein- und Durchgrünungen vor. Dies wirkt sich begünstigend auf das Stadtklima aus.

5.7 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet hat derzeit aufgrund seiner bestehenden Nutzungen als bebaute Fläche keine Bedeutung als Erholungsfunktion. Die Fläche ist bereits baulich geprägt und wird überwiegend für Wohnnutzungen beansprucht. Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes geplant, woraus sich keine resultierenden Auswirkungen ergeben. Durch die Kreuzäckerstraße und Talstraße wird das Plangebiet vollständig erschlossen. Beeinträchtigungen der Schutzbedürftigkeit des Allgemeinen Wohngebietes sind durch die immissionswirksamen Festsetzungen nicht zu erwarten. Es liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch vor.

5.8 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Orts- bzw. Siedlungsrand des Stadtteils Steppach in Neusäß. Es sind kein Landschaftsschutzgebiet, Naturpark und Vorbehalts- oder Vorranggebiete für Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches formuliert. Westlich an den bestehenden Siedlungs- bzw. Ortsrand grenzen die „Augsburg Westliche Wälder“ als Landschaftsschutzgebiet (LSG-00417.01) sowie als Naturpark (NP-00006) an. Mit der festgesetzten Ortsrandeingrünung bzw. Pflanzbindung kann der Übergang zur freien Landschaft berücksichtigt werden. Aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft vor. Durch die Einschränkung zur Höhe der baulichen Anlagen werden die Eingriffe in das Ortsbild minimiert.

5.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler kartiert.

6. STÄDTEBAULICHES PLANUNGSKONZEPT

Als Zielsetzungen lassen sich die städtebauliche Steuerung der Nachverdichtung, Bebauung und Grünordnung anführen. Der Charakter sowie die bestehenden Grünstrukturen zwischen den Grundstücken und am Ortsrand sollen erhalten bleiben. Dahingehend sind die Ausbildung und Sicherung des Ortsrandes als Übergang in die freie Landschaft vorgesehen. Gleichzeitig wird die bestehende Bebauung, Nutzungsdichte und Leistungsfähigkeit der Erschließungsanlagen im Zuge der Nachverdichtung berücksichtigt. Das Plangebiet weist für einige Grundstücke innerörtliche Potentiale sowie Baulücken auf, welche im Zuge der Planung in verträglicher Weise gesichert werden. Diese Nachverdichtungspotentiale gilt es im Rahmen der zukünftigen Entwicklungspotentiale mit Berücksichtigung der Bestandsstrukturen zu steuern. Das Konzept sieht vor, dass der Bebauungsplan die Erweiterung der bestehenden Gebäude oder den Ersatz- bzw. Neubau zulassen soll, ohne dass dafür bspw. bestehende Einfriedungen entfernt oder die Erdgeschossfußbodenhöhe angepasst werden müssen, die nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprechen. Durch die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung kann eine maßvolle Nachverdichtung gewährleistet werden, ohne den Gebietscharakter zu zerstören bzw. zu beeinflussen. Dabei soll das Wohnquartier geordnet werden, so dass eine ablesbare und aufgelockerte städtebauliche Form entsteht. Die Prägung mit zwei Vollgeschossen und der Höhe der baulichen Anlagen wird beibehalten und orientiert sich am Bestand. Aufgrund der möglichen überbaubaren Grundstücksflächen können verträgliche Abstände zu den Grundstücksgrenzen und Erschließungsstraßen gesichert und freigehalten werden. Zusätzlich werden zur Entlastung der Parkraumproblematik im südlichen Teilbereich Stellplatzflächen verortet. Darüber hinaus werden weitere Maßnahmen zur Grünordnung getroffen, um zum einen den durchgrünten Charakter des Plangebietes zu erhalten und zum anderen einen wirksamen begrünnten Ortsrand zu entwickeln. Durch die Pflanzstreifen als Übergang zur freien Landschaft wird gewährleistet, dass der westliche Ortsrand von Steppach berücksichtigt wird.

Mit vorliegender Planung werden die prägenden Charakteristika des Plangebietes erhalten und gestärkt. Gleichzeitig werden die Weichen für zukünftige bauliche Entwicklungen im Untersuchungsgebiet gestellt und damit die Innenentwicklung und Nachverdichtung der Stadt Neusäß im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung vorangebracht.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Für das Planungsgebiet wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung sowie der Planungskonzeption ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Der Wohncharakter des Gebietes in Form eines Allgemeinen Wohngebietes kann somit gestärkt und erhalten werden. Die Zulässigkeiten begründen sich auf den § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, welche in ihren jeweiligen Zweckbestimmungen dem Wohncharakter des Planbereiches entgegenwirken sowie der Lage des Gebietes nicht Rechnung tragen. Zudem wird eine bestandssichernde Regelung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO für den nachfolgenden Sachverhalt festgelegt, welche sich stets auf die Art der

baulichen Nutzung bezieht. Auf der Fl. Nr. 144/9 findet sich mit einem Bestandsgebäude einer bestehenden Tierarzt-Praxis die Berufsausübung eines freien Berufes gem. § 13 BauNVO (Gebäude und Räume für freie Berufe) wieder. Demnach sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 BauNVO lediglich Räume, in den Baugebieten nach den §§ 4a bis 9 BauNVO auch Gebäude zulässig. Nachdem die vorliegende Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO die Berufsausübung der Nutzung des Bestandsgebäudes als Tierarzt-Praxis im Sinne des § 13 BauNVO widerspricht, ist die Festsetzung der Bestandsschutzregelung erforderlich, damit diese gewerbliche Nutzung durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt wird. Aus diesem Grund wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt, dass die Erweiterung und Änderung der bestehenden Nutzung als Tierarzt-Praxis auf der Fl. Nr. 144/9 im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig ist.

7.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Höhe der baulichen Anlagen und der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Bezüglich der Grundflächenzahl gelten die Festsetzungen einer maximalen GRZ von 0,3. Damit kann der Anteil der Versiegelung auf das erforderliche Minimum reduziert werden und erhöht sich nur geringfügig im Vergleich zum Bestand. Es wird eine aufgelockerte Bebauung in Berücksichtigung der Bestandsstrukturen und der Umgebung gewährleistet. Zugleich wird der bestehende Gebietscharakter erhalten und gestärkt. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen ist zulässig, um beispielsweise notwendige (Besucher-) Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder Garagen und deren Zufahrten zu ermöglichen. Für die Hinterliegergrundstücke kann ausnahmsweise eine Überschreitung der maximalen GRZ von 0,55 gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, um die Sicherstellung der jeweiligen Zufahrten für die tiefer liegenden Teilflächen von Grundstücken gewährleisten zu können. Mit den Festsetzungen zur Regulierung der GRZ kann die Versiegelung von Grundstücksfläche grundlegend minimiert werden, wobei eine optimale Ausnutzung der Grundstücke im Sinne der Nachverdichtung sichergestellt werden kann. Die Geschossigkeit wird auf II begrenzt, um die Ausführung von zwei Vollgeschossen sicherzustellen, was dem Bestandscharakter des Plangebietes entspricht. Ergänzend wird die maximale Wandhöhe auf 6,50 m sowie Gesamthöhe auf 10,50 m beschränkt, um die Höhenentwicklung der Gebäude in bestandsorientierter Form sicherzustellen. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass sich Ersatz- und Neubauten in das Gebiet und in die umliegenden Bebauungen einfügen. Aufgrund der topographischen Unterschiede im Hanggelände wird als Höhenbezugspunkt definiert, dass die OK FFB maximal 0,50 m über der Schnittstelle der hangseits gelegenen Gebäudeecke mit dem natürlichen Gelände liegen darf (höchstgelegene Ecke). Damit kann eine verträgliche Entwicklung der Bebauung im Hanggelände ermöglicht werden, wobei sich die Gebäudehöhen entlang der Topographie des Plangebietes anpassen.

7.3 Bauweise und Grenzabstände – Grundzug der Planung

Entsprechend des Bestands innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes sowie der vorliegenden Planungskonzeption wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der faktischen Bauweise innerhalb des Planungsgebiets und unterstützt die städtebauliche Gestalt. Mit der Festsetzung der größtenteils grundstücksbezogenen

überbaubaren Grundstücksflächen werden verträgliche und aufgelockerte Bebauungs- und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen. Gleichzeitig sollen die Bereiche zwischen den Grundstücken und am Ortsrand von der Bebauung freigehalten werden, um zusammenhängende Grünbereiche schaffen zu können. Die Festlegung der Baugrenzen entspricht der Aufnahme von durchgängigen städtebaulichen Raumkanten. Darüber hinaus sollen die bestandsorientierten Strukturen mitaufgenommen werden und die bestehenden Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen kontinuierlich gewährleistet werden. Für einzelne unbebaute bzw. tief- liegende Teilflächen von Flurstücken werden durch die direkte Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen Möglichkeiten zur geordneten Entwicklung bzw. zur Nachverdichtung gegeben. Diese orientieren sich an der Dimensionierung bzw. dem Verhältnis der Bestandsbebauung. Die Hauptgebäude werden durch die Baugrenzen geordnet und lassen dennoch Spielräume für die Situierung des Gebäudes auf dem Grundstück zu. Zusätzlich können ausreichende Freiflächen erhalten und geschaffen werden. Garagen, Carports, Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb der Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 8 Abs. 4 und Abs. 5 der textlichen Festsetzungen, zulässig. Damit werden dem Grundstückseigentümer umfangreiche Freiheiten in der Positionierung eingeräumt. Bestandserweiterungen sollen mit Rücksicht auf die städtebaulichen Strukturen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen stattfinden. Auf diese Weise werden zum einen die grünen (Rück-) Bereiche der Grundstücke und zum anderen die Bereiche entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und am Ortsrand von möglichen nachteiligen Entwicklungen freigehalten. Die Festsetzung der zulässigen Haustypen orientiert sich ebenfalls am Bestand. Im Bereich des WA 2 sind bestandsorientiert lediglich Einzelhäuser zulässig. Sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser sind in den Bereichen WA 1, WA 3.1 und WA 3.2 vorgesehen, die bereits bestandsorientiert dieselben Typologien aufweisen oder für die diese städtebauliche Entwicklung grundstücksbezogen sinnvoll ist. Im gesamten Plangebiet gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO.

7.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports, Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht in Umgrenzungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, zulässig. Diese benötigen zudem einen Abstand von mindestens 5,0 m zu den öffentlichen Erschließungsstraßen. Damit soll ein verträgliches und bestandsorientiertes Ortsbild geschaffen sowie ein lockeres und offenes Straßenbild erhalten werden. Zusätzlich sind Stellplätze sowie Abstellflächen mit versickerungsfähigen Belägen bspw. Schotterrasen, Rasenpflaster oder fugenreichem Pflastermaterial herzustellen und zu befestigen. Damit sollen mikroklimatische Begünstigungen erzielt und der Anteil der versiegelten Flächen reduziert werden. Diese Festsetzungen sichern eine bestands- und zugleich auch zukunftsorientierte Entwicklung des Plangebietes. Gleichzeitig kann mit den getroffenen Festsetzungen die oberirdische Versiegelung und Überbauung reduziert werden. Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge und deren Ablösung sowie über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder der Stadt Neusäß ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

7.5 Verkehrsflächen

Mit der Kreuzackerstraße und Talstraße werden die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die öffentliche Erschließungssituation bleibt durch vorliegende Planung unverändert. Zur städtebaulichen Entwicklung und Sicherstellung der Bestandserschließung privater Grundstücke werden private Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Für die Flst.-Nr. 144/9 wird eine mittige private Straßenverkehrsfläche zur städtebaulichen Entwicklung des Grundstücks festgesetzt. Damit soll eine geordnete Steuerung der Nachverdichtung in Kombination mit dem Maß der baulichen Nutzung und einer effizienten Erschließungsstruktur gewährleistet werden. Mit der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Südosten des Plangebietes werden öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Damit sollen dem Stellplatz- bzw. der Parkraumproblematik entgegengewirkt sowie die Parkierungen entlang der Flurstraße reduziert werden.

7.6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um die Nachverdichtung detailliert zu steuern und die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen nicht zu überlasten, werden Festsetzungen zu den Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB getroffen. Die Regulierungen orientieren sich an höchstens zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus (WA 1, WA 2, WA 3.2) bzw. pro Doppelhaushälfte jeweils eine Wohneinheit (WA 1, WA 3.1, WA 3.2). Im Bereich des WA 3.1 sind je Einzelhaus höchstens fünf Wohnungen zulässig, was auf die derzeitige Bestandsituation zurückzuführen ist. Die Festsetzungen orientieren sich dabei am Bestand und sind eng verbunden mit dem bestehenden Wohncharakter im Plangebiet.

7.7 Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet werden Festsetzungen zu Ver- und Entsorgungsleitungen getroffen. Jegliche Ver- und Entsorgungsanlagen – einschließlich Strom- und Telefonleitungen – sind unterirdisch zu führen (vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen).

Weitere Regulierungen betreffen die Abwasserbeseitigung. Das häusliche Schmutzwasser ist an den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Optional werden Rückhaltemaßnahmen vorgeschrieben, falls eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist. Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch das Ableiten in die Kanalisation zu beseitigen.

7.8 Grünordnung

Für das Plangebiet werden umfangreiche Festsetzungen hinsichtlich grünordnerischen Maßnahmen getroffen. Dabei sind die Regelungen bzw. die Wirksamkeiten zu Ersatz- und Neupflanzungen gemäß Satzung lediglich bei Ersatz- und Neubauten anzuwenden. Für die öffentliche Wahrnehmung sind insbesondere der Straßenraum und der Ortsrand von Bedeutung. Der Übergang in die Landschaft spielt dabei ebenso eine Rolle wie der Erhalt des Gebietscharakters. Für jegliche Ersatz- und Neupflanzungen ist gemäß Satzung die Artenliste zu berücksichtigen, welche heimische und standortgerechte Bäume bzw. Sträucher priorisiert. Bestehende Bäume oder Sträucher auf dem jeweiligen Grundstück können auf jegliche

Ersatz- oder Neupflanzungen gemäß Satzung angerechnet werden. Sind Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm (gemessen 1,0 m über dem Boden) zu fällen, wird verpflichtend eine Ersatzpflanzung vorgeschrieben. Diese Pflanzung ist vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Dabei sind die Nachpflanzungen spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Wird ein Neubau errichtet, so sollen entsprechend der Grundstücksgröße je angefangene 350 m² ein heimischer Laubbaum der II. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) gepflanzt werden, um eine Durchgrünung des Grundstücks zu erreichen und zu schon bestehender gärtnerischer Gestaltung beizutragen. Zugleich wird die Erforderlichkeit der Gestaltung nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grünflächen vorgeschrieben. Neben mikroklimatischen Effekten kann eine Reduzierung der Versiegelung begründet werden. Dabei sind künstliche Gestaltungselemente oder Belagsflächen, Kunstrasen, Kunstpflanzungen sowie geschotterte Steingärten nicht zulässig, welche negative Auswirkungen durch Oberflächenaufheizung aufweisen. Gleichzeitig wirken diese künstlichen Elemente der Erhöhung der Biodiversität entgegen. Als prägend für das Planungsgebiet lässt sich die westliche Ausbildung der Ortsrandeingrünung festhalten, welcher neben der Darstellung im Flächennutzungsplan auch in Bestand und vorliegender Planung Rechnung getragen wird. Damit kann der Übergang zur Landschaft in Form von Bäumen und Sträuchern erhalten, aufgewertet und zukünftig gestärkt werden. Im westlichen Teilbereich wurde ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen definiert. Nordwestlich angrenzend bis zur Talstraße wird eine 3,0 m breite Pflanzbindung für eine Ortsrandeingrünung festgesetzt. Dabei sind pro angefangene 25 m Grundstückslänge sowohl ein Baum als auch fünf Sträucher in Anlehnung an die Artenliste gemäß Satzung zu pflanzen. Bei eventuellen Hindernissen zur Umsetzung der Pflanzbindung aufgrund bspw. dichten Strauchbestand können diese Pflanzungen in Ausnahmefällen auch außerhalb des gekennzeichneten Bereichs erfolgen. Gemäß Satzung kann dies auch auf die Pflanzungen gemäß Grundstücksgröße angerechnet werden. Mit der Bezugslänge von 25 m wird eine realisierbare Pflanzforderung gestellt ohne eine übermäßige Dichte zu fördern. Gleichzeitig lässt ein 5 m breiter Ortsrandeingrünungsstreifen im westlichen Teil eine mehrreihige und natürlicherer Bepflanzung zu. Durch die Festsetzungen und Bindungen zur Ortsrandeingrünung wird der Übergang zur Landschaft erhalten und intensiviert. Zusätzlich ist rückwärtig im Bereich der öffentlichen Stellplätze ein 3,0 m breiter Grünstreifen mit einer Pflanzbindung vorgesehen. Dabei ist mindestens eine zwei-reihige Strauchpflanzung vorgesehen. Durch die Größe und Durchgrünung des Bereiches kann eine Abschirmung der Anwohner erzielt bzw. eine Störung der Anlieger durch die Parkfläche vermieden werden. Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes durchzuführen. Jegliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind zu ersetzen. Weitere Gehölzpflanzungen oder andere Pflanzungen sollten sich bevorzugt an die Artenliste oder an die potentiell natürliche Vegetation anpassen. Gehölze dürfen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben nur zwischen Oktober und Februar gerodet werden. Außerdem ist aufgrund des Alters der bestehenden Bäume im Falle einer Baumrodung die Begutachtung auf Fledermäuse oder Vögel erforderlich, um ggf. notwendige Artenschutzmaßnahmen zu bestimmen. Mit den getroffenen Festsetzungen soll der Anteil der Versiegelung auf das erforderliche Minimum reduziert sowie eine Begrünung und Bepflanzung des Baugrundstücks ermöglicht werden. Gleichzeitig kann eine umfassende Ein- und Durchgrünung und Erhöhung der Biodiversität vorangetrieben werden.

7.9 Boden- und Grundwasserschutz

Erhebliche Beeinträchtigungen für Boden- und Grundwasser sollen vermieden und minimiert werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken flächenmäßig versickert oder zurückgehalten werden. Dafür können auch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche oder Regenwasserzisternen mit Überlauf installiert und errichtet werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und mikroklimatischen Begünstigungen sind private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien bspw. Schotterterrassen, Rasenpflaster oder fugenreiches Pflastermaterial herzustellen, sofern die Untergrundverhältnisse eine Versickerung zulassen. Dabei sind Flächen von mehr als 15 m² naturnah zu gestalten. Mit den Festsetzungen soll ein Beitrag für die mikroklimatische Optimierung erzielt sowie der Anteil der versiegelten Flächen und des Oberflächenabflusses reduziert werden.

7.10 Abgrabungen und Aufschüttungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur für die Erforderlichkeit der Durchführung der Baumaßnahme zulässig und auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Mit den getroffenen Festsetzungen soll das natürliche Gelände möglichst beibehalten werden. Aus diesem Grund sind Auffüllungen und Abtragungen nur im Bereich der Gebäude erlaubt. Diese Bereiche betreffen Zugang, Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof und Kellerabgänge. Daran anschließend mit max. 2,50 m an die notwendigen Geländeänderungen ist gemäß textlichen Festsetzungen das natürliche Gelände wieder maßgeblich. Der Höhenunterschied zum natürlichen Gelände kann mit einer Abtreppe oder auch mit Mauern zur Abfangung mit einer Höhe von jeweils max. 1,0 m überbrückt werden.

7.11 Gestaltungsfestsetzungen

Die Regeln zur Gestaltung betreffen neben der Dachform, Dachneigung und den Dachaufbauten auch die Fassadengestaltung bzw. Dacheindeckung und Regelungen zu den Einfriedungen. Mit den Festsetzungen sollen sich die Ersatz- und Neubauten sowie die Einfriedungen in die Eigenart der Umgebung einfügen und Bestandsstrukturen berücksichtigen.

Durch die Regulierung der Dachformen und Neigungen für die Hauptgebäude soll die Homogenität bzw. der bestehende Charakter des Wohngebietes erhalten und gestärkt werden und sich am Bestand orientieren. Satteldächer sind zwischen 30° und 48° zulässig. Bei Walmdächern sind 15° bis 55° erlaubt. Die Dachformen bei Nebenanlagen sind bereits im Bestand heterogen und werden daher freigestellt. Darüber hinaus werden Aussagen zur Errichtung von Dachaufbauten formuliert, welche sich aus dem Bestand ableiten bzw. daran orientieren. Lediglich bei Hauptgebäuden mit Dachneigungen von mindestens 30° sind Dachgauben zulässig. Dabei sind Dachgauben pro Dachseite eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte auf max. 1/3 der gesamten Dachlänge mit einer maximalen Breite von 4,00 m erlaubt. Mit den getroffenen Festsetzungen kann zum einen eine ausreichende Belichtung ermöglicht werden sowie zum anderen die städtebaulichen Proportionen im Siedlungsumfeld von Dachgauben im Verhältnis zur gesamten Dachlänge aufrechterhalten werden. Die Errichtung von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden) ist nicht zulässig. Zwerchgiebel (Standgiebel) dürfen die maximale Wandhöhe nicht überschreiten. Zusätzlich muss der Ansatzpunkt der Dachaufbauten 1,0 m unter dem First des Hauptdachs liegen. Die Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m von der Außenwand des Einzelhauses oder der Doppelhaushälfte einzuhalten. Die darüberhinausgehenden Regulierungen dienen neben der

optimalen Belichtung auch der Wahrung des bestandsorientierten städtebaulichen Gesamtbildes. Damit reflektierende Wirkungen und Beeinträchtigungen von Fassadengestaltungen und Dacheindeckungen von Ersatz- und Neubauten vermieden werden, sind grelle und leuchtende Farben wie beispielsweise die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie glänzend reflektierende Materialien für Eindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Zur Einfügung in die Umgebung bzw. in Orientierung am Bestand sind lediglich Farbspektren aus rotem, rotbraunem, grauem und anthrazitem Farbspektrum erlaubt. Mit der Installation von Photovoltaikanlagen dürfen jedoch die Grenzen der festgesetzten maximalen Gesamthöhe nicht überschritten werden. Einfriedungen sollen möglichst offen gestaltet werden und eine Gesamthöhe von 1,40 m nicht überschreiten. Um den Bestandscharakter innerhalb des Plangebietes auch weiterhin zu erhalten, sind entlang von öffentlichen Straßen ausschließlich senkrechte Holz- und Metallzäune zulässig. Diese müssen punktuell innerhalb des Grundstückes und des Zaunes hinterpflanzt werden, um einer weitergehenden Begrünung Rechnung tragen zu können (alle 10 m mindestens ein Strauch). Auch in Orientierung zum Ortsrand als festgesetzte Pflanzbindungsflächen PB 1 sind lediglich Zäune als senkrechte Holz- und Metallzäune zulässig. Außerhalb dieser Einfriedung zum Ortsrand (soweit diese nicht an der Grundstücksgrenze errichtet wird) sind im Sinne der Ortsrandeingrünung ausschließlich Laubgehölze zulässig. Für den notwendigen Durchschlupf für Kleintiere sind Einfriedungen durch einen entsprechenden Bodenfreihalt von ca. 10 cm durchlässig auszuführen. Als Einfriedungen sind Gabionen, Sichtbeton, geschlossene Elemente aus Edelstahl oder Stahl (mehr als 70 Prozent) und waagrechte Holzlattenzäune („Westenzaun“) ausgeschlossen. Zusätzlich sind jegliche Einflechtungen von Kunststoffelementen sowie durchgängige Mauern nicht zulässig. Die vorangegangenen Arten entsprechen nicht dem Bestandscharakter sowie zukünftig gewünschten Charakter des Wohngebietes. Zudem soll das Ortsbild offen und freundlich gehalten werden. Für die Sicherung von Zufahrten und Gartentüren können jedoch geschlossene Elemente zugelassen werden.

7.12 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S.3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Talstraße und weiter nordwestlich die Bahnlinie Augsburg Ulm. Vom Landratsamt Augsburg, untere Immissionsschutzbehörde, wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung darauf hingewiesen, dass durch den Bebauungsplan Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Lärmimmissionen der Verkehrswege getroffen werden sollen.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne

des BImSchG die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Wegorientieren) festgesetzt:

"Es sind für Gebäude mit einem Abstand von weniger als 25 Meter von der Straßenachse der Talstraße die Schlaf- und Kinderzimmer so zu orientieren, dass sich mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster an der Südfassade befindet. Ist dies nicht möglich, sind diese Zimmer mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten."

Diese Satzung gilt für Gebäude, insofern sich ein Fenster eines schutzbedürftigen Raumes innerhalb des Abstandes von 25 Meter zur Talstraße befindet.

Der westliche Rand des Plangebietes wird von den Lärmimmissionen der Bahnlinie tangiert. Hier erfolgten keine Festsetzungen da mittelfristig bis langfristig mit einer Verbesserung der Lärmsituation hinsichtlich Schienenverkehrslärm zu rechnen ist, da von der Deutschen Bundesbahn eine Neuordnung des Schienenverkehrs zwischen Augsburg und Ulm vorgesehen ist.

Es werden bebaute Bereiche mit bestehendem Baurecht nach § 34 BauGB überplant. Es wurden daher keine weiteren Festsetzungen getroffen, da nach den eingeführten Baubestimmungen ein ausreichender Schallschutz sichergestellt ist. Durch den Bebauungsplan wird somit kein neuer Konflikt geschaffen und bestehende mögliche Konflikte können in den nachfolgenden Verfahren gelöst werden.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Es werden bebaute Bereiche mit bestehendem Baurecht nach § 34 BauGB überplant. Durch den Bebauungsplan wird somit kein neues Baurecht im relevanten Umfang geschaffen. Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Lärmimmissionen aus der südlich gelegenen Begegnungsstätte

Es werden bebaute Bereiche mit bestehendem Baurecht nach § 34 BauGB überplant. Nördlich der Begegnungsstätte (Fl.-Nr. 144) befand sich bisher eine Druckerei, die seit längerem nicht mehr betrieben wird. Diese Flächen sind nun zu Wohnbauzwecken festgesetzt. Diese Wohnbebauung ist aber auch ohne den Bebauungsplan nach § 34 BauGB zulässig.

In den Genehmigungsunterlagen sind keine Hinweise darauf enthalten, dass in dem Plangebiet mit einer Überschreitung der zulässigen Lärmimmissionen zu rechnen ist.

Durch den Bebauungsplan wird somit kein neuer Konflikt geschaffen und bestehende mögliche Konflikte können in den nachfolgenden Verfahren gelöst werden.

8. 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.

9. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich Gesamt [m²]	ca. 31.780 m²	100 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 28.580 m²	ca. 90 %
Verkehrsflächen	ca. 3.200 m²	ca. 10 %
<i>öffentliche Straßenverkehrsflächen</i>	<i>ca. 2.300 m²</i>	<i>ca. 72 %</i>
<i>private Straßenverkehrsflächen</i>	<i>ca. 900 m²</i>	<i>ca. 28 %</i>