

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

1. Änderung BEBAUUNGSPLAN Nr. 062

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

BAUGEBIET: „Schönblickstraße“



N Stadt
Neusäß

LANDKREIS AUGSBURG
STADTTEIL: TÄFERTINGEN

Neusäß, den 20.07.2022

Planung:

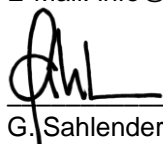
Arnold Consult AG

Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Tel.: 08233 / 7915-0

Fax: 08233 / 7915-16

E-Mail: info@arnold-consult.de



G. Sahlender, Prokurist

Stadt Neusäß – Bauamt

Hauptstraße 28, 86356 Neusäß

Tel.: 0821 / 4606-240

Fax: 0821 / 4606-243

E-Mail: bauamt@neusaess.de

D. Krenz, Stadtbaumeister

A. Vorgaben und Bestand

Der Planungs- und Umweltausschuss hat am 12.05.2022 beschlossen, für die beiden Grundstücke Flur Nrn. 718 und 719, jeweils Gemarkung Täferlingen, ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 062 „Schönblickstraße“ im Sinne des § 30 BauGB einzuleiten. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung soll eine maßvolle bauliche Nachverdichtung am Ortsrand von Täferlingen, am Übergang zu den Schmutterwiesen gesichert werden, die sich hinsichtlich Baustruktur und Gestaltung angemessen in das umliegende, bestehende Siedlungsgebiet des Stadtteiles Täferlingen integrieren lässt. Das Gebiet wird entsprechend der bestehenden Strukturen und Nutzungen auch weiterhin als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Trotz der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung kann in diesem Bereich der Ortslage Täferlingen auch künftig der Charakter der hier anzutreffenden Wohnsiedlung auf verhältnismäßig großzügig geschnittenen Grundstücken weiterhin gewahrt werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 062 „Schönblickstraße“ soll im westlichen Teil dieses bereits seit Jahrzehnten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, am Übergang zu den Schmutterwiesen, eine maßvolle wohnbauliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung der im Umfeld bereits bestehenden Siedlungsstrukturen und Nutzungen erfolgen.

A.1. Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neusäß mit integriertem Landschaftsplan ist das Änderungsgebiet bereits als „Wohnbaufläche“ mit einem randlichen „Grünstreifen“ am Übergang zu den angrenzenden Schmutterwiesen dargestellt. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neusäß wurde von der Regierung von Schwaben mit Bescheid vom 25.10.2019, Az. 501-610-17 genehmigt und ist seit dem 06.12.2019 rechtswirksam.

Die geplante Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ ist somit mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Neusäß konform, nachdem diese Gebietsart unter der Kategorie der Wohnbauflächen subsumiert ist. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 062 „Schönblickstraße“ kann demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Vorgaben des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Neusäß entwickelt werden.

A.2. Bestehende Bebauungspläne

Die beiden überplanten Grundstücke am westlichen Ortsrand des Siedlungsgebietes des Stadtteiles Täferlingen sind Bestandteil des bereits seit 1964 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 062 „Schönblickstraße“. In diesem Bebauungsplan sind die Grundstücke südlich und nördlich der Schönblickstraße als „Allgemeines Wohngebiet“ für eine wohnbauliche Entwicklung planungsrechtlich gesichert. Infolge der teilweise sehr restriktiv getroffenen Vorgaben (Abgrenzung überbaubare Grundstücksfläche etc.) wurde in den letzten Jahrzehnten zu diesem Bebauungsplan bereits eine Reihe von Befreiungen erteilt. Unabhängig davon ist die mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan beabsichtigte Wohnbauentwicklung entlang der Schönbachstraße zwischenzeitlich bereits nahezu vollständig umgesetzt.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 062 „Schönblickstraße“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 062 „Schönblickstraße“ in dem überplanten Bereich geändert und aufgehoben.

A.3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 062 „Schönblickstraße“ soll entsprechend § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, nachdem es sich bei der aktuellen Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der ein bereits durch Bebauung und zugehörige Freianlagen geprägter Bereich innerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen des Stadtteils Täferlingen wohnbaulich neu geordnet und angemessen nachverdichtet werden soll.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden bei der aktuellen Planung erfüllt:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung von innerstädtischen Flächen.
- Die im Änderungsgebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt für die im Änderungsbereich geplante wohnbauliche Entwicklung mit 425 m² deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 062 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

B. Veranlassung

Auf Antrag der Grundstückseigentümer hat der Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung vom 12.05.2022 den Beschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 062 „Schönblickstraße“ gefasst und das erforderliche Verfahren hierfür eingeleitet. Auf dieser Basis wurde die Verwaltung aufgefordert zusammen mit dem beauftragten Planungsbüro die Unterlagen zu einem Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten und die entsprechenden Verfahrensschritte für eine Bebauungsplanänderung einzuleiten. Zwischenzeitlich wurden vom beauftragten Planungsbüro in enger Abstimmung mit der Verwaltung und den Grundstückseigentümern die Unterlagen (Planzeichnung, Textteil, Begründung) zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 062 „Schönblickstraße“ erarbeitet.

Nach Billigung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 062 durch den Planungs- und Umweltausschuss wird nach vorheriger Bekanntmachung im städtischen Amts- und Mittelungsblatt („Heimatstimme“) die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB zu den Entwurfsunterlagen durchgeführt. Parallel hierzu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB an der Änderungsplanung beteiligt und über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB unterrichtet. Die im Rahmen dieser Verfahren eingehenden Stellungnahmen müssen dann vom Planungs- und Umweltausschuss geprüft und abgewogen werden. Im Anschluss kann das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 062 „Schönblickstraße“ entweder

zum Abschluss gebracht werden oder es muss nochmals ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren durchgeführt werden.

C. Städtebauliche und ortsplanerische Zielvorstellungen

C.1. Lage und Beschreibung des Änderungsgebiets

Die beiden überplanten Grundstücke Flur Nrn. 718 und 719 liegen im Stadtteil Täferlingen zwischen der Schönblickstraße und den in deren Verlängerung verlaufenden Gehwegen im Osten, dem wohnbaulich genutzten Grundstück Flur Nr. 720, Gemarkung Täferlingen, im Süden, den Schmutterwiesen im Westen und dem wohnbaulich genutzten Grundstück Flur Nr. 718/3, Gemarkung Täferlingen, im Norden. Der konkrete räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 062 „Schönblickstraße“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

Im Bereich der beiden in privatem Eigentum liegenden Grundstücke Flur Nr. 718 und 719, Gemarkung Täferlingen, ist bislang ein zweigeschossiges Wohngebäude mit integrierter Garage vorhanden, das im östlichen Grundstücksteil entlang der Wendeanlage der Schönblickstraße orientiert ist. Der gesamte westliche Teil des Änderungsgebietes, der teilweise auch stark in Richtung der westlich angrenzenden Schmutterwiesen abfällt, ist als private Gartenfläche gestaltet, in deren Gestaltung punktuell kleinere Nebenanlagen (Gartenhäuser, Platz- / Aufenthaltsflächen etc.) eingebunden sind.

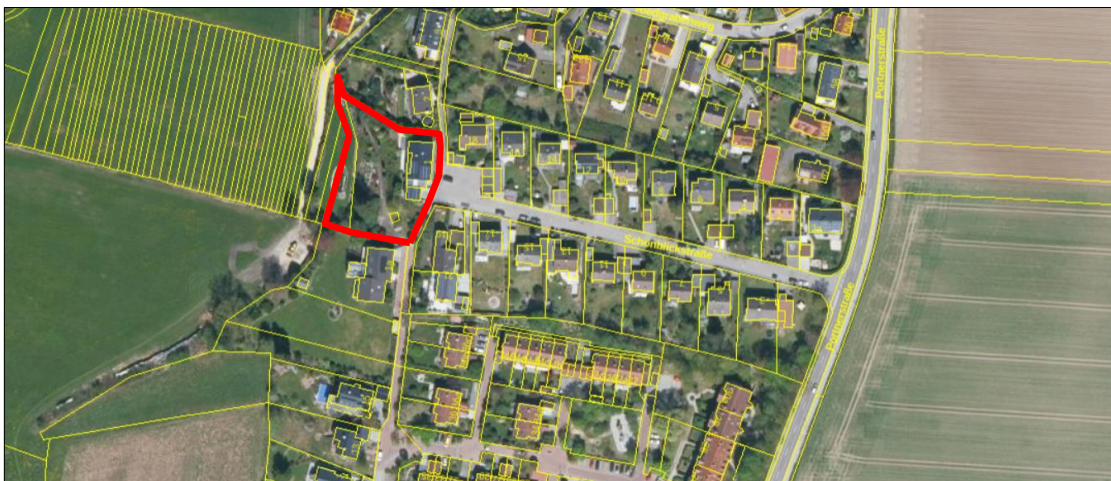


Abb. 1: Luftbild mit Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Die als „Allgemeines Wohngebiet“ festgelegte Gesamtfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 062 „Schönblickstraße“ beträgt ca. 0,28 ha.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um ein topographisch stark bewegtes Areal am Übergang des Siedlungsgebietes zu dem tieferliegenden Naturraum der Schmutterwiesen. Der Bereich des Änderungsgebietes fällt dabei von einem mittleren Höhengniveau von etwa 472 m ü. NN im Bereich der Wendeanlage der Schönblickstraße im Osten, auf ein mittleres Höhengniveau von etwa 459 m ü. NN am Übergang zu den Schmutterwiesen im Westen hin, um etwa 13 m kontinuierlich ab.

Auf den privaten Gartenflächen im westlichen Teil des Änderungsgebietes haben sich in den vergangenen Jahren verschiedene heimische Gehölzstrukturen (Holunder, Pfaffenhütchen etc.) entwickelt, die von zahlreichen Ziergehölzen bzw. nicht heimischen Arten (Feuerahorn, Magnolie, Bambus etc.) durchsetzt sind.

Das überplante Areal ist Teil des Naturraumes der Lech-Wertach-Ebene. Die natürliche Schichtenfolge in diesem Gebiet ist fast ausschließlich durch Braunerde (podsolig) aus Sand bis Sandschluff (Abschwemmmassen oder Terrassensand oder Flugsand) über Lehmkies (Hochterrassenschotter) geprägt. Konkrete Erkenntnisse zum Untergrund sowie zum Grundwasserspiegel liegen für das Änderungsgebiet bislang nicht vor. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich den künftigen Bauherren, die ihr Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern müssen.

C.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 062 wird auch weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021 festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen stellen dabei vorwiegend auf den Nutzungskatalog des § 4 der BauNVO ab. Nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden im Änderungsgebiet nicht zugelassen, da diese Nutzungen mit dem geplanten städtebaulichen Konzept (wohnbauliche Nachverdichtung) innerhalb des Änderungsgebietes nicht vereinbar sind. Zudem weist die randliche Lage des Änderungsgebietes am Übergang zu den Schmutterwiesen sowie am Ende einer Stichstraße für diese, teilweise sehr publikumswirksamen Nutzungen keine besondere Eignung auf. Derartige Nutzungen sollen vielmehr bei Nutzungsänderungen im Bereich des Ortszentrums von Täferlingen herangezogen werden.

Für Gartenbaubetriebe stehen im Änderungsgebiet die für diese Betriebe erforderlichen Flächenpotentiale gar nicht zur Verfügung. Zudem ist die vorhandene Topographie des Änderungsgebietes für derartige Betriebe nicht optimal. Tankstellen sind im Änderungsgebiet auch deshalb unzulässig, weil diese Betriebe üblicherweise mit einem hohen Verkehrsaufkommen und demzufolge einem mit den geplanten und bereits benachbarten schutzbedürftigen Wohnnutzungen nicht zu vereinbarenden Emissionsspektrum behaftet sind. Zudem ist der Straßenraum der an das Änderungsgebiet anliegenden Schönbachstraße (Stichstraße) für eine derartige, verkehrsintensive Nutzung völlig ungeeignet.

Maß der baulichen Nutzung

Mit den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die geplante wohnbauliche Nachverdichtung bestmöglich in die im Änderungsgebiet bzw. dessen Umfeld bereits bestehenden Baustrukturen des Stadtteiles Täferlingen einfügt. Für das Änderungsgebiet wird eine maßvolle, städtebaulich geordnete Nachverdichtung der bereits vorhandenen Wohnbaustrukturen gewährleistet, die auch künftig mit der baulichen Dichte der Umgebung noch verträglich ist. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Änderungsgebiet durch Vorgaben zur maximal zulässigen Grundfläche (GR), zur maximal zulässigen Wandhöhe (WH) und zur maximal zulässigen Firsthöhe (FH) des bestehenden und neu geplanten Wohnbaukörpers bestimmt. Die hierzu getroffenen Festsetzungen nehmen für das am Ende der Wendeanlage der Schönblickstraße bereits bestehende Wohngebäude auf die hier bereits in der Vergangenheit erfolgten Baugenehmigungen Bezug (GR max. 300 m², WH max. 477,5 m ü. NN, FH max. 480,5 m ü. NN). Für die im südöstlichen Teil des Änderungsgebietes geplante

wohnbauliche Nachverdichtung wird eine maximale Grundfläche (GR) von 125 m² festgelegt. Mit einer zulässigen Wandhöhe (WH) von maximal 472,5 m ü. NN und einer zulässigen Firsthöhe (FH) von maximal 477,0 m ü. NN kann in diesem Bereich künftig ein ein- bis zweigeschossiges Wohngebäude, mit wohnbaulich nutzbarem Dachgeschoss realisiert werden. Mit diesen Vorgaben kann eine Gebäudekubatur und -struktur gesichert werden, die eine angemessene Fortsetzung der im Änderungsgebiet und dessen Umfeld bereits vorhandenen Bebauung und deren Maßstäblichkeit darstellt und eine moderate Nachverdichtung / bauliche Stärkung des Siedlungsrandes der Ortslage Täferlingen ermöglicht. Die Körnungen des umliegenden Siedlungsgebietes werden bei der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung innerhalb des Änderungsgebietes aufgegriffen und entsprechend fortgeführt.



Abb. 2: Schwarzplan des umgebenden Siedlungsgebietes mit geplanter wohnbaulicher Nachverdichtung

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Entsprechend den im Änderungsgebiet und dessen Umgebung aktuell bereits vorhandenen Baustrukturen wird auch für die geplante wohnbauliche Nachverdichtung weiterhin die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO vorgesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen bestimmt. Letztendlich werden im Änderungsgebiet zwei separate Baufelder festgelegt. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Baufeld 1 orientiert sich dabei an dem hier bereits bestehenden Bestandsgebäude, dessen Fortbestand auch weiterhin gesichert werden soll. Für die geplante wohnbauliche Nachverdichtung wird im südöstlichen Teil des Änderungsgebietes ein weiteres Baufeld (Baufeld 2) festgelegt. Die hier gewählte Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster von 15,0 m x 10,5 m) stellt sicher, dass ein neues Wohngebäude nur in diesem Bereich des Änderungsgebietes entstehen kann, bietet aber auch noch eine gewisse Flexibilität bei der künftigen konkreten lagemäßigen Verortung und Ausprägung eines neuen Wohngebäudes. Mit der gewählten Ausrichtung des Baufensters (West-Ost-Ausrichtung) und der festgelegten Firstrichtung wird sichergestellt, dass das

neue Gebäude künftig rechtwinklig zu dem bereits im Änderungsgebiet vorhandenen Bestandsgebäude und dem Bestandsgebäude auf dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück ausgebildet werden muss. Damit kann der entlang der Hangkante zu den Schmutterwiesen bereits teilweise vorhandene Wechsel zwischen giebel- und traufständigen Gebäuden (siehe südliche Nachbarschaft in Abb. 2: „Schwarzplan“) aufgegriffen und im Änderungsgebiet fortgeführt werden.

Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO im Planbereich ist textlich festgesetzt, so dass auch bei der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung weiterhin den gesetzlichen Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung von Wohn- und sonstigen Nutzungen Rechnung getragen werden kann. Damit können auch künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Änderungsgebietes und dessen Umfeld gewährleistet werden.

C.3. Höhenentwicklung, Gestaltung und Ausbildung der Gebäude

Wand- (WH) und Firsthöhe (FH)

Bei den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) wurde ein Bezug auf Meter über Normal Null (m ü. NN) gewählt. Somit kann ein klar definiertes Höhenniveau geschaffen werden, das im Vollzug des Bebauungsplanes auch jederzeit eindeutig nachvollzogen und überprüft werden kann.

Die für die wohnbauliche Nachverdichtung gewählten Höhenniveaus stellen sicher, dass das neu geplante Wohngebäude auch mit der bestehenden Höhenausdehnung der benachbarten Bestandsgebäude verträglich ist und weder zu hoch über diese herausragt noch zu stark gegenüber diesen zurückbleibt.

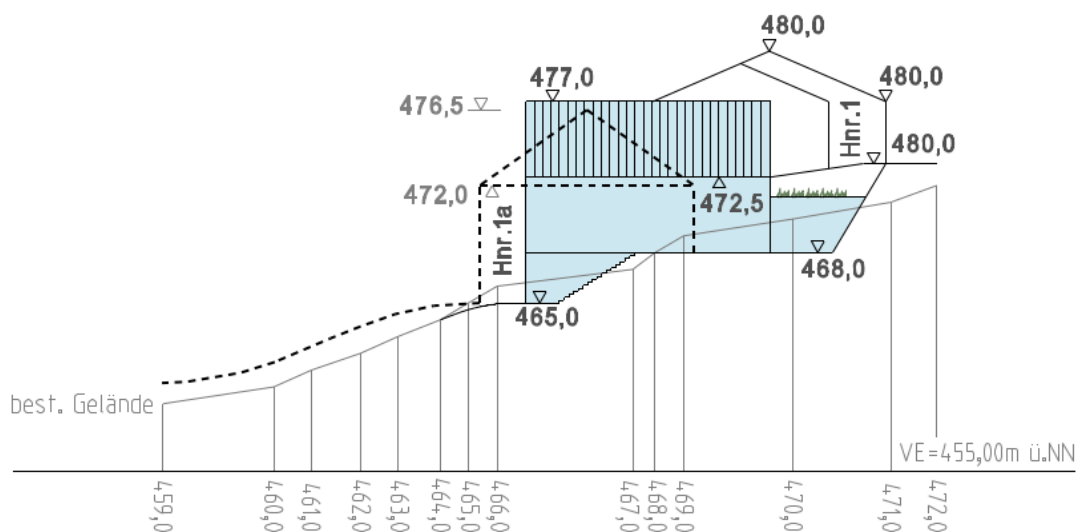


Abb. 3: Systemschnitt künftiges Höhenniveau Neubebauung im Vergleich zu Bestandsstrukturen

Dach- und Fassadengestaltung, etc.

Um eine verträgliche Arrondierung der im Änderungsgebiet bzw. dessen Umfeld bereits bestehenden Wohnbaustrukturen sicherstellen zu können, wird für das im Änderungsgebiet neu geplante Gebäude im Wesentlichen auch wiederum auf die Gestaltungsoptionen zurückgegriffen, die bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 062 „Schönblickstraße“ vorgibt.

Bei den im Änderungsgebiet angebotenen Gestaltungsoptionen zu Fassaden, Dachform, Dacheindeckung, Dachaufbauten etc. werden für das umliegende Siedlungsge-

biet des Stadtteiles Täferlingen typische Gestaltungsqualitäten aufgegriffen und fortgeführt. Letztlich gewährleisten die Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung auch nach Umsetzung einer möglichen baulichen Nachverdichtung noch ein homogenes, mit den bestehenden Strukturen am Ortsrand von Täferlingen verträgliches Ortsbild. So findet sich beispielsweise die für den wohnbaulichen Erweiterungsbau zugelassene Dachform/-neigung (Satteldach, Dachneigung 40-45°) bereits in ähnlicher Ausprägung bei den giebelständigen Wohngebäuden an der Hangkante südlich des Änderungsgebietes.

Die Vorgaben zu Werbeanlagen sind erforderlich, um eine optisch geordnete Entwicklung des Quartiers gewährleisten und zu kommerzielle bzw. nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermeiden zu können.

Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsleitungen

Die getroffenen Bestimmungen zu Einfriedungen orientieren sich an den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 062, so dass auch künftig eine gestalterisch angemessene Integration neuer Einfriedungen in die umliegenden Strukturen gewährleistet ist.

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermeiden zu können, wird die energietechnische und auch fernmeldetechnische Erschließung des gesamten Änderungsgebietes ausschließlich über Erdkabel zugelassen.

D. Erschließung, Ver- und Entsorgung

D.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Wohnnutzungen im Änderungsgebiet für den MIV (motorisierter Individualverkehr) ist für das Bestandsgebäude in Baufeld 1 auch künftig über die Wendeanlage am westlichen Ende der Schönblickstraße sichergestellt. Der Bereich der wohnbaulichen Nachverdichtung im südöstlichen Teil des Änderungsgebietes kann über den Weg in nördlicher Verlängerung der Naturnser Straße erschlossen werden. Hierfür sind von den Bauherren auch noch entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen mit den Eigentümern der südlich angrenzenden Grundstücke zu treffen. Bereits im Status quo ist in diesem Bereich ein Einfahrtstor vorhanden, über welches das überplante Grundstück Flur Nr. 718 bereits jetzt an diesen Weg angebunden ist. Die Errichtung neuer öffentlicher Erschließungsanlagen ist demnach in Zusammenhang mit der Änderungsplanung nicht erforderlich.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) der einzelnen Wohnnutzungen im Änderungsgebiet hat auch künftig unter Beachtung der Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Neusäß ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen mittels Garagen, Carports, Stellplätzen etc. zu erfolgen. Um einer zu starken Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze, soweit möglich, versickerungsfähig auszuführen.

Die fußläufige Erschließung des Änderungsgebietes kann auch weiterhin über die östlich des Änderungsgebietes bereits unmittelbar anliegenden Wege sichergestellt werden. Über die umliegenden Straßen, auf welchen die Radfahrer mit dem MIV auf der Fahrbahn mitgeführt werden, ist auch künftig eine angemessene Erreichbarkeit des Änderungsgebietes für Radfahrer gesichert.

D.2. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser ist durch die Stadtwerke Augsburg gesichert und durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes in den umliegenden Straßenräumen jederzeit möglich und ausreichend.

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

Die Entwässerung des Änderungsgebietes erfolgt über die bestehende Kanalisation im Mischsystem. Bei Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser muss daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes analog zum Status quo im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken auch weiterhin auf den privaten Grundstücksflächen zurückgehalten und dem Untergrund zugeführt werden.

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

Kläranlage

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

D.4. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch das Leitungsnetz der LEW Netzservice GmbH. Da der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zulässt (die bestehenden Freileitungs-Netzanschlüsse genießen Bestandschutz), erfolgt die Versorgung bei einer Neubebauung und Neuaufteilung der Grundstücke durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

Für die Neubauten ist die Errichtung von Mehrspartenhausanschlüssen vorgesehen.

Die Versorgung mit Erdgas ist über das bestehende Leitungsnetz der Stadtwerke Augsburg Netze GmbH grundsätzlich möglich. Ein direkter Anschluss an die Gasversorgung muss vorbehaltlich wirtschaftlicher und auch klimapolitischer Gesichtspunkte untersucht werden. Die netztechnische Möglichkeit eines Anschlusses besteht, jedoch behält sich die Stadtwerke Augsburg vor auch eine andere Lösung, wie beispielsweise ein Nahwärme-Konzept etc., anzubieten.

D.5. Müllbeseitigung

Die Müllentsorgung kann über die Schönblickstraße oder die Naturnser Straße abgewickelt werden. Bei Anwesen, welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können, sind die Mülltonnen am Abholtag jeweils an der nächsten öffentlichen Straße (Schönblick- oder Naturnser Straße) zur Leerung bereitzustellen.

D.6. Immissionsschutz

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb eines bereits seit Jahrzehnten wohnbaulich genutzten Siedlungsgebietes ohne besondere Emissionseinwirkungen (Gewerbe, Verkehr etc.), so dass davon auszugehen ist, dass auch für die geplante wohnbauliche Nachverdichtung auch weiterhin gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

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

D.7. Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsgebietes bzw. in dessen maßgebendem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine bekannten Bodendenkmäler oder Baudenkmäler vorhanden.

Sollten Bodendenkmäler bei der Verwirklichung der wohnbaulichen Nachverdichtung innerhalb des Änderungsgebietes zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

D.8. Grundwasser / Hochwasser / Altlasten

Grundwasser

Für das Änderungsgebiet liegen keine Beobachtungen zum Grundwasserstand vor. Infolge der vorhandenen Topographie ist nicht von einem hoch anstehenden Grundwasserspiegel auszugehen, es muss aber eventuell mit Schichten- oder Hangwasser gerechnet werden.

Sollte ein Keller gebaut werden, wird empfohlen diesen wasserdicht und auftriebssicher zu erstellen und auf Wasserdruck zu bemessen. Dies gilt insbesondere auch für etwaige Fenster und Türen. Für die Ausbildung einer möglichen Baugrube wird für die Bereiche im Grundwasser ein wasserdichter Verbau mit Wasserhaltung notwendig.

Hochwasser, Überflutungen

In einer Entfernung von ca. 200 m westlich des Änderungsgebietes verläuft mit der Schmutter ein Gewässer 2. Ordnung, für das die Unterhaltslast bei der Stadt Neusäß liegt. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Schmutter (HQ₁₀₀) wird durch das Änderungsgebiet aber nicht tangiert. Dieses erstreckt sich ausschließlich über die westlich an das Änderungsgebiet angrenzenden Schmutterwiesen. Auch verläuft der Wirkungsbereich eines Extremhochwassers (HQ_{extrem}) der Schmutter nicht bis in das Änderungsgebiet hinein, so dass auch diesbezüglich keine Betroffenheit vorliegt.

Infolge von Starkregenereignissen kann es aufgrund der Topographie des Änderungsgebietes und dessen Umgebung auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Bei der Umsetzung von Bauvorhaben ist demnach Vorsorge hinsichtlich derartiger Ereignisse zu treffen.

Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Änderungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Sollten bei anstehenden Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Nachdem nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche ggf. zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen könnten, wird den Bauherren empfohlen vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von möglicherweise festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

E. Natur und Landschaftsschutz

E.1. Grünordnung

Nachdem in der Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 062 im Bereich der rückwärtigen privaten Gartenfläche der Eintrag „Vogelschutzpflanzung“, jedoch ohne nähere Erläuterung / Bestimmung enthalten ist, wurde im Vorfeld der aktuellen Änderungsplanung bereits ein Ortstermin mit einem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde im Änderungsgebiet durchgeführt. Zur Sicherung der im westlichen Teil des Änderungsgebietes im Status quo bereits vorhandenen Gehölz- / Grünstrukturen werden diese Flächen in der Planzeichnung (Teil A) der aktuellen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 062 als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Auf diesen Flächen ist der vorhandene Gehölzbestand (u.a. Vogelschutzgehölze) unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen dauerhaft zu erhalten und wirksam gegen Schädigungen zu schützen. Damit können die hier vorhandenen Strukturen dauerhaft geschützt werden, zumal diese auch eine wirksame Vernetzung mit den unmittelbar westlich des Änderungsgebietes angrenzenden Schmutterwiesen gewährleisten.

E.2. Naturschutz

Im Änderungsgebiet sind keine nach dem Bundesnaturschutzgesetz bzw. Bayerischen Naturschutzgesetz geschützten Biotope oder sonstigen geschützten Bereiche (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet etc.) vorhanden. Weitere Aussagen zu Natur und Landschaft sind auch im wirksamen Flächennutzungsplan nicht enthalten.

E.3. Ausgleich

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung

erfolgt oder zulässig. Demzufolge ist für die plangegegenständliche Bebauungsplanänderung grundsätzlich kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Unabhängig davon muss der mit der wohnbaulichen Nachverdichtung verbundene Eingriff in bestehende Gehölze kompensiert werden. In diesem Zusammenhang wurde für den wohnbaulich nachzuverdichtenden Bereich des Änderungsgebietes durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm, in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Erfassung und Bewertung der hier vorhandenen und von künftigen Baumaßnahmen betroffenen Gehölze durchgeführt (Baumbestandserfassung vom 05.07.2022). Hierbei wurden Art, Höhe und Stammdurchmesser der vorhandenen Bäume sowie die Zusammensetzung und Ausdehnung der bestehenden Gehölzstrukturen (Gebüsche, Hecken) erfasst und eine Bewertung hinsichtlich der Schutzgüter Arten und Biotope, Immissionsschutz und klimatische Wirkung sowie Landschaftsbild und Erholung durchgeführt. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass die von der wohnbaulichen Nachverdichtung betroffenen Gehölzbestände vorwiegend durch Ziergehölze und fremdländische Arten (Feuerahorn, Magnolie, Bambus etc.) geprägt sind. Heimische Arten wie Holunder oder Pfaffenhütchen etc. sind hingegen nur untergeordnet vorhanden. Aus den genannten Gründen weisen die im Bereich der wohnbaulichen Nachverdichtung vorhandenen Gehölzstrukturen hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter nur eine geringe bis mittlere Wertigkeit auf.

Für die Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ersatzpflanzungen wurden vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler neben den Flächen innerhalb der Baugrenzen auch Gehölze berücksichtigt, die ggf. im Zuge von Baumaßnahmen (Lagerflächen, Baustelleneinrichtungsf lächen etc.) betroffen sein werden. Im Ergebnis ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 85 m² für den Verlust von Gehölzen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird in der Planzeichnung (Teil A) der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Hangbereich eine mindestens 85 m² große „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Auf dieser Fläche ist spätestens eine Pflanzperiode nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung durch die Grundstückseigentümer ein hochstämmiger Obstbaum (regionaltypische Sorte) sowie ergänzend ein Gebüsch aus heimischen Sträuchern zu realisieren. Mit Umsetzung dieser Maßnahmen können die mit der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtungen verbundenen Eingriffe in den Gehölzbestand vollumfänglich innerhalb des Änderungsgebietes kompensiert werden.

E.4. Umweltbelange

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 062 wird entsprechend § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe hierzu auch Kapitel A.3.). Vor diesem Hintergrund ist eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit für die Planung nicht erforderlich. Eine Umweltverträglichkeits- bzw. Umweltprüfung ist daher nicht durchzuführen. Unabhängig davon werden die betroffenen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung und Auseinandersetzung mit der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung des überplanten Areals im Stadtteil Täferingen berücksichtigt.

Bei dem angewandten beschleunigten Verfahren wird von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB, bei der Beteiligung der Öffentlichkeit von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem sind auch die Vorschriften über die Überwachung gemäß

§ 4c BauGB („Monitoring“) im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

Neusäß, _____

Richard Greiner
Erster Bürgermeister

