STADT
NEUSÄß

Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 151

„Östlich der Remboldstraße“

Stadtteil Alt-Neusäß

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

mit Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Fassung vom 25.06.2026

OPLA
Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

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

Projektnummer: 24098
Bearbeitung: AG

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG 3

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 3
2. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB....3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation 4
4. Übergeordnete Planungen 5
5. Beschreibung des Planbereichs 9
6. Umweltbelange....12
7. Planungskonzept 15
8. Begründung der Festsetzungen....18
9. Klimaschutz und Klimaanpassung 24
10. Flächenstatistik 25

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Neusäß verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151 „Östlich der Remboldstraße“ das Ziel, die geplante Nachverdichtung in diesem Bereich gezielt zu steuern, um eine harmonische Integration in die vorhandene Bebauung zu gewährleisten und eine maßvolle städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan soll die Weiterentwicklung des Gebiets im Einklang mit den bestehenden Strukturen langfristig sichern. Hierbei wird eine geordnete und zukunftsorientierte Gestaltung angestrebt, die den aktuellen stadtplanerischen Zielen entspricht und das Stadtbild positiv prägt. Grundlage der Planung ist die städtebauliche Rahmenplanung sowie die vertiefende Untersuchung zum „Altort Neusäß“, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans umfassen. Ein vorausgehender städtebaulicher Entwurf bildet die Basis für das nun zu schaffende Baurecht und definiert die zukünftige Entwicklung des Altorts und des Bereichs „Östlich der Remboldstraße.

Die Grundstücke bieten gemäß § 34 BauGB noch Nachverdichtungspotenziale, die unter Berücksichtigung des bestehenden Umfelds und der Erschließung gesteuert werden sollen. Während im Westen eine gemischte Nutzung zur Belebung des Quartiers vorgesehen ist, wird der östliche Bereich überwiegend dem Wohnen dienen.

Mit dem Bebauungsplan wird zudem dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ gefolgt, um eine nachhaltige Nutzung innerstädtischer Flächen zu fördern.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und verkehrliche sowie grünordnerische Belange zu berücksichtigen.

2. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151 „Östlich der Remboldstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Dieses Verfahren kann für Bebauungspläne zur Wiedernutzbarkeit von Flächen, zur Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO insgesamt weniger als 20.000 m² oder zwischen 20.000 m² und weniger als 70.000 m² beträgt. Voraussetzung ist, dass aufgrund einer überschlägigen Prüfung, unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung berücksichtigt werden müssten (Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt etwa 17.000 m² (ca. 1,7 ha) und liegt im zentralen Innenbereich der Stadt Neusäß. Damit wird nachgewiesen, dass die Grundfläche insgesamt weniger als 2 ha beträgt. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für geplante Vorhaben wird nicht begründet. Anhaltspunkte für

eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Daher kann der Bebauungsplan Nr. 151 „Östlich der Remboldstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Obwohl im beschleunigten Verfahren grundsätzlich auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden könnte, hat sich die Stadt Neusäß dazu entschieden, eine solche frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Ziel ist es, frühzeitig Hinweise und Anregungen für die Planung zu erhalten, um eine möglichst umfassende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sicherzustellen.

Im beschleunigten Verfahren gelten weiterhin die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Dies bedeutet, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neusäß, gültig in der Fassung vom 23.07.2019, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 151 „Östlich der Remboldstraße“ als gemischte Baufläche dargestellt.

Im vorliegenden Plangebiet ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets sowie eines dörflichen Wohngebietes geplant. Daher wird der Bebauungsplan teilweise nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 abweichend aufgestellt werden, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Abbildung 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neusäß, o. M.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor. Östlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 135 „Nördlich des alten Rathauses“ an, während südlich der Bebauungsplan Nr. 139 „Ägidiuspark“ angrenzt.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 151 „Östlich der Remboldstraße“ sind für die Stadt Neusäß in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Im Landesentwicklungsprogramm ist die Stadt Neusäß (Stadtteil Alt-Neusäß), im Verdichtungsraum von Augsburg eingeordnet.

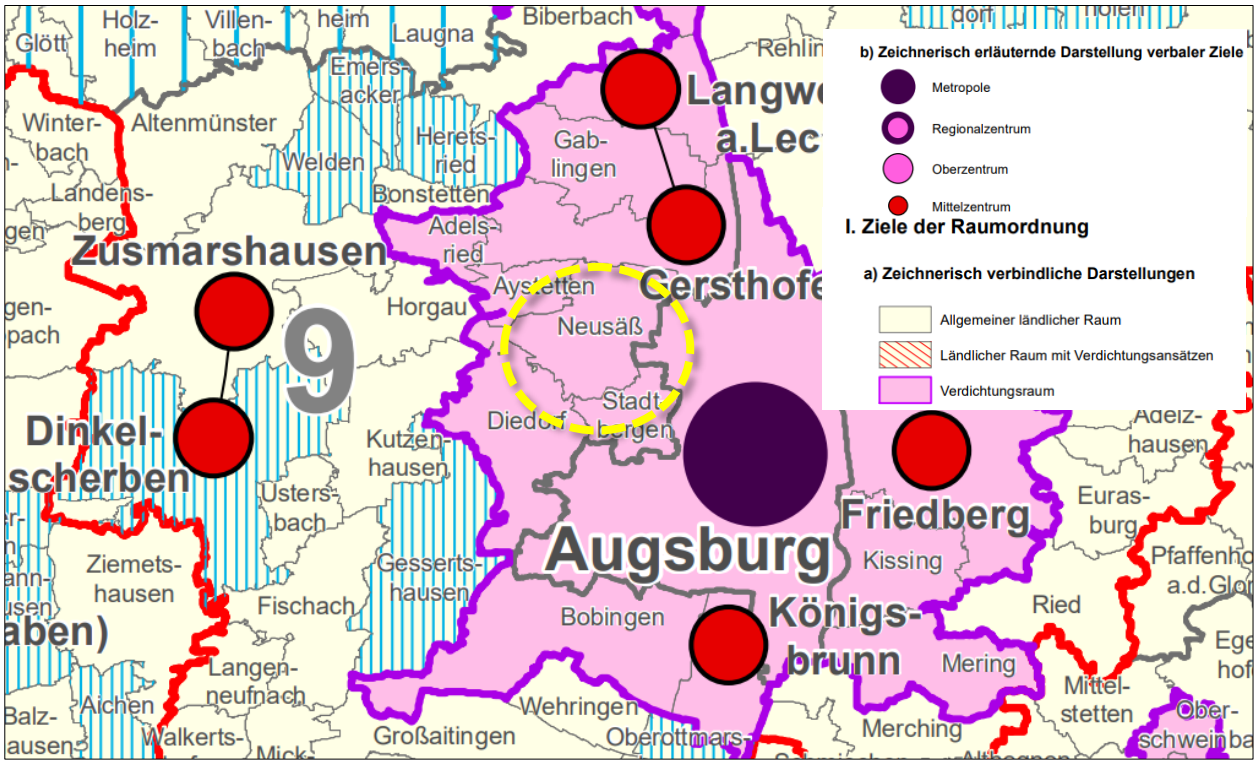

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP 2023

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP Bayern (Juni 2023) werden von der Stadt Neusäß bei der Aufstellung des Bebauungsplanes besonders beachtet und umgesetzt

4.1.1 <u>Ziele und Grundsätze in Bezug auf Siedlungsentwicklung</u>

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. […] **(1.1.1 (Z)).**
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. **(1.1.2 (Z)).**
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen **(1.1.3 (G)).**
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden **(1.1.3 (G)).**
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter […] der Schonung der natürlichen Ressourcen […] ausgerichtet werden **(3.1.1 (G)).**

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden **(3.1.1 (G)).**
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung 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)).**

4.1.2 Ziele und Grundsätze in Bezug auf Verkehrsinfrastruktur

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen **(4.1.1 (Z)).**

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt insbesondere mit Blick auf … den Grundsätzen und Zielvorgaben des LEPs in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs ist nicht erkennbar.

4.2 Regionalplan der Region *Augsburg (RP 9)*

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2023 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2023 enthält.

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

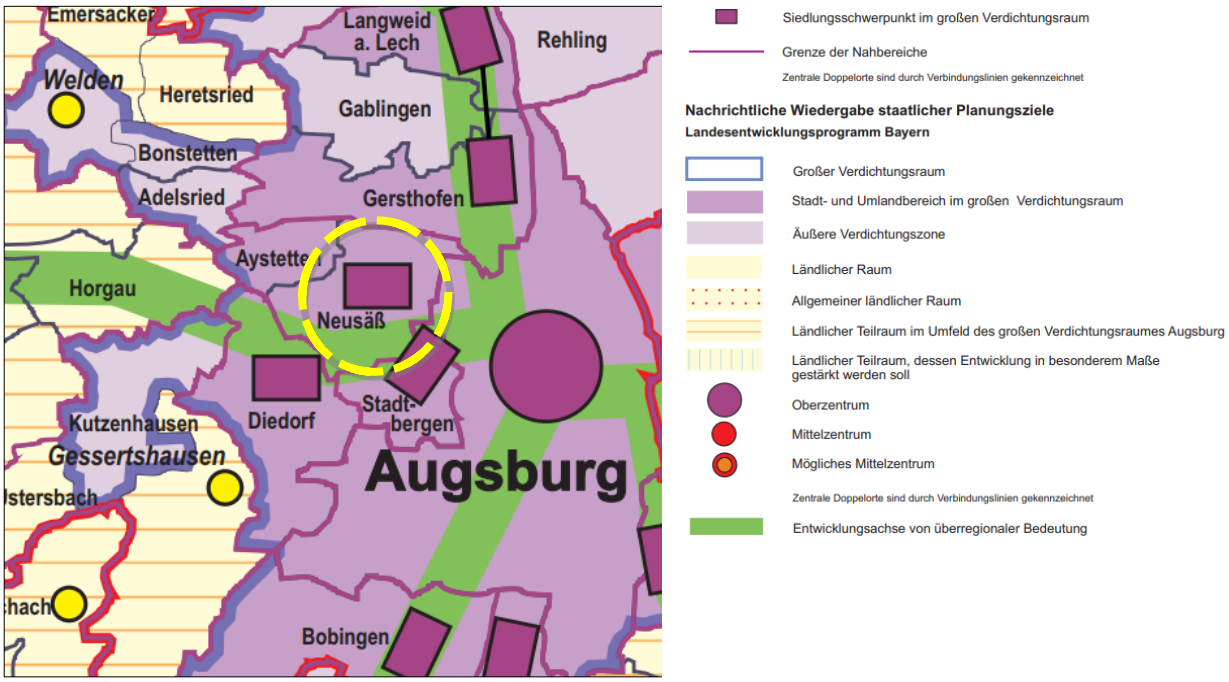

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

4.2.1 Aussagen zu allgemeinen Planungsgrundsätzen und Raumstruktur

- 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))**
- Für eine Siedlungsentwicklung sind besonders geeignet: die zentralen Orte an den überregionalen Entwicklungsachsen […] **(B V 1.2 (Z))**
- Vor allem […] in den Mittelzentren […] soll auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden. **(B V 1.5 (Z))**
- 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 1.5 (Z))**
- Die Wohnfunktion von Stadtzentren soll in Abstimmung mit den Handels- und Dienstleistungsfunktionen erhalten und verbessert werden. […] **(B V 2.1 (Z))**

4.2.2 Der Regionalplan trifft Aussagen zur Natur und Landschaft.

Der Regionalplan trifft Aussagen zur Natur und Landschaft. Die Stadt Neusäß liegt weder in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, einem regionalen Grünzug noch in einem Naturschutzgebiet oder Landschaftsschutzgebiet/Schutzzone Naturpark.

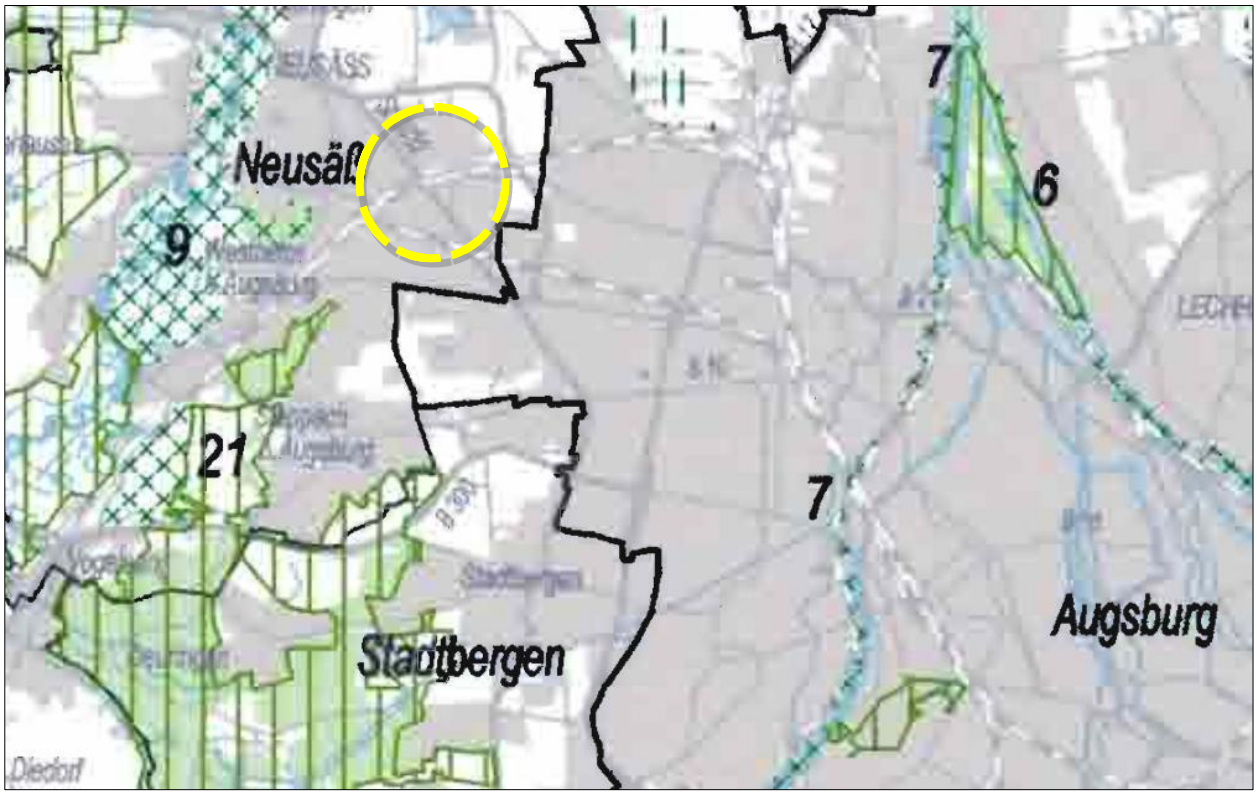

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

5. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 14.105 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 16/2, 18, 19, 19/2, 19/3, 19/4, 19/5, 20/2, 21, 21/2, 21/3, 21/6, 21/7, 22,

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

5.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

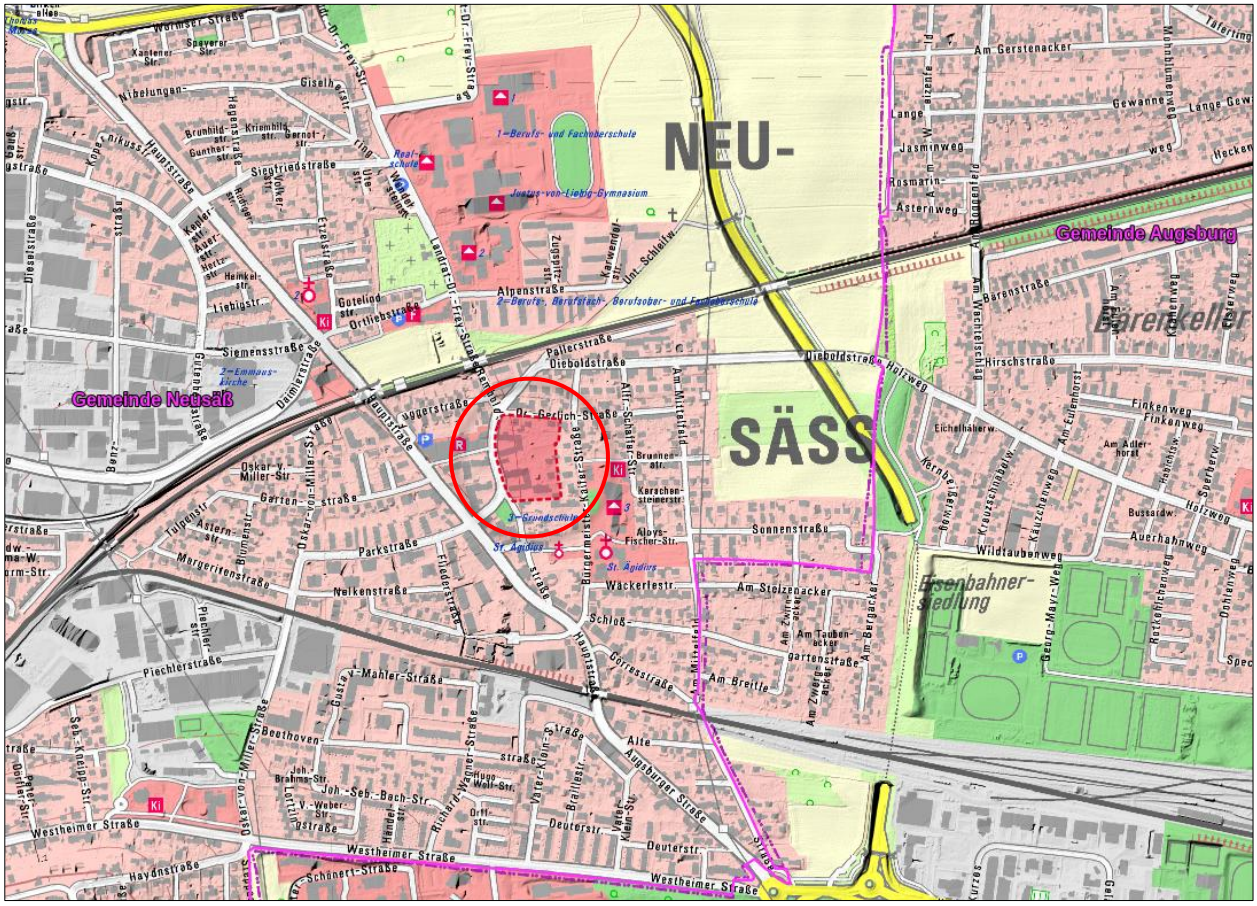

Abbildung 5: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden grenzt das Plangebiet an die Dr. Gerlich-Straße, die von Wohnnutzungen und Kleingewerbe flankiert wird.
- Der Osten wird durch die Grundschule Ägidius, eine Kindertagesstätte, die Kirche und die öffentliche Bücherei St. Ägidius geprägt, umgeben von weiteren Wohnnutzungen.
- Im Süden grenzt das Plangebiet an Wohnnutzungen und Hofstellen, die eine ruhige Wohnatmosphäre schaffen.
- Der Westen wird durch die Remboldstraße und das Rathaus der Stadt Neusäß begrenzt, umgeben von Wohnnutzungen, Hofstellen und Kleingewerbe.

5.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

Das Plangebiet ist weitgehend eben und weist keine signifikanten topografischen Höhenunterschiede oder Gefälle auf. Der höchste Punkt des Gebiets liegt bei etwa 481 m ü. NHN.

Im Geltungsbereich sind keine kartierten Biotope oder Schutzgebiete vorhanden, und das Gelände ist bereits baulich geprägt. In den nicht überbauten privaten Gartenflächen sind einige Gehölz- und Pflanzstrukturen vorhanden. Im Bebauungsplan wurden die vorhandenen Gehölze und Baumstrukturen zum Erhalt festgesetzt, sofern sie mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar sind.

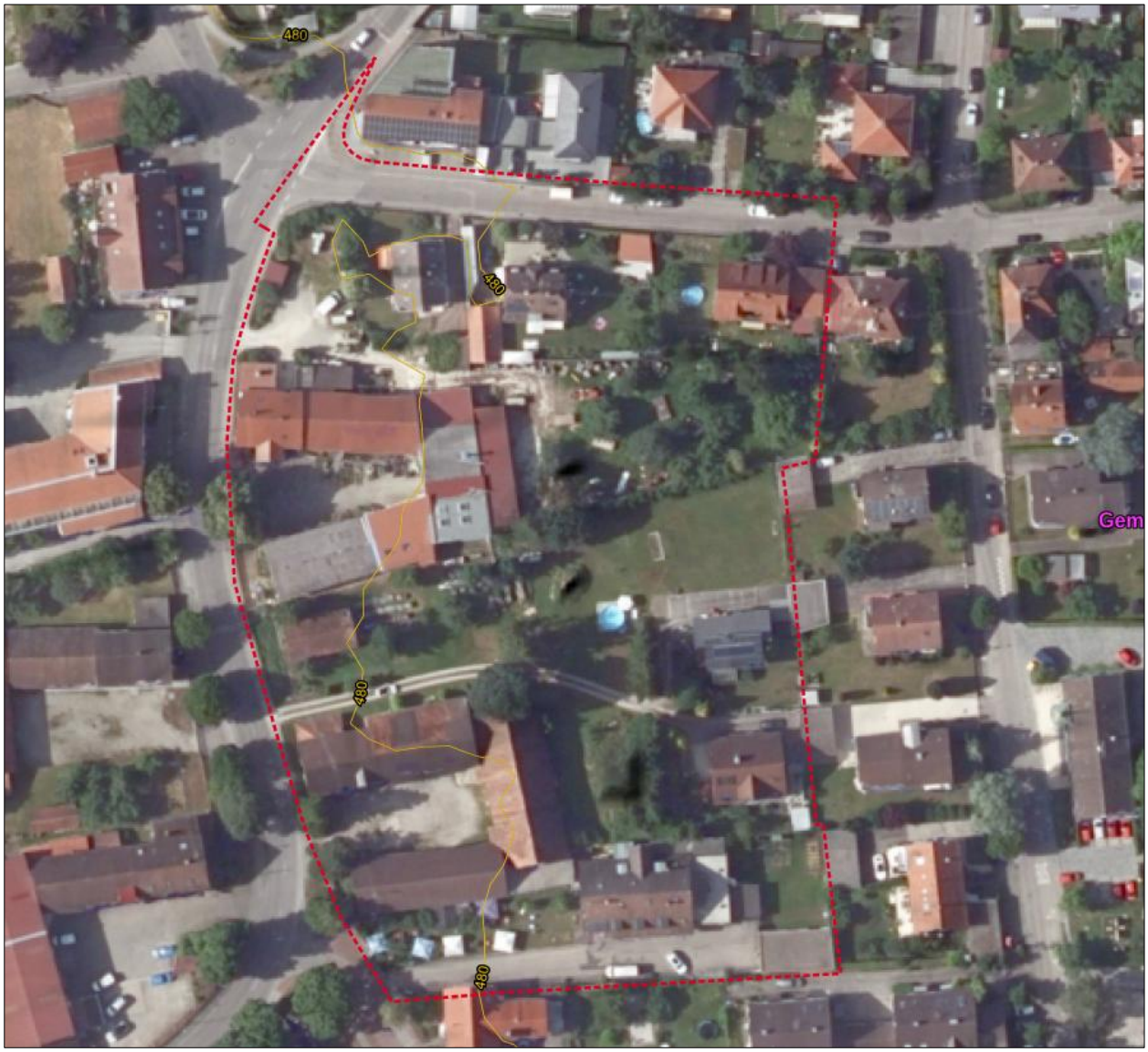

Abbildung 6: Luftbild vom Plangebiet (rot umrandet) mit Höhenschichtlinien, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

6. 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 kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

6.1 Schutzgebiete

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Regionalplanerisch ausgewiesene Vorbehalts- oder Vorranggebiete werden nicht berührt. Darüber hinaus sind Hochwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgefährdungsgebiete oder Landschaftsschutzgebiete von der Planung nicht betroffen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten jeglicher Art vor.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet kann als bereits bebauter Innenbereich im Altort der Stadt Neusäß, Stadtteil Alt-Neusäß, charakterisiert werden. Innerhalb des Vorhabengebiets sind keine Biotope gemäß amtlicher Biotopkartierung vorhanden. Auch Vogelschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitate, Biotope oder Ökoflächen sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Daher ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben ausgelöst werden.

Im gesamten Plangebiet sind bestandsorientierte Gehölzstrukturen auf den privaten Grundstücksflächen vorhanden. Die Planung umfasst umfassende grünordnerische Maßnahmen, um nachhaltige Grünstrukturen und deren ökologische Funktionen zu sichern. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es keine Anhaltspunkte für eine negative Beeinträchtigung des Schutzguts Tiere, Pflanzen und Biodiversität sowie von artenschutzrechtlichen Belangen.

6.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist bereits größtenteils bebaut und soll im Zuge der Nachverdichtung weiterentwickelt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans sieht eine Zunahme der möglichen Versiegelung vor.

Um dies zu begrenzen, werden Festlegungen für die überbaubare Grundstücksfläche sowie für Grünordnungs- und Versiegelungsmaßnahmen getroffen. Die Auswirkungen von Flächenversiegelungen sollen durch Maßnahmen wie Regenwasserversickerung oder -rückhalt, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für private Verkehrsflächen und Stellplätze sowie durch Begrünung minimiert werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für eine negative Beeinträchtigung des Schutzguts Boden vor.

6.4 Schutzgut Fläche

Das Vorhaben bezieht sich ausschließlich auf bereits bebaute Flächen und fördert eine ortsbildverträgliche innerörtliche Nachverdichtung. Zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Entwicklung wird ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen erfolgt keine Neuausweisung einer Baufläche.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans wird im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens als nachrichtliche Berichtigung durchgeführt. Daher sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts "Fläche" zu erwarten.

6.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Landesamts für Umwelt Bayern weder innerhalb einer Gefahrenfläche für sehr selten auftretende Extremhochwasser (HQextrem) noch in einer Gefahrenfläche für häufige oder hundertjährig auftretende Hochwasser (HQ100) oder HQhäufig.

Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind von der Aufstellung des Bebauungsplans betroffen. Zudem befindet sich kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet im Geltungsbereich des Planungsgebiets.

Um die nachteiligen Auswirkungen von Flächenversiegelungen zu minimieren, werden Maßnahmen wie Regenwasserversickerung oder -rückhalt, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für private Stellplätze und Begrünung festgesetzt. Diese Maßnahmen fördern die Grundwasserneubildung und reduzieren den Oberflächenabfluss, insbesondere bei Starkregenereignissen.

Die durch das Vorhaben zu erwartende Versiegelung wird keine spürbare Verringerung der Grundwasserneubildung oder Erhöhung des Oberflächenabflusses zur Folge haben. Daher sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering einzustufen.

6.6 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich und weist nur geringe topographische Veränderungen auf. Die unbebauten Grundstücksflächen sind überwiegend als private Gärten mit Gehölzbeständen gestaltet. Da das Vorhaben auf Nachverdichtung und Lückenschluss beschränkt ist, werden weder die Windströmung noch das Klima wesentlich beeinflusst. Der Bebauungsplan liegt im Innenbereich der Stadt, sodass keine erhebliche Beeinträchtigung der Kaltluftentstehung zu erwarten ist, und die klimatischen Aufheizungseffekte gering bleiben.

Zwar hat die zusätzliche Versiegelung im Planbereich Auswirkungen auf das Mikroklima, diesen wird jedoch durch klimafreundliche Maßnahmen wie Grünflächen auf Privatgrundstücken und im Straßenraum sowie durch eine Reduzierung der Versiegelung entgegengewirkt. Während der Bauphase kann es vorübergehend zu einer erhöhten Staub- und Abgasbelastung kommen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es jedoch keine Hinweise auf eine negative Beeinträchtigung des Schutzguts Luft und Klima.

6.7 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet hat derzeit aufgrund seiner bestehenden Nutzungen als bebaute Fläche keine Bedeutung als Erholungsfunktion. Die Grundstücksflächen sind bereits baulich geprägt. Die geplante Nachverdichtung trägt vielmehr dem Schutzgut Mensch bei, indem sie dringend benötigten Wohnraum schafft.

Im Osten des Plangebiets verläuft die Remboldstraße, von der Immissionen auf das Plangebiet einwirken können. Diese Immissionen entsprechen jedoch den üblichen Maßstäben einer städtischen Umgebung und sind nicht als erheblich einzustufen.

Innerhalb des Plangebietes existiert auf der Fl. Nr. 18 eine seit langem nicht mehr betriebene Hofstelle ohne Nutztierhaltung.

Im Bereich des Anwesens Remboldstraße 26 werden auf dem Grundstück aktuell Schafe gehalten. Hierbei handelt es sich um eine nicht kommerzielle Hobbyhaltung Die Anzahl der Schafe liegt im niedrigen einstelligen Bereich. Durch die Bestandssituation ergaben sich in der Vergangenheit keine Hinweise hinsichtlich störender Gerüche durch die Tierhaltung.

Für den Fall einer Nachverdichtung auf dem betreffenden Grundstück durch den Eigentümer ist davon auszugehen, dass die Schafhaltung, auf Grund der geringeren Möglichkeiten zum Auslauf, reduziert wird.

Insgesamt ist nach derzeitigem Kenntnisstand mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

6.8 Schutzgut Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete, Naturparks oder Vorbehalts- und Vorranggebiete für Natur und Landschaft. Im Rahmen der Gestaltungsfestsetzungen des Vorhabens wird darauf geachtet, dass die Baukörper harmonisch in die bestehende Umgebung eingefügt werden, um eine Fremdkörperwirkung zu vermeiden.

Da es sich um eine Nachverdichtung im städtischen Innenbereich handelt, ist nicht mit einer Verschlechterung des Landschaftsbilds zu rechnen. Aufgrund der bereits bestehend baulichen Nutzungen im Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft vor.

6.9 Kultur und Sachgüter

Im Planbereich und angrenzend daran befinden sich keine Bau- oder Baudenkmäler. Somit ist dahingehend keine Beeinträchtigung zu erwarten

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Städtebauliches Konzept, Grünordnungskonzept, etc.

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet „Östlich der Remboldstraße“ zielt darauf ab, den vorhandenen Raum effizient und nachhaltig zu nutzen sowie eine harmonische Einbindung in das bestehende städtebauliche Umfeld zu gewährleisten. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151 ist die kontrollierte Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Nachverdichtung. Grundlage bilden die vorbereitende Untersuchung zum Altort Neusäß sowie das städtebauliche Strukturkonzept (vgl. Abbildung 7).

Der westliche Teil des Plangebiets wird als dörfliches Wohngebiet ausgewiesen, in dem sowohl Wohnnutzung als auch (Klein-)Gewerbe zulässig sind. Die Bebauung entlang der Remboldstraße orientiert sich an der bestehenden baulichen Struktur und erlaubt bis zu drei Geschosse, was eine moderate Verdichtung und eine effizientere Nutzung der Flächen ermöglicht. Die Erschließung für das Kleingewerbe erfolgt über die bestehende Remboldstraße, wodurch die Infrastruktur optimal genutzt wird, ohne neue öffentliche Verkehrserschließungen anzulegen.

Im östlichen Teil wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das sich ebenfalls am Bestand orientiert. Mit maximal zwei Vollgeschossen wird eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht, die sich harmonisch in das bestehende Umfeld einfügt, ohne den Charakter des Altorts zu verändern.

Das Konzept strebt an, den Versiegelungsgrad trotz der Schaffung zusätzlichen Wohnraums möglichst gering zu halten. Insgesamt verfolgt das städtebauliche Konzept eine nachhaltige und kontrollierte Verdichtung, die Wohnraum und Arbeitsmöglichkeiten schafft, ohne den Charakter des Quartiers zu beeinträchtigen. Die Bebauung nutzt den städtischen Raum optimal und erfüllt moderne Wohnanforderungen. Die Abstufung der Geschossigkeit fungiert als verbindendes Element und schafft einen harmonischen Übergang zwischen den größeren, funktionalen Bauwerken im Westen entlang der Remboldstraße und der kleinkörnigen (Wohn-) Bebauung im Osten.

Die zentrale Lage an der Remboldstraße bietet nicht nur eine ausgezeichnete Anbindung, sondern auch direkten Zugang zu Einzelhandelsgeschäften und städtischen Dienstleistungen. Durch die gezielte Steuerung der baulichen Dichte, die Erhaltung von Freiräumen und die Nutzung bestehender Erschließungsinfrastruktur wird eine hohe Lebensqualität im Plangebiet sichergestellt, ohne zusätzlichen öffentlichen Verkehrsraum zu beanspruchen.

Abbildung 7: Vorbereitende Untersuchung "Altort Neusäß"

7.2 Erschließung

Die externe Erschließung des Plangebietes „Östlich der Remboldstraße“ erfolgt über die bestehende Remboldstraße, die im Westen am Plangebiet vorbeiführt und in südlicher Richtung auf die Hauptstraße von Neusäß führt. Letztere ist als Staatsstraße eingestuft und durchquert die Stadt von nordwestlicher in südöstlicher Richtung, wodurch der Standort gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

Die Erschließung des westlichen Bereichs, der als dörfliches Wohngebiet ausgewiesen ist und sowohl Wohnnutzung als auch der Versorgung des Gebiets dienenden Läden zulässt, erfolgt ausschließlich über die Remboldstraße. Es wird keine neue öffentliche Verkehrserschließung im Plangebiet angelegt, sodass die vorhandene Infrastruktur optimal genutzt wird.

Der östliche Teil des Plangebiets, der als Allgemeines Wohngebiet fungiert, erschließt die Grundstücke über zwei private Stichstraßen, die von der Remboldstraße abzweigen. Am

Ende des südlichen Straßenstichs ist die Entstehung eines kleinen Quartiersplatzes vorgesehen, der nicht nur die Aufenthaltsqualität erhöhen, sondern auch zur Erschließung der dahinterliegenden Grundstücke beitragen soll.

Die bestehende Bebauung im Norden des Plangebiets wird über die Dr. – Gerlich – Straße erschlossen.

Stellplatzregelung und Tiefgaragen

Für das dörfliche Wohngebiet (MDW) wurde die Festsetzung getroffen, dass bei mehr als sechs Wohneinheiten die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden müssen. Diese Maßnahme dient dazu, den begrenzten Raum innerhalb des Plangebiets effizient zu nutzen.

Um den Bedarf an Stellplätzen zu decken, wäre es nicht möglich, ausreichende Flächen für Parkplätze an der Oberfläche bereitzustellen, ohne dass die Qualität des öffentlichen Raums oder der Freiflächen sowie die Aufenthaltsqualität erheblich beeinträchtigt wird oder verloren geht. Durch die Schaffung von Tiefgaragen wird verhindert, dass parkende Fahrzeuge das Straßenbild und die Gehwege blockieren, wodurch das Quartier sowohl funktional als auch ästhetisch aufgewertet wird. Dies stellt sicher, dass die notwendige Anzahl an Stellplätzen bereitgestellt wird, ohne dass wertvolle Flächen verloren gehen. Zudem bleibt durch die Tiefgaragenregelung der öffentliche Raum frei von parkenden Autos, was insbesondere in einem urbanen Kontext zur Verbesserung der Lebensqualität und der Verkehrssicherheit beiträgt.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA), in dem nur bis zu zwei Wohneinheiten zulässig sind, gelten diese Anforderungen nicht, da hier die Stellplatzanforderungen durch die bestehenden Vorgaben bereits abgedeckt sind.

7.3 Grünordnung

Das grundlegende Ziel der Planung ist das nachhaltige Bauen. Dabei werden die Auswirkungen des Klimawandels und die sparsame Nutzung der Ressource Fläche während des gesamten Planungsprozesses besonders berücksichtigt. Die grünordnerischen Belange des städtebaulichen Strukturkonzepts sind in den Bebauungsplan integriert und durch zusätzliche Festsetzungen zu intensiven Ein- und Durchgrünungen verstärkt. Dabei sind die Regelungen bzw. die Wirksamkeiten zu Ersatz- und Neupflanzungen gemäß Satzung lediglich bei Ersatz- und Neubauten anzuwenden.

Für jegliche Pflanzungen ist die in den textlichen Hinweisen angegebene Artenliste zu beachten, die heimische und standortgerechte Gehölzpflanzungen priorisiert. Sollte ein Baum mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm (gemessen 1,0 m über dem Boden) gefällt werden, ist eine Ersatzpflanzung verpflichtend. Diese Pflanzung muss vom Grundstückseigentümer gefördert, gepflegt und vor Zerstörung geschützt werden und ist spätestens in der Pflanzperiode nach der Rodung durchzuführen.

Bei Neu- oder Ersatzbauten ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der II. Wuchs-Klasse oder ein regionaltypischer Obstbaum zu pflanzen, um eine Durchgrünung des Grundstücks zu erreichen. Bestehende Bäume können hierbei angerechnet werden.

Zudem wird die Gestaltung nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grünflächen vorgeschrieben, um die Versiegelung zu reduzieren. Künstliche Gestaltungselemente wie Kunstrasen, Kunstpflanzungen oder geschotterte Steingärten sind nicht zulässig, da sie negative Auswirkungen auf die Oberflächenaufheizung und die Biodiversität haben.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens eine Pflanzperiode nach der Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes durchzuführen. Gehölze dürfen nur zwischen Oktober und Februar gerodet werden. Im Falle einer Baumrodung ist eine Begutachtung auf Fledermäuse oder Vögel erforderlich, um mögliche Artenschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

Um die gestalterischen Zielvorgaben des städtebaulichen Strukturkonzepts umzusetzen, ist am Ende des südlichen Straßenstichs ein kleiner Quartiersplatz geplant. Neben der Erschließung der hinterliegenden Grundstücke wird der Platz primär als Grünfläche gestaltet. Hier sollen Bäume gepflanzt und Bänke zur Erholung errichtet werden, um die Aufenthaltsqualität im Plangebiet zu erhöhen. Die Fläche des Platzes bleibt großflächig unversiegelt und dient als einladende Aufenthaltsfläche für die Anwohner. Diese Festsetzung stellt sicher, dass der Bereich dauerhaft unversiegelt und mit Baum- und Möblierungsstrukturen als zentrale Aufenthalts- und Begegnungszone ausgestaltet bleibt. Damit wird das ansonsten nach § 34 BauGB grundsätzlich zulässige Bauen in diesem Bereich gezielt ausgeschlossen, sodass die Festsetzung des Quartiersplatzes als private Grünfläche im qualifizierten Bebauungsplan den allgemeinen Bauvorschriften übergeordnet ist

Mit den getroffenen Festsetzungen soll der Anteil der Versiegelung auf das erforderliche Minimum reduziert und eine Begrünung sowie Bepflanzung der Grundstücke erreicht werden. Gleichzeitig wird eine umfassende Ein- und Durchgrünung angestrebt, um die Biodiversität zu erhöhen.

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Für die vorliegende Planung wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung im östlichen Bereich des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dadurch wird der Wohncharakter des Gebiets gestärkt und erhalten. Die Zulässigkeiten basieren auf § 4 BauNVO und orientieren sich einerseits am bestehenden Siedlungsumfeld, andererseits wird so eine verträgliche städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Ausnahmsweise können nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, die in ihrer Art und Nutzung dem zentralen Stadtkern gerecht werden. Nicht zulässig sind hingegen Anlagen für sportliche Zwecke, Fitnesseinrichtungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da diese ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen und dem Wohncharakter des Plangebiets entgegenwirken.

Im westlichen Bereich wird - Übereinstimmung mit dem Bestand und der Planungskonzeption gemischter Nutzungen - ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Das dörfliche Wohngebiet fördert eine Mischung aus Wohnen und der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, was im innerstädtischen Charakter stärkt.

Das dörfliche Wohngebiet ermöglicht eine Mischung aus Wohnnutzungen, der Versorgung dienenden Läden sowie gewerblichen Nutzungen wie Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsbetrieben. So wird der westliche Bereich als lebendiger, funktionsgemischter Teil des Plangebiets gestärkt, ohne den dörflichen Charakter zu verlieren.

Die Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstigen Gewerbebetrieben auf die Erdgeschosse gilt ausschließlich für die straßenzugewandten Gebäude entlang der Remboldstraße in den Teilbereichen MDW 1.

In diesen Teilbereichen sind alle im dörflichen Wohngebiet zulässigen Nutzungen grundsätzlich erlaubt. Die Festsetzung regelt lediglich die vertikale Anordnung der genannten Gewerbenutzungen.

Ziel dieser Differenzierung ist es, entlang der Remboldstraße eine belebte Erdgeschosszone zu schaffen und zugleich die Wohnnutzung in den oberen Geschossen zu sichern. In den rückwärtigen und nicht straßenzugewandten Bereichen (MDW2) gelten keine vergleichbaren Einschränkungen.

Die Zulässigkeit land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen wird auf Nebenerwerbsbetriebe beschränkt. Wirtschaftsstellen von Haupterwerbsbetrieben werden ausgeschlossen, da diese aufgrund ihres Betriebsumfangs nicht mit der vorgesehenen Wohn- und Mischnutzung vereinbar sind.

Gleichzeitig wird durch die Festsetzung von Einschränkungen für besonders störende Nutzungen (z. B. Tankstellen) dafür gesorgt, dass der gewerbliche Bereich nicht die Lebensqualität der Anwohner beeinträchtigt. Diese Aufteilung ermöglicht eine Balance zwischen der wirtschaftlichen Lebendigkeit und der Wahrung einer angenehmen Wohnatmosphäre.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im östlichen Bereich des Bebauungsplans, der als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist, soll das Maß der baulichen Nutzung eine hohe Wohnqualität sichern, während gleichzeitig eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Bodens ermöglicht wird. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde auf 0,4 festgesetzt, was eine moderate Bebauung auf dem Grundstück ermöglicht und ausreichend Freiflächen für Belichtung und Belüftung der Gebäude sichert. Dies entspricht auch dem Charakter des Bestands im und um das Plangebiet und ist für die Wohnnutzung angemessen. Die Maximalhöhe der Gebäude im WA-Bereich wurde auf 10,5 Meter begrenzt, um eine Integration in das bestehende Stadtbild zu ermöglichen, ohne den Charakter des Gebiets als ruhiges Wohngebiet zu beeinträchtigen. Dadurch kann die Höhenentwicklung der Gebäude sowohl in Bezug auf den Bestand als auch für geplante Neubauten sichergestellt werden.

Angesichts der bestehenden Bebauung im Westen des Plangebiets, wo sich unter anderem das Rathaus der Stadt Neusäß befindet, sind für das dörfliche Wohngebiet (MDW) maximal drei Vollgeschosse zulässig. Aufgrund der vorgesehenen Gebäudehöhen und der typischen Dachausbildung ist davon auszugehen, dass das dritte Vollgeschoss in der Regel im Dachgeschoss angeordnet wird. Damit wird weiterhin eine ortsverträgliche und maßstäbliche Bebauung gewährleistet. Das gegenüberliegende Rathaus weist derzeit vier Geschosse auf, und die übrigen Bestandsgebäude haben ebenfalls drei bis vier Geschosse. Aus diesem Grund wird im dörflichen Wohngebiet eine vergleichbare Entwicklung zugelassen. Die Maximalhöhe

der Gebäude im MDW-Bereich wurde auf 12 Meter festgelegt, was eine angemessene Anpassung an die umliegende Bebauung und die städtische Funktion des Gebiets gewährleistet, ohne die Sichtachsen oder den Charakter der angrenzenden Bereiche zu stören. Das Maß der baulichen Nutzung im dörflichen Wohngebiet wurde auf eine höhere Dichte und somit auf eine größere Flexibilität ausgelegt, um die Mischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen zu fördern. Die Grundflächenzahl (GRZ) für das dörflichen Wohngebiet wurde auf 0,75 festgesetzt, was eine intensivere Bebauung im Vergleich zum Wohngebiet ermöglicht und Raum für gewerbliche sowie wohnwirtschaftliche Nutzungen bietet.

8.3 Bauweise und Grenzabstände

Für den geplanten Bebauungsplan wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) festgelegt. Die offene Bauweise ermöglicht eine freistehende Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken und gewährleistet ausreichend Luft, Licht und Belichtung für alle umliegenden Grundstücke. Die Bauweise fördert somit eine gelockerte, städtebauliche Struktur, die gut in den bestehenden Kontext integriert ist.

Für das Wohngebiet (WA) im östlichen Teil des Bebauungsplans werden Baugrenzen festgelegt. Diese Baugrenzen legen den zulässigen Bereich für die Errichtung der Hauptgebäude fest, um eine geordnete und gleichmäßige Bebauung zu sichern. Die Baugrenzen dienen der Wahrung des Charakters der Einfamilienhausbebauung die östlich des Bebauungsplans bereits vorherrscht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind im dörflichen Wohngebiet (MDW) durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt, um eine verträgliche und aufgelockerte Bebauung zu schaffen. Damit werden die Gebäude geordnet und lassen dennoch Spielräume für die Situierung des Gebäudes auf dem Grundstück. Entlang der Remboldstraße sind Baulinien festgelegt, um die Flucht der Bestandsbebauung zu übernehmen und eine einheitliche Straßenflucht zu gewährleisten. Die Baulinien sorgen dafür, dass neue Gebäude in Übereinstimmung mit der bestehenden Bebauung in diesem Bereich errichtet werden. Dies trägt zur städtebaulichen Zusammenhang bei und verhindert eine unharmonische Entwicklung des Straßenbildes.

Da den Bewohnern möglichst viel Freiheit bei der Positionierung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen gegeben werden soll, sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie sich an die festgesetzten Längen der Zufahrtsbereiche und den Mindestabständen zu öffentlichen Verkehrsflächen halten. Dies dient der Entastung der Straßenparkierung und der Sichtfelder im Straßenraum.

Im MDW gibt es eine Abweichung von den üblichen Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO), da die Bestandsbebauung eine historisch gewachsene Grenzbebauung aufweist. In mehreren Bereichen des MDW ist die Anwendung der Abstandsflächen nach der BayBO somit nicht möglich.

Diese historisch gewachsene Grenzbebauung stellt einen charakteristischen Bestandteil des Stadtbildes dar. Eine Anpassung an Bayerische Bauordnung würde die städtebauliche Struktur erheblich beeinträchtigt werden. Um diesem Umstand gerecht zu werden, wurde im Bebauungsplan eine bauplanungsrechtliche Abweichung festgelegt. Anstelle der Abstandsflächen nach BayBO werden in diesen Bereichen Baugrenzen und Baulinien definiert, die den

bestehenden, engen Bebauungszusammenhang respektieren und zugleich eine geordnete Entwicklung ermöglichen.

Die maximale Oberkante, Wandhöhe und Gesamthöhe der Gebäude werden ebenfalls festgelegt, um die Integration der Neubauten in das bestehende Stadtbild zu gewährleisten und eine harmonische städtebauliche Entwicklung zu fördern. Auf diese Weise wird die historisch gewachsene Struktur berücksichtigt, ohne die baulichen Nutzungsmöglichkeiten unnötig zu beschränken.

Zusätzlich wird die Abstandsfläche für Neubauten nicht nach den allgemeinen Vorschriften der BayBO, sondern durch die festgelegten Baugrenzen und Baulinien geregelt. Diese Regelungen bieten den notwendigen Spielraum für die städtebauliche Entwicklung und stellen sicher, dass sowohl die Belichtung und Belüftung der benachbarten Grundstücke gewahrt bleibt, als auch die historischen Charakteristika des Gebiets bewahrt werden.

8.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Im Bebauungsplan wird auf die zwingende Anwendung der Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Neusäß in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Diese ist unbedingt einzuhalten. Um ein lockeres und offenes Straßenbild zu gewährleisten, müssen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO einen Mindestabstand von 3,0 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Der Stauraum vor Garagen muss aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen mindestens 5,0 Meter betragen, um eine Reduzierung der Parkierungen im öffentlichen Straßenraum zu fördern.

8.5 Gestaltungsfestsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung betreffen die Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten sowie die Fassadengestaltung und Einfriedungen der Hauptgebäude. Ziel ist es, dass Neubauten, Ersatzbauten und Einfriedungen sich in die bestehende Umgebung (Eigenart) einfügen und die vorhandenen Strukturen berücksichtigen.

Die Regulierung der Dachform und Neigung der Hauptgebäude soll die Homogenität bzw. den bestehenden Charakter des Gebiets bewahren und stärken. Daher sind im MDW ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig, um die prägenden Dachformen entlang der Remboldstraße aufzunehmen und sich harmonisch in das Gesamtbild einzufügen. Zur Erhaltung eines einheitlichen Erscheinungsbilds sind symmetrisch geneigte Dächer bei Satteldächern verpflichtend. Ebenso müssen Doppelhäuser an gemeinsamen Grundstücksgrenzen dieselbe Dachform, -neigung und -eindeckung aufweisen, um die städtebauliche Homogenität zu unterstützen.

Die gleichen Festsetzungen gelten für das Allgemeine Wohngebiet im östlichen Bereich des Plangebiets. Auch hier sind ausschließlich Satteldächer zulässig, jedoch mit einer Dachneigung von 15° bis 45°, was der typischen Dachform des dörflichen Charakters und der Einzelhausbebauung in diesem Gebiet entspricht.

Für die Hauptgebäude entlang der Baulinie an der Remboldstraße wird eine giebelständige Bauweise bzw. Firstorientierung festgesetzt, welche sich aus dem Bestand ableiten lässt; bereits gegenwärtig weisen diese Grundstücke eine giebelseitige Bebauung an der Remboldstraße auf. Gleichzeitig kann das bestehende prägende Ortsbild einer giebelständigen Bauweise entlang der Remboldstraße in Alt-Neusäß erhalten werden. Im rückwärtigen Bereich des Bebauungsplans ist eine frei wählbare giebel- oder traufständige Bauweise vorgesehen, um Gestaltungsspielraum zu gewähren. Für untergeordnete Bauteile wie Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, ebenerdige Anbauten (z.B. Wintergärten, Erker) sowie Nebengebäude sind keine Vorgaben zu Dachneigung, -form und Materialien festgelegt, was den Eigentümern zusätzliche Flexibilität bietet. Genau wie bei Hauptbaukörpern, müssen Garagen, die direkt an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, eine einheitliche Dachform und -neigung aufweisen, um ein harmonisches, dörfliches Gesamtbild sicherzustellen und zu bewahren.

Darüber hinaus werden Aussagen zur Errichtung von Dachaufbauten formuliert, welche sich am bestehenden Siedlungsumfeld orientieren. Lediglich bei Hauptgebäuden mit Dachneigungen von mindestens 30° sind Dachgauben zulässig. Dabei sind Dachgauben pro Dachseite auf max. 1/3 der gesamten Dachlänge des Hauptgebäudes mit einer maximalen Breite von 3,00 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. Aus demselben Grund ist die Errichtung von Zwerchgiebeln auf max. 1/3 der gesamten Dachlänge mit einer maximalen Breite von 4,00 m beschränkt. 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 zudem einen Mindestabstand von 1,50 m von der Außenwand des Hauptgebäudes einzuhalten, um einen angemessenen Abstand zur äußeren Gebäudekante gewährleisten zu können.

Damit reflektierende Wirkungen und Beeinträchtigungen von Fassadengestaltungen und Dacheindeckungen von Ersatz- und Neubauten vermieden werden, sind grelle und leuchtende Farben wie z.B. 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 für Dacheindeckungen bei geneigten Dächern von Hauptgebäuden lediglich Farbspektren aus rotem bis rotbraunem, Farbspektrum erlaubt.

Die Verwendung dunkler Farbtöne wie zum Beispiel Anthrazit oder Schwarz an Außenwänden wird untersagt, dies dient dem Ziel, ein einheitliches und harmonisches Ortsbild zu gewährleisten. Dunkle Fassadenfarben können eine starke visuelle Dominanz erzeugen, die mit dem gestalterischen Konzept des Gebiets nicht vereinbar ist.

Um den Bestandscharakter innerhalb des Plangebietes auch weiterhin zu erhalten, sind entlang von öffentlichen Straßen ausschließlich Zäune mit senkrechter Lattung oder Metallgitterzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig. Damit sollen die Einfriedungen möglichst offen gestaltet werden. Für den notwendigen Durchschlupf für Kleintiere (z.B. Igel) sind Einfriedungen durch einen entsprechenden Bodenfreihalt von ca. 10 cm durchlässig auszuführen. Als Einfriedungen sind Gabionen, Sichtbeton, geschlossene Elemente aus Edel-

stahl oder Stahl und waagrechte Holzlattenzäune („Westernzaun“) ausgeschlossen. Zusätzlich sind jegliche Einflechtungen von Kunststoffelementen sowie durchgängige Mauern nicht erlaubt. 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.

8.6 Ver- und Entsorgung

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Neusäß (Entwässerungssatzung) in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden ist. Zudem werden für das Plangebiet Festsetzungen zu Ver- und Entsorgungsleitungen getroffen. Jegliche Ver- und Entsorgungsanlagen – einschließlich Strom- und Telefonleitungen – sind unterirdisch zu führen (vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen). In der Remboldstraße befindet sich eine leistungsstarke Fernwärmeleitung, über die eine Versorgung der Bestands- und Neubauten mit Wärme möglich ist.

Weitere Regulierungen betreffen die Abfall- und Abwasserbeseitigung. Die Abfallbeseitigung erfolgt weiterhin bestandsorientiert über die Remboldstraße. Es sind keine Veränderungen an den bestehenden Erschließungsstraßen vorgesehen, da die zu errichtenden Stichstraßen privat gewidmet sind.

Das häusliche Schmutzwasser ist dabei an den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen privaten Grundstück zu versickern. Optional werden Rückhaltemaßnahmen vorgeschrieben, falls eine direkte Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist. Dafür sind z.B. ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, oder Regenwasserzisternen vorzusehen, welche mit einem Notüberlauf an die Kanalisation der Stadt anzuschließen sind. Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch das Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

8.7 Boden- und Grundwasserschutz

Erhebliche Beeinträchtigungen von Boden- und Grundwasser sollen vermieden und minimiert werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken flächenmäßig versickert oder zurückgehalten werden. Dafür können beispielsweise ökologisch gestaltete Rückhalteteiche oder Regenwasserzisternen mit Überlauf installiert und errichtet werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und mikroklimatischen Begünstigungen sind private Hof-, Lager-, Abstell-, Verkehrs- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien und Belägen beispielsweise Schotterrasen, Rasenpflaster oder fugenreiches Pflastermaterial auszubilden, 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.

8.8 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. Dabei sind Aufschüttungen sind nur im Bereich der Hauptgebäude und zur Erschließung der Grundstücke bis maximal OK FFB EG zulässig. Abgrabungen sind, bezogen auf das bestehende Gelände, bis zu 50 cm zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen auszugleichen, was ebenfalls dem derzeitigen Bestand entspricht. Mit den getroffenen Festsetzungen wird das verhältnismäßig ebene Gelände gewürdigt, wonach Aufschüttungen und Abtragungen – mit Ausnahme der Durchführung der Baumaßnahme – auf ein absolutes Minimum reduziert werden. Gleichzeitig kann ein verträgliches städtebauliches Ortsbild ohne künstlich gestaltete Abstufungen geschaffen werden.

9. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

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 vorliegenden Bebauungsplan wurden zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung insbesondere nachfolgende Festsetzungen getroffen:

- Pflanzungen von Bäumen
- Wasseraufnahmefähige Flächen auf nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen
- Photovoltaikanlagen auf dem Dach

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.

<u>Solarenergie</u>

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

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Dachflächen bzw. der Gebäudefassaden kann unter Berücksichtigung der Verschattung, Neigungswinkel sowie die zur Verfügung stehenden Flächen eine bestmögliche Energieausschöpfung erreicht werden und somit ein Beitrag zur Energiewende geleistet werden.

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

Über die hier getroffenen Festsetzungen hinaus bestehen im Falle eines Neubaus außerhalb des Bebauungsplans bereits gesetzliche Bestimmungen insbesondere zur Nutzung erneuerbarer Energien.

10. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	**14.104 m²**	**100,0 %**
Dörfliches Wohngebiet (MDW)	6.209 m²	44 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.636 m²	47 %
Private Verkehrsflächen	1.259 m²	9 %
davon Grünfläche	*272 m²*	