



N Stadt
Neusäß

Stadt Neusäß

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans
mit integriertem Landschaftsplan

Begründung

vom 11.07.2017, geändert am 24.07.2018, 02.04.2019, 23.07.2019 (red.)



**von Angerer
Konrad
Fischer
Urbaniaik**

Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b
D-82110 Germering
T.: +49 089 6142400
F.: +49 089 6142400-66
mail@akfu-architekten.de
www.akfu-architekten.de

Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten

Sportplatzweg 2
82362 Weilheim
Fon 0881-9010074
Fax 0881-9010076
vogl@vk-landschaft.de

Inhalt

1. Aufgabe und Verfahren der Flächennutzungsplanung	6
1.1 Aufgabe der Flächennutzungsplanung.....	6
1.2 Rechtsgrundlage und Aufgabe des Landschaftsplanes.....	6
1.3 Verfahren zur Neuaufstellung	7
2. Planungsgrundlagen zur Siedlungsentwicklung	8
2.1 Lage im Raum, landesplanerische Einordnung und Funktion	8
2.2 Siedlungsstruktur	10
2.2.1 Siedlungsgeschichte	10
2.2.2 Siedlungsstruktur: Stadtgebiet und Ortsteile.....	12
2.2.3 Siedlungsfläche, Wohnungsbestand, Wohnungsbelegung.....	13
2.3 Bevölkerungsstruktur	14
2.4 Wirtschaftsstruktur	15
2.4.1 Bestehende Betriebsstruktur	15
2.4.2 Erwerbstätigkeit, Pendler	16
2.5 Infrastrukturausstattung.....	16
2.5.1 Gemeinbedarfseinrichtungen.....	16
2.5.2 Ver- und Entsorgung	17
2.6 Verkehrsstruktur	18
3. Natürliche Planungsgrundlagen	19
3.1 Naturräumliche Gliederung	19
3.2 Klima	19
3.3 Geologie.....	20
3.4 Morphologie	21
3.5 Boden	21
3.6 Vegetation	26
3.6.1 Die potentiell natürliche Vegetation	26
3.6.2 Reale Vegetation	27
3.7 Fauna	27
3.8 Wasser.....	34
3.8.1 Schmutter	34
3.8.2 Bäche	34
3.8.3 Stillgewässer	34
3.8.4 Wasserschutzgebiete	34
3.9 Landschaftsbild	36
3.10 Biotopkartierung und Schutzgebiete	37
3.10.1 Amtliche Biotopkartierung	37
3.10.2 Schutzgebiete	39

4. Grundlagen zur Landnutzung	42
4.1 Landwirtschaft.....	42
4.2 Forstwirtschaft	43
4.3 Kiesabbau.....	43
4.4 Siedlung	44
4.4.1 Lebensräume in der Siedlung	44
4.4.2 Vernetzung	44
4.5 Erholung.....	45
4.5.1 Öffentliche Grünflächen.....	45
4.5.2 Fuß- und Radwegenetz.....	47
5. Planungsvorgaben und Planungsziele	49
5.1 Landes- und Regionalplanung	49
5.2 Planungsvorgaben und Fachplanungen zu Natur und Landschaft	52
5.2.1 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).....	52
5.2.2 Waldfunktionsplan	54
5.2.3 FFH-Managementplan Schmuttertal.....	56
5.3 Bevölkerungsentwicklung	58
5.4 Planungsziele der Stadt Neusäß	60
6. Flächennutzungsplanung	62
6.1 Bedarf	62
6.1.1 Wohnbauflächenbedarf	62
6.1.2 Gewerbeflächenbedarf.....	63
6.1.3 Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen	63
6.1.4 Einzelhandel.....	64
6.1.5 Verkehrsplanungen	64
6.2 Bauflächenausweisungen	65
6.2.1 Täferlingen.....	67
6.2.2 Neusäß	72
6.2.3 Westheim	76
6.2.4 Steppach	78
6.2.5 Schlipshelm.....	82
6.2.6 Hainhofen	83
6.2.7 Ottmarshausen	86
6.2.8 Hammel.....	88
6.2.9 Güterverkehrszentrum Region Augsburg.....	89
6.3 Zusammenfassung der möglichen Entwicklung.....	90
7. Landschaftsplanung	93
7.1 Bauflächen	93
7.1.1 Bestandsdarstellungen.....	93
7.1.2 Neuausweisungen	93
7.1.3 Durchgrünung und Eingrünung	94

7.1.4 Tabuzonen der Siedlungsentwicklung	95
7.1.5 Grünflächen	95
7.1.6 Fuß- und Radwegesystem	95
7.2 Landschaft	97
7.2.1 Landwirtschaftliche Flur.....	97
7.2.2 Wald.....	97
7.2.3 Gewässer	98
7.2.4 Freizeit und Erholung	99
7.2.5 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen.....	100
8. Kartengrundlage, nachrichtliche Übernahmen	103
8.1 Kartengrundlage.....	103
8.2 Nachrichtliche Übernahmen	103
9. Literatur	104
10. Anhang.....	105
10.1 Bau- und Bodendenkmäler	105
10.2 Übersicht Entwicklungsflächen	105
10.3 Landschaftsplan Bestand	105
10.4 Landschaftsplan Ausgleichsflächen	105

1. AUFGABE UND VERFAHREN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

1.1 AUFGABE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Entwicklung der Kommune zu lenken. Ziel des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan ist im Rahmen dieser geordneten städtebaulichen Entwicklung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung sowie die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt. Der Flächennutzungsplan ist an die übergeordneten Ziele der Raumordnung sowie überörtliche und fachliche Planungen anzupassen und mit den Nachbargemeinden abzustimmen.

Rechtliche Grundlagen bilden neben dem Grundgesetz und der Bayerischen Verfassung, das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatschG). Für die Stadt und die an der Aufstellung beteiligten Träger öffentlicher Belange ist der Flächennutzungsplan bindend und bildet die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen (verbindliche Bauleitplanung). Dem Einzelnen gegenüber hat der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtsverbindlichkeit.

Die Stadt Neusäß besitzt einen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1990, für den bisher 27 mal Änderungsverfahren eingeleitet wurden. Die zwischenzeitliche Entwicklung der Stadt und die Änderung der Rahmenbedingungen machten die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan erforderlich. Die Bearbeitung erfolgt durch die Planungsgemeinschaft AKFU Architekten und Stadtplaner, München, und Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten, Weilheim, auf der Grundlage der Beauftragung vom 21.10.2014.

Der Flächennutzungsplan wird für den Zeitraum von ca. 10 – 15 Jahren aufgestellt. Sobald es die Änderungen der Rahmenbedingungen oder die künftige Entwicklung der Stadt erfordern, spätestens jedoch nach Ablauf des Planungszeitraumes, ist der Flächennutzungsplan durch Neuaufstellung oder Änderung fortzuschreiben.

1.2 RECHTSGRUNDLAGE UND AUFGABE DES LANDSCHAFTSPLANES

Der kommunale Landschaftsplan ist Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan als ein Instrument der kommunalen Planungshoheit. Im Zuge der Integration von Planungsaussagen des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens erreicht er dessen Verbindlichkeit für die Kommune und die Behörden, beinhaltet jedoch keine unmittelbare Verpflichtung für den Bürger.

Der Landschaftsplan dient als grundlegende Entscheidungshilfe für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung. Seine Aufgabe ist es, für das Gemeindegebiet ein längerfristiges Konzept für Naturschutz, Landschaftspflege und Erholungsvorsorge aufzustellen. Es soll aufzeigen, wie die Naturgüter als Lebensgrundlage des Menschen gesichert, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft erhalten und die unterschiedlichen Landschaftsteile schonend genutzt werden können. Hierzu zeigt der Landschaftsplan den vorhandenen und angestrebten Zustand der Natur dar, formuliert Ziele und zeigt Maßnahmen auf, die zur Lösung von Konflikten geeignet sind.

Mit Hilfe des Landschaftsplanes wird eine Voraussetzung für einen umsichtigen Abwägungsprozess im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen.

Darüber hinaus erfüllt der Landschaftsplan die Funktion einer Grundlagenplanung für die Beurteilung anderer Fachplanungen (Verkehr, Wasserwirtschaft, Bebauung etc.) sowie für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Übergeordnete Vorgabe ist das Naturschutzgesetz von Bund und Land mit der Forderung, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie das Landschaftsbild als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung nachhaltig zu sichern. Der Naturschutz wird als verpflichtende Aufgabe für Staat und Gesellschaft sowie für jeden einzelnen Bürger festgeschrieben.

(BNatSchG, §§ 1 und 2 bzw. BayNatSchG Art. 1).

Die Verpflichtung der Kommunen zur Landschaftsplanung und die Inhalte eines Landschaftsplanes sind in Art. 4 Bay-NatSchG enthalten.

Im Baugesetzbuch ist in § 1a der Umgang mit den Belangen des Umweltschutzes in der Bauleitplanung enthalten, sowie die Vorgaben zur Erstellung der Umweltprüfung (§ 2, sowie Anlage zu § 2). In den erforderlichen Umweltbericht fließen die Informationen aus dem Landschaftsplan ein.

1.3 VERFAHREN ZUR NEUAUFSTELLUNG

Die Stadt Neusäß leitete das Bauleitplanverfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan im Jahr 2014 konzeptionell ein. Die mit der Ausarbeitung beauftragten Planer führten Anfang 2015 eine vorgezogene Trägerbeteiligung durch, um neueste Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben als Grundlage für die Planung abzufragen. Nach Zusammenstellung der Planungsvorgaben und Darstellung der Planungsspielräume wurden in einigen Stadtratssitzungen verschiedene Themen wie Grün und Landschaft, Verkehr, Bevölkerung, Neuausweisung von Bauflächen, Kiesabbauf Flächen behandelt. In einer ersten Stadtratsklausur im Februar 2016 wurden Ziele zur Stadtentwicklung sowie zu Natur und Landschaft verabschiedet. In zwei weiteren Klausuren im Oktober 2016 und Februar 2017 wurden konkrete Bauflächenausweisungen diskutiert. Im Mai 2017 beschloss der Stadtrat für den Vorentwurf Begründung und Umweltbericht zu erstellen, die dann mit Planstand 11.07.2017 vorlagen.

Im Juli 2017 wurde im Stadtrat der Aufstellungs- und Billigungsbeschluss gefasst und zum Planstand 11.07.2017 in der Zeit von 17.09.2017 bis 30.11.2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Ergänzend fand am 05.10.2017 eine Bürgerinformationsveranstaltung in der Stadthalle Neusäß statt.

Mit den eingegangenen Stellungnahmen hat sich der Stadtrat in zwei Klausursitzungen am 24.02.2018 und 08.03.2018 auseinandergesetzt. Nach Vorberatung im Planungs- und Umweltausschuss am 17.07.2018 hat der Stadtrat am 24.07.2018 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mit Begründung und Umweltbericht gefasst.

Die öffentliche Auslegung fand von 14.09.2018 bis 16.11.2018 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen und Anträge führten zu kleineren Änderungen, so dass der Stadtrat in seiner Sitzung am 02.04.2019 für den geänderten Entwurf des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mit Begründung und Umweltbereich einen erneuten Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst hat.

Die erneute öffentliche Auslegung fand von 16.05.2019 bis 24.06.2019 statt. In seiner Sitzung vom 23.07.2019 stellte der Stadtrat den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Begründung und Umweltbericht mit redaktionellen Änderungen fest.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN ZUR SIEDLUNGSENTWICKLUNG

2.1 LAGE IM RAUM, LANDESPLANERISCHE EINORDNUNG UND FUNKTION

Neusäß ist eine Stadt in Bayern, im Regierungsbezirk Schwaben mit 22.198 Einwohnern (Dezember 2018) und einem Stadtgebiet von 2.521 ha (Stand Dezember 2014).

Die Stadt liegt am Nordwestrand von Augsburg an der Schmutter und grenzt an den Naturpark Augsburg-Westliche Wälder. Angrenzende Kommunen sind Gersthofen, Aystetten, Diedorf, Stadtbergen und Augsburg. Neusäß hat eine Auf- und Abfahrt an der Autobahn A 8 München – Stuttgart, nach Norden kann man die Stadt über die B2 nach Donauwörth oder nach Süden über die B17 nach Landsberg a. Lech verlassen. Mitten durch das Stadtgebiet verläuft die Bahnstrecke Ulm-Augsburg mit zwei Bahnhöfen, Westheim und Alt-Neusäß.



Abb. 1: Ausschnitt Topographische Karte (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung), o.M.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013, geändert 2018, ist Neusäß als Grundzentrum eingestuft mit Lage im Verdichtungsraum der Metropole Augsburg in der gleichnamigen Region 9, eine der drei großen Metropolregionen Bayerns: München, Nürnberg und Augsburg. Verdichtungsräume sind bevorzugte Standorte für die Wirtschaft, das Bildungswesen, den Dienstleistungsbereich und das kulturelle Leben mit überregionaler Ausstrahlung. Die Verdichtungsräume sollen gem. LEP 2018 (G) 2.2.7 so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegenwirken, sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und ausreichend Gebiete für land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleibt.

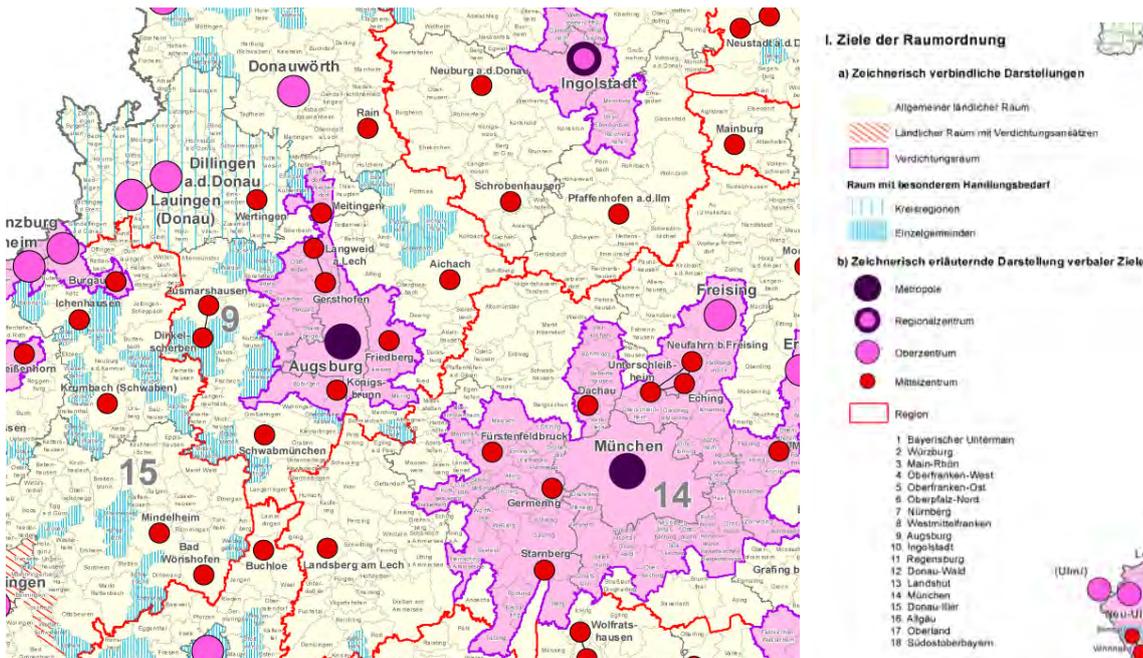


Abb. 2: Auszug Strukturkarte, Anhang 2, Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018

Im rechtsgültigen Regionalplan für die Region 9, Augsburg, aus dem Jahr 2007, der noch nicht an das neue LEP 2018 angepasst wurde, ist Neusäß als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umweltbereich des großen Verdichtungsraums Augsburg dargestellt und damit gem. § 2 Abs. 2 der Verordnung über das LEP 2018 vom 01.03.2018 derzeit einem Grundzentrum gleichgestellt, in dem überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden sollen. Das Stadtgebiet von Neusäß grenzt direkt an die Stadtgrenze der Metropole Augsburg.

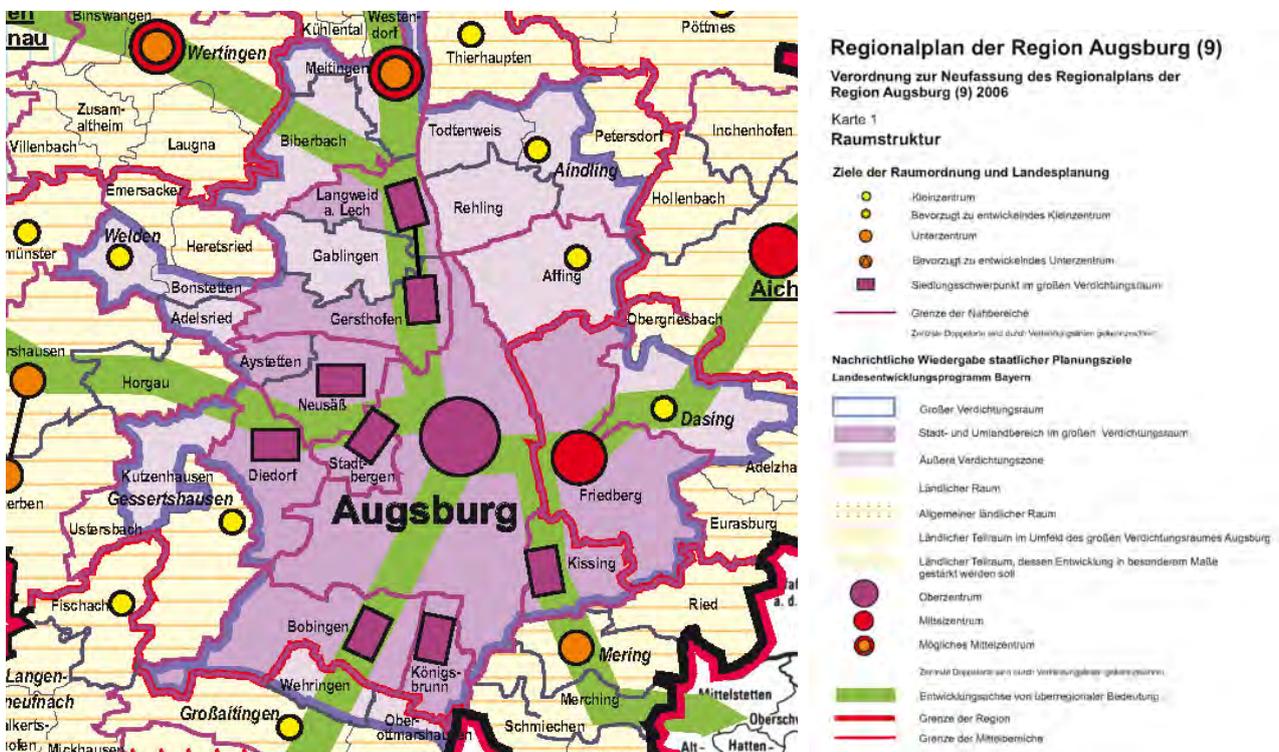


Abb. 3: Auszug Karte 1 Raumstruktur, Regionalplan Region 9, Augsburg

2.2 SIEDLUNGSSTRUKTUR

2.2.1 Siedlungsgeschichte

„Der Ortsteil **Neusäß**, der seit dem Zusammenschluss zur Gemeinde zur Unterscheidung auch „Alt-Neusäß“ genannt wird, geht auf das 11. Jahrhundert zurück. Zu der Zeit siedelten sich mehrere Bauern um einen kleinen See an und nannten ihren Ort „Niusazen“ (etwa „Neuer Wohnsitz“), was später zu „Neusäß“ wurde. Der See wurde später trockengelegt. ... Neusäß war zwar lange unbedeutend klein neben seinen Nachbardörfern geblieben, hatte aber dann im 19. und 20. Jahrhundert ein so starkes Wachstum erfahren, dass er zum einwohnermäßig größten Ortsteil angewachsen war.

Im Ortsteil **Täferlingen** fand man Alemannengräber als Zeichen einer frühen Besiedelung. Täferlingen wurde vermutlich bereits im 6. oder 7. Jahrhundert gegründet und ist damit der älteste Ortsteil. Der Ortsteil **Hammel** wurde erstmals urkundlich im 12. Jahrhundert erwähnt und geht vermutlich auf eine heute nicht mehr existierende Burg mit Kloster am Hammelberg zurück. Im 17. Jahrhundert wurde das heute noch bewohnte Schloss Hammel erbaut. Fast dreihundert Jahre lang gab es neben dem Schloss nur wenige Häuser in Hammel. **Ottmarshausen** wurde vermutlich im 8. Jahrhundert gegründet. Bei Grabungen an der alten Ortskirche St. Vitus fand man Reste einer Holzkirche aus dem Jahr 900. ... Der alte Kirchplatz in dieser Gemeinde galt schon früh als bevorzugter Siedelplatz, wie Steinzeitfunde beweisen. In **Hainhofen** gibt es zwei Schlösser aus dem 18. Jahrhundert.

Der Ortsteil **Schlipshelm** wurde ca. im 10. Jahrhundert gegründet und war lange Zeit ein Straßendorf. In der Ortsmitte stand bis 1821 ein Schloss, das dann wegen Baufälligkeit abgerissen wurde. Von diesem Schloss ist nur noch die Kapelle übrig geblieben.

Steppach wurde erstmals 1150 urkundlich erwähnt. Über den Zeitpunkt der Gründung von „Stetebach“ lassen sich keine genauen Angaben machen. ... Eine Besonderheit der Bevölkerungsentwicklung von Steppach war das Aufblühen einer jüdischen Gemeinde. Nach 1438 waren die Juden in der Reichsstadt Augsburg nicht mehr geduldet und fanden im Umland eine Existenzmöglichkeit. Sie waren hauptsächlich im Handel tätig, da sie zu Handwerk und Gewerbe nicht zugelassen waren. Von 1584 bis zum Ende des 19. Jahrhunderts war ein Viertel bis ein Drittel der Einwohner Steppachs jüdischen Glaubens. In der „Alten Reichsstraße“ gab es nicht nur mehrere „Kommunhäuser“ (entsprechend heutigen Eigentumswohnungen), sondern auch eine Synagoge und ein rituelles Tauchbad (Mikwe). Ab Mitte des 19. Jahrhunderts setzte eine stetige Abwanderung der jüdischen Bevölkerung ein, im Jahr 1910 war kein Jude mehr ansässig. Der Bismarckturm in Steppach wurde 1905 zu Ehren des ehemaligen Reichskanzlers errichtet. In den letzten Jahren ist in Steppach nach dem Bau einer Ortsumgehung ein belebtes Einkaufs- und Geschäftszentrum entstanden.

Auf **Westheimer Gebiet** wurde 1852 eine 7,5 Hektar große römische Siedlung mit fünf Brennöfen entdeckt, die etwa von der ersten Hälfte des 2. Jahrhunderts bis zur Mitte des 3. Jahrhunderts n. Chr. betrieben wurden. Der Ort selbst wurde im 11. Jahrhundert gegründet und geht auf ein örtliches Adelsgeschlecht zurück. An der Stelle einer früheren Burg wurde ein Schloss errichtet, das heute als Seniorenheim genutzt wird. Im 16. Jahrhundert wurde die Wallfahrtskirche Maria Loreto auf dem Kobelberg errichtet. Auf dem Kobelberg liegt auch der hochmittelalterliche Burgstall Kobel. Die Wallfahrtskirche, aber auch der Bahnhof Westheim trugen zu dessen Bedeutung bei. Westheim war noch in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts die größte Ansiedlung nordwestlich von Augsburg.“ (Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Neusäß>).

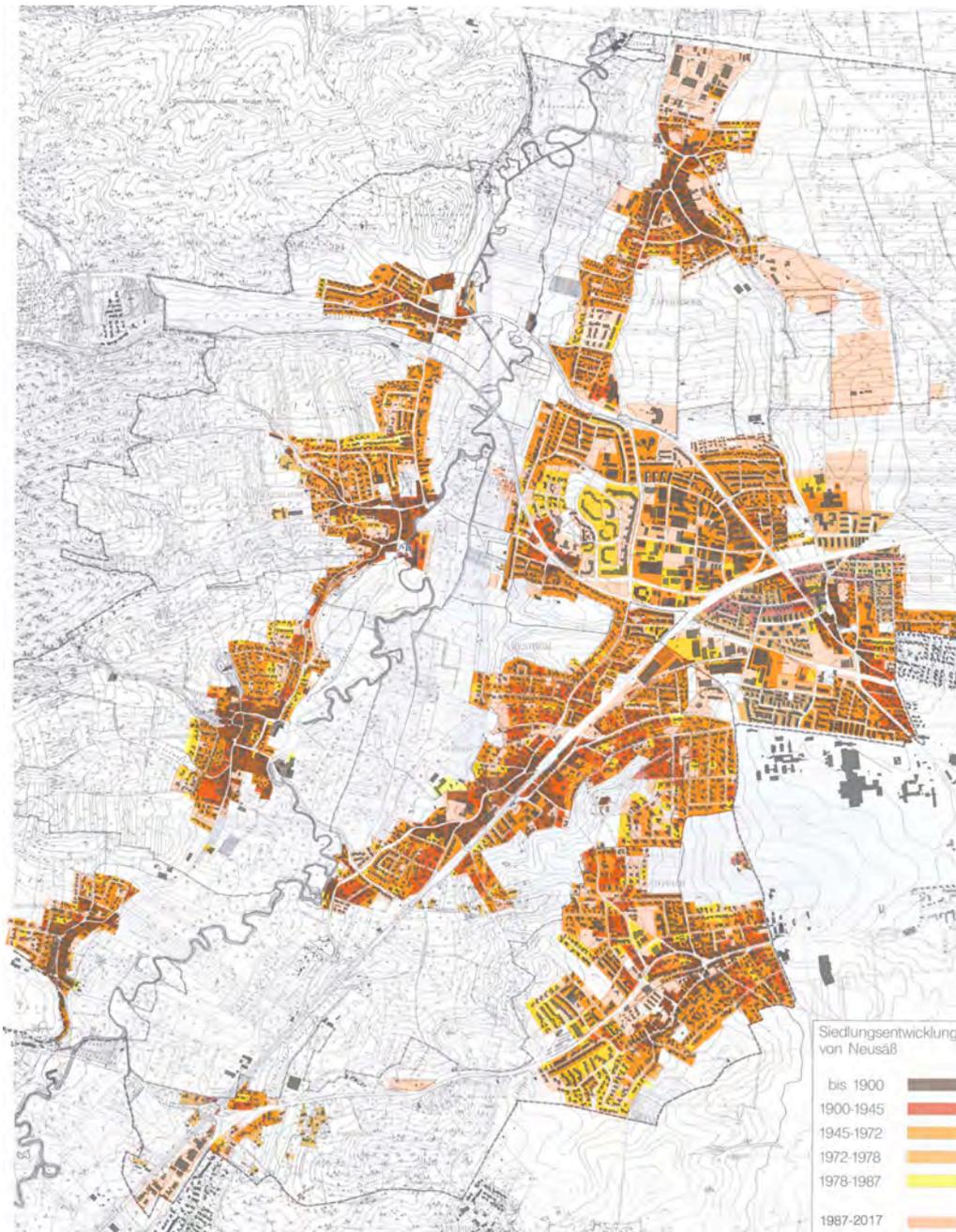


Abb. 4: Siedlungsentwicklung von Neusäß, Planzeichner Josef Mayer, aus: „Neusäß, Die Geschichte von acht Dörfern auf dem Langen Weg zu einer Stadt, Stadt Neusäß, 1988), ergänzt um die Bauphase 1987 – 2017

„Entwicklung seit 1945

1940-1944: Rapider Bevölkerungsanstieg im heutigen Neusässer Stadtgebiet durch Bombenflüchtlinge aus Augsburg. Die Entwicklung des gesamten Stadtgebietes ist seit Ende des Zweiten Weltkrieges von einem sprunghaften Anstieg der Bevölkerungszahl gekennzeichnet. Um 1940 belief sich die Gesamtbevölkerungszahl aller acht Stadtteile auf zirka 5000, 1960 waren es bereits über 10000. 1990 wurde die 20000-Einwohner-Hürde geknackt. Mit dem Zuwachs musste die infrastrukturelle Entwicklung mithalten.

1950er: Bau der Sankt Ägidius-Kirche, des ersten Kindergartens, des ersten Rathauses, des Friedhofes, sowie der Ägidiussschule und der Volksschule Westheim.

1960er: Bau der Volksschule Am Eichenwald sowie des Schulzentrums an der heutigen Landrat-Doktor-Frey-Straße. Verstärkte Ansiedelung von Dientsleistungsunternehmen und Gewerbe.

Im Rahmen der Gebietsreform schließen sich die Orte Hainhofen, Hammel, Neusäß, Schlipsheim und Westheim 1972 zur Großgemeinde Neusäß zusammen. 1978 kommen noch Ottmarshausen, Steppach und Täferlingen hinzu.

1980er: Bau des neuen Rathauses mit Stadthalle.

Stadterhebung am 10.06.1988 als vorläufiger Höhepunkt der positiven Entwicklung.

1990er: Bau neuer Kindergärten sowie eines Altenpflegeheimes und einer betreuten Wohnanlage auf dem ehemaligen Keimfarbengelände. Gezielte Ortskernsanierungen werten die einzelnen Stadtteile auf.

2000er: Bau des Freizeit- und Erlebnisbades Titania sowie der nordsüdlich verlaufenden Entlastungsstraße vom Kobelweg bis zur Autobahn 8. Einweihung der neuen Dreifachturnhalle bei der Eichenwaldschule. Renovierung und Modernisierung zahlreicher öffentlicher Gebäude und Einrichtungen.

2010er: Planung und Umsetzung der Stadtmitteentwicklung von Alt-Neusäß.

2013 feiert ganz Neusäß das Jubiläum 25 Jahre Stadterhebung.“

(Quelle: „Stadtgeschichte“, Historisches, www.neusaess.de)

2.2.2 Siedlungsstruktur: Stadtgebiet und Ortsteile

Das Stadtgebiet ist in unten dargestellte Ortsteile unterteilt:

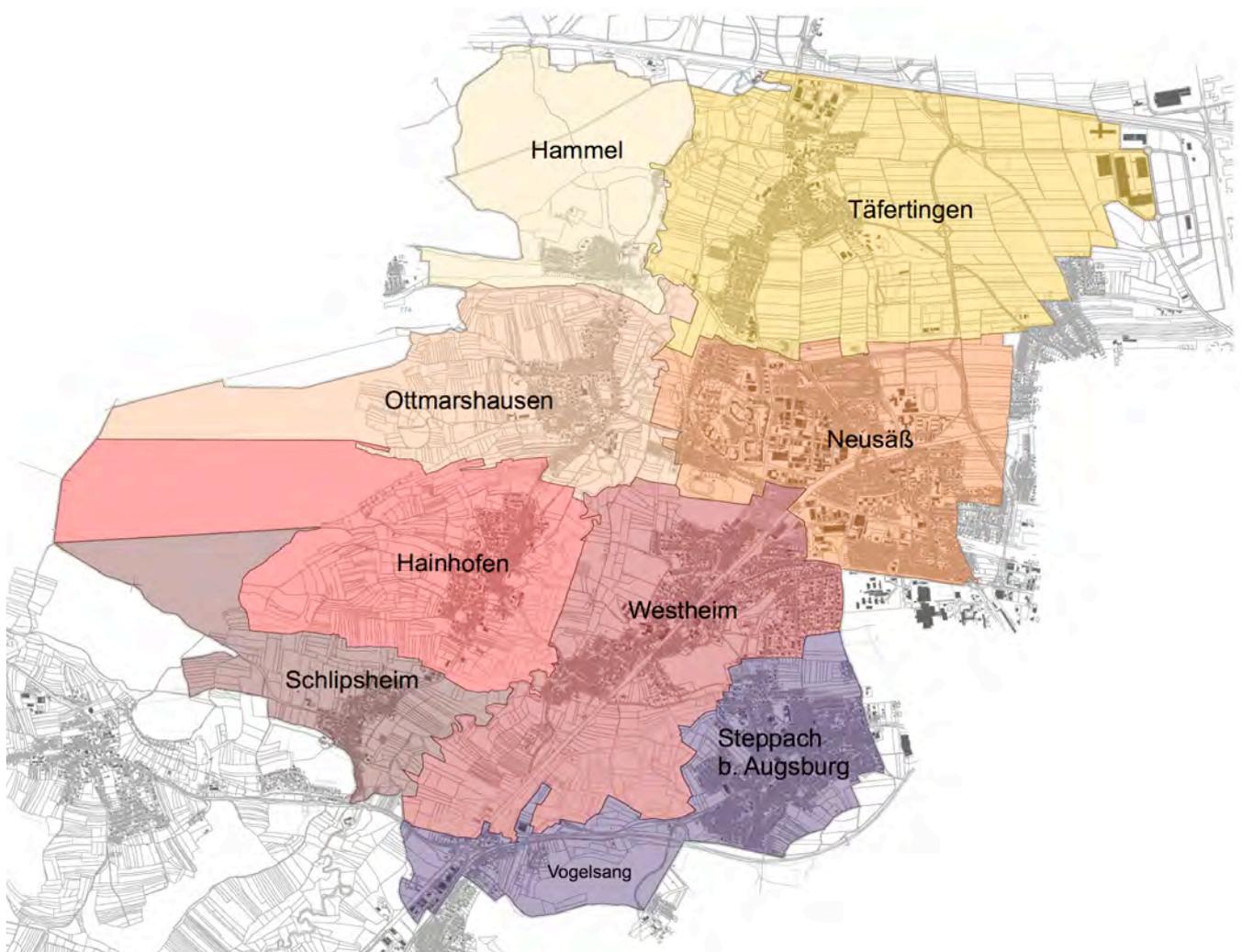


Abb. 5: Ortsteile im Stadtgebiet, o.M.

Die Bevölkerung verteilt sich dabei wie folgt auf die Ortsteile (Stand 31.12.2018):

Ortsteil	Einwohner	%-Anteil
Hainhofen	1.009	4,6 %
Hammel	742	3,3 %
Neusäß	9.056	40,8 %
Ottmarshausen	1.475	6,6 %
Schlipsheim	471	2,1 %
Steppach	4.208	19,0 %
Täfertingen	1.907	8,6 %
Westheim	3.330	15,0 %
gesamt	22.198	100,0 %

Quelle: Bauverwaltung Stadt Neusäß

2.2.3 Siedlungsfläche, Wohnungsbestand, Wohnungsbelegung

Das Stadtgebiet von Neusäß hat eine Größe von 2.521 ha. (Stand 31.12.2014). Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche (Summe der Gebäude- und Freiflächen, der Betriebsflächen, Erholungsflächen, Verkehrsflächen und Friedhofsflächen) betrug im Jahr 2014 33,3 % und stieg damit kontinuierlich von 31,2 % im Jahr 2004 und 23,5 % im Jahr 1980. Im Vergleich betrug der Anteil Siedlungs- und Verkehrsflächen im Landkreis Augsburg im Jahr 2014 15,1 % und in Bayern 11,8 %. Maßgeblicher Faktor ist hier der Anteil an Gebäude- und Freiflächen (die Zwecken der Gebäude untergeordnet sind), der mit 22,5 % im Jahr 2014 im Vergleich zu 8,6 % im Landkreis Augsburg und 6,1 % zum Land Bayern sehr hoch ist. Der Anteil liegt deutlich höher wie beispielsweise in der Stadt Memmingen mit 16,3 %, ist allerdings vergleichbar mit dem Anteil an Siedlungs- und Verkehrsfläche der Stadt Germering mit 22,9 %, die sich mit ihrer Lage an der Stadtgrenze zu München in einer ähnlichen räumlichen Situation befindet.

19. Flächenerhebungen zum 31. Dezember 1980, 2004 und 2014

Nutzungsart	Fläche am 31. Dezember					
	1980		2004		2014 ¹⁾	
	ha	%	ha	%	ha	%
Gebäude- und Freifläche	396	15,7	528	20,9	568	22,5
Betriebsfläche	18	0,7	21	0,8	14	0,6
darunter Abbauland	2	0,1	5	0,2	—	—
Erholungsfläche	26	1,0	46	1,8	57	2,3
darunter Grünanlagen	6	0,2	21	0,8	34	1,3
Verkehrsfläche	155	6,1	193	7,7	196	7,8
darunter Straßen, Wege, Plätze	125	5,0	169	6,7	182	7,2
Landwirtschaftsfläche	1 388	55,1	1 193	47,3	1 044	41,4
Waldfläche	512	20,3	511	20,3	561	22,3
Wasserfläche	18	0,7	20	0,8	21	0,8
Flächen anderer Nutzung	9	0,4	11	0,4	60	2,4
Gebietsfläche insgesamt	2 521	100,0	2 521	100,0	2 521	100,0
darunter Siedlungs- und Verkehrsfläche	593	23,5	787	31,2	840	33,3

Abb. 6: aus Statistik kommunal 2015, Stadt Neusäß, Bayerisches Landesamt für Statistik

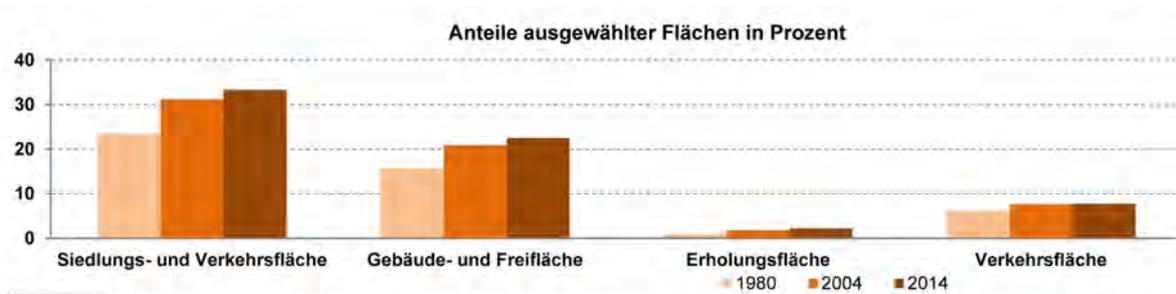


Abb. 6: aus Statistik kommunal 2015, Stadt Neusäß, Bayerisches Landesamt für Statistik

Die Anzahl der Wohngebäude stieg dementsprechend von 5.659 im Jahr 2011 auf 5.738 im Jahr 2014 an. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung betrug hierbei annähernd gleichbleibend 103,7 qm / Wohnung. Im Landkreis Augsburg liegt dieser Wert sogar bei 105,8 qm / Wohnung, im Land Bayern bei 97,1 qm / Wohnung.

Bei einer Bevölkerungsanzahl von 21.433 Einwohnern im Jahr 2014 betrug die durchschnittliche Belegungsdichte in Neusäß 2,0 Bewohner je Wohnung, im Vergleich zum Landkreis Augsburg mit 2,2 Bewohnern je Wohnung und 2,0 Bewohnern je Wohnung im Land Bayern.

2.3 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

Die Bevölkerung in der Stadt Neusäß nahm seit den ersten veröffentlichten Einwohnerzahlen 1840 bis in das Jahr 2014 stetig zu. Abzulesen ist der deutliche Anstieg nach 1939 durch Bombenflüchtlinge aus Augsburg sowie das starke Wachstum nach dem 2. Weltkrieg bis zur Stadterhebung 1988. Berücksichtigt ist in u.a. Tabelle der Zusammenschluss der Orte Hainhofen, Hammel, Neusäß, Schlipshelm und Westheim 1972 zur Großgemeinde Neusäß sowie die Erweiterung 1978 um Ottmarshausen, Steppach und Täferdingen.

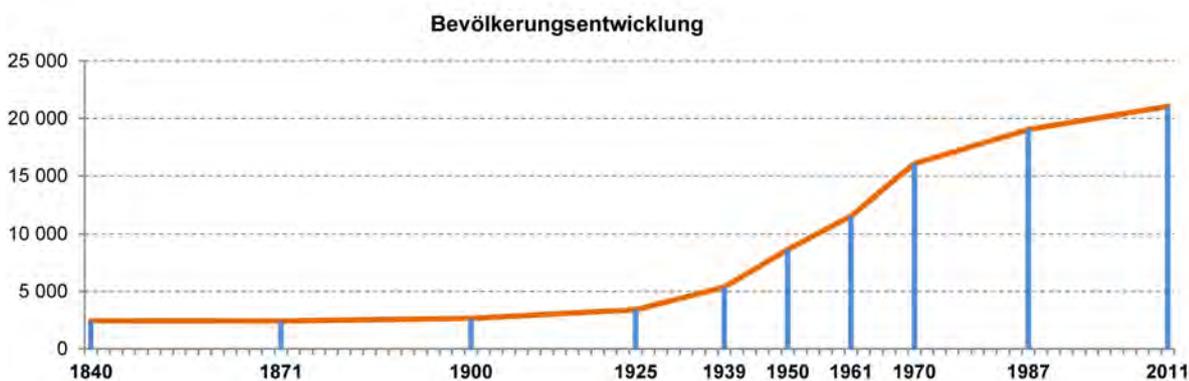


Abb. 7: aus Statistik kommunal 2015, Stadt Neusäß, Bayerisches Landesamt für Statistik

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in der Stadt Neusäß liegt im Jahr 2014 bei 46,2 Jahren im Vergleich zu 43, 6 Jahren im Landkreis Augsburg und im Land Bayern. Der wachsende Anteil der über 65-jährigen ist in folgender Tabelle ablesbar:

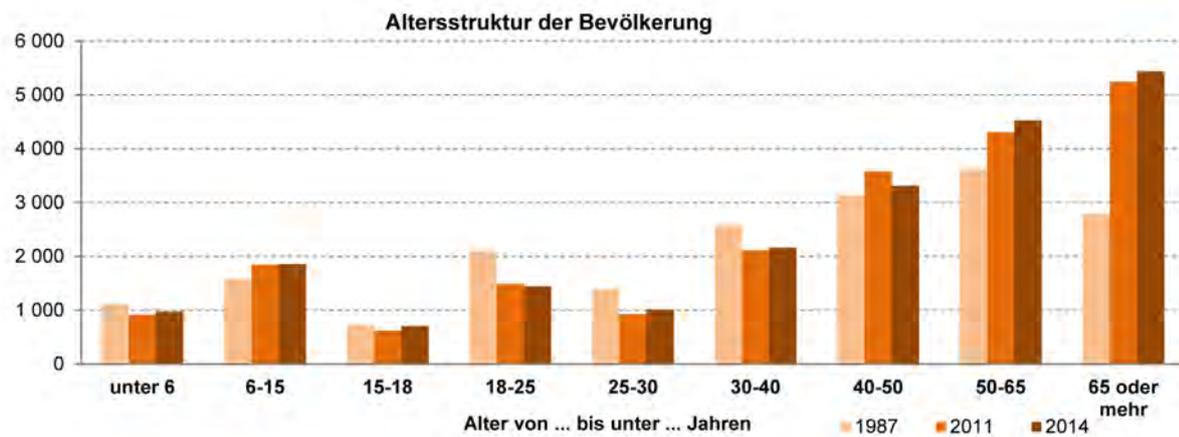


Abb. 8: aus Statistik kommunal 2015, Stadt Neusäß, Bayerisches Landesamt für Statistik

Die Graphik der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zeigt im Folgenden die geringer werdende Anzahl Lebendgeborener und die steigende Anzahl Gestorbener. Das Saldo Zuzüge - Fortzüge ist in den vergangenen Jahren positiv.

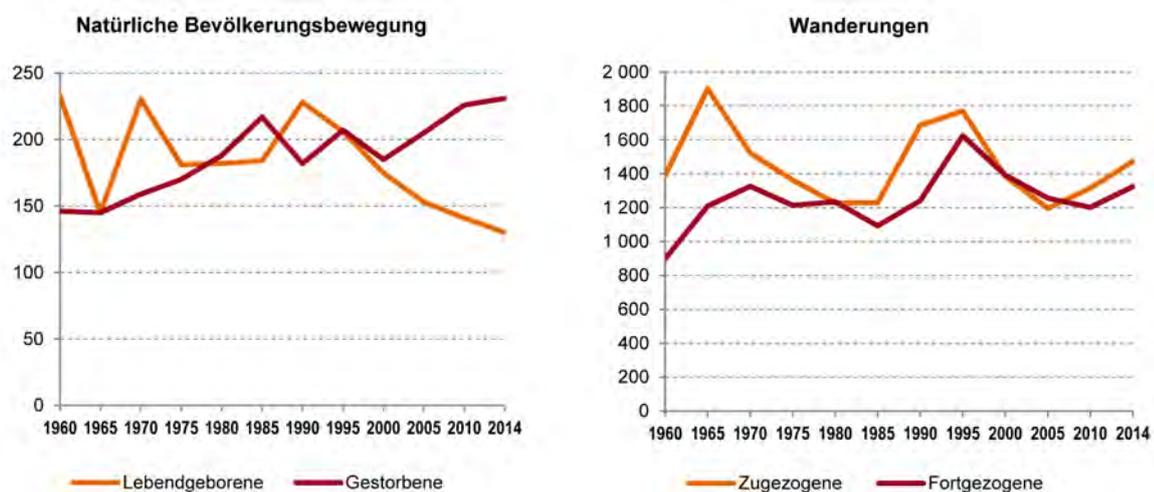


Abb. 9: aus Statistik kommunal 2015, Stadt Neusäß, Bayerisches Landesamt für Statistik

2.4 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

2.4.1 Bestehende Betriebsstruktur

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist - nach einem zwischenzeitlichen Anstieg von Wiesen und Weiden - im Jahr 2010 mit 1.404 ha wieder auf dem Niveau von 1999 mit 1.408 ha. Im gleichen Zeitraum verringerte sich allerdings die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe von 44 im Jahr 1999 auf 29 im Jahr 2010. Damit verbunden ist eine Änderung der Betriebsgrößenstruktur: Die Anzahl der Betriebe mit einer landwirtschaftlichen Fläche von unter 5 ha und von 10 ha bis unter 50 ha hat sich teilweise um ein Viertel reduziert, diejenige mit 50 oder mehr ha ist von 9 auf 10 Betriebe gestiegen.

Die Anzahl der Betriebe im verarbeitenden Gewerbe sowie in Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden hat sich von 19 Betrieben mit 974 Beschäftigten im Jahr 2008 auf 16 Betriebe mit 992 Beschäftigten reduziert. Ähnlich verhält es

sich mit Betrieben im Bauhauptgewerbe: Gab es im Jahr 2011 noch 24 Betriebe mit 216 tätigen Personen, sind es im Jahr 2015 17 Betriebe mit 323 tätigen Personen.

Die Anzahl von Beherbergungsbetrieben mit neun oder mehr Gästebetten liegt seit 2010 unverändert bei 5 Betrieben. Die angebotenen Gästebetten stiegen in diesem Zeitraum von 168 auf 181, die Gästeübernachtungen von 20.708 auf 22.331 im Jahr 2015, wobei die durchschnittliche Aufenthaltsdauer bei 2,2 Tagen pro Gast liegt.

2.4.2 Erwerbstätigkeit, Pendler

In Neusäß waren im Jahr 2014 4.919 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, darunter 1.591 Personen im produzierenden Gewerbe, 1.256 Personen im Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe und 1.164 Personen als öffentliche und private Dienstleister.

Demgegenüber standen 7.466 Beschäftigte am Wohnort, was zu einem negativen Pendlersaldo von -2.561 Beschäftigten (Auspendlern) führt.

2.5 INFRASTRUKTURAUSSTATTUNG

2.5.1 Gemeinbedarfseinrichtungen

Neusäß hat sich als Schulstandort etabliert. Im Stadtgebiet gibt es sechs öffentliche Grund- sowie Mittel-/Hauptschulen, eine Realschule und ein Gymnasium. Darüber hinaus gibt es eine Berufsschule, zwei Berufsfachschulen, eine Fachoberschule und Berufsoberschule. Insgesamt gingen im Schuljahr 2014/15 4.883 Schüler in Neusäß zum Unterricht.

Fünf Büchereien, eine Volkshochschule, eine Sing- und Musikschule und ein Jugendkulturhaus runden das Bildungsangebot ab. Das Rathaus der Stadt Neusäß beinhaltet auch ein Veranstaltungszentrum.

Die Stadt Neusäß verfügt über 16 Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung für insgesamt 776 zu betreuende Kinder (Stand 2015). Konkret handelt es sich um zwei städtische und sechs kirchliche oder freie Kinderkrippen, sechs städtische und sieben kirchliche oder freie Kindergärten, drei Horte, eine städtische und fünf vereinsbasierte Mittagsbetreuungen, fünf Eltern-Kind-Gruppen, zahlreiche Tagesmütter.

Jeder Ortsteil verfügt über eine Feuerwehr. Im Stadtgebiet gibt es zwei evangelische, fünf katholische und eine neuapostolische Kirchengemeinden mit zahlreichen Kirchen, Pfarrhäusern und Friedhöfen.

Für Ältere Menschen gibt es zwei Einrichtungen mit insgesamt 249 verfügbaren Plätzen (Stand 2014). Das Informationsportal der Stadt Neusäß verweist darüber hinaus noch auf drei Einrichtungen „Betreutes Wohnen“ des Bayerischen roten Kreuzes.

Das Freizeit- und Sportsangebot bilden sechs öffentliche Sportstätten (Beachvolleyball, Boule, Streetball, etc.), sechs Bolzplätze, 25 Kinderspielplätze, fünf Tischtennisplätze, vier Kegelbahnen, drei Schießsportanlagen, sieben Sportanla-

gen, drei Tennisanlagen, sechs Turnhallen, eine Dreifachsporthalle, eine Vereinssporthalle, ein öffentliches Schwimmbad sowie das privat geführte Freizeitbad, Saunalandschaft, Aquarium Titania und ein Minigolfplatz.

Auf die Kapitel „Öffentliche Grünflächen“ und „Fuß- und Radwegenetz“ unter Pkt. 4 „Grundlagen zur Landnutzung“ wird verwiesen.

2.5.2 Ver- und Entsorgung

Die Stadtteile Hammel, Ottmarshausen und Täferdingen werden vom Zweckverband zur Wasserversorgung der Loderberggruppe mit Trink- und Brauchwasser versorgt, die Stadtteile Schlipshausen, Hainhofen, Steppach, Vogelsang, Alt-Neusäß und Westheim von den Stadtwerken Augsburg. Das Trinkwasserschutzgebiet der Loderberggruppe befindet sich im Stadtgebiet.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Abwasserzweckverband Schmuttertal mit Sitz in Gersthofen- Hirblingen.

Für die Abfallbeseitigung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Augsburg zuständig. Über das Stadtgebiet verteilt befinden sich 18 Wertstoffsammelstellen. Ergänzend gibt es in Steppach eine private Kompostieranlage.

Von der bayernets GmbH, der schwaben netz GmbH und den Stadtwerken Augsburg wird das Stadtgebiet mit Gas versorgt.

In Neusäß-Süd gibt es eine Versorgung mit umweltschonender Fernwärme durch die Stadtwerke Augsburg. Bei entsprechender Nachfrage und Wirtschaftlichkeit kann dieses Netz erweitert werden.

Das Stadtgebiet durchziehen Versorgungsleitungen wie die 110-kV-Bahnstromleitung Augsburg-Neu-Ulm der DB Energie GmbH, 110-kV-Hochspannungsfreileitungen, 20-kV-Freileitungen, Kabelleitungen, Trafostationen und Fernmeldekabeltrassen der Lechwerke (LEW) , Telekommunikationsleitungen der Kabel Deutschland GmbH.

Im Stadtgebiet existieren Altlastenverdachtsflächen, die im Altlastenkataster des Landratsamtes gelistet sind. Ein entsprechender Listenauszug befindet sich im Anhang.

Neusäß ist mit Augsburg und Gersthofen Mitglied im Zweckverband Güterverkehrszentrum Raum Augsburg, der öffentliche Verkehrs- und Grünflächen im Eigentum des Zweckverbandes betreibt und unterhält.

Mit einem Anteil von 1,49 % ist die Stadt Gesellschafterin der Wohnungsbau GmbH für den Landkreis Augsburg für eine sozialverträgliche Wohnungsversorgung.

Die Bundesnetzagentur Ast. München betreibt auf dem Hubschrauberhangar des benachbarten Klinikums Augsburg eine abgesetzte Antennenanlage zur Funküberwachung und Störungsbeseitigung mit einer funktechnischen Schutzzone von 2 km.

2.6 VERKEHRSSTRUKTUR

Das Stadtgebiet durchzieht in Ost-West-Richtung die Bahnstrecke Augsburg-Neu-Ulm der Deutschen Bahn AG mit zwei Bahnhöfen in Neusäß und Westheim. Planungen zur baulichen Erweiterung der Bahnstrecke wurden im aktuellen Bundesverkehrswegeplan in den vordringlichen Bedarf aufgenommen.

Im Norden grenzt das Stadtgebiet bis zu 10 m an den befestigten Fahrbahnrand der Bundesautobahn A8 Ulm-Augsburg-München der Autobahndirektion Südbayern. Daher befinden sich Bauverbots- und Baubeschränkungszone teilweise im Stadtgebiet.

Die Ortsumfahrung Diedorf/Vogelsang im Zuge der B 300 ist im derzeit gültigen Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen 2015 in der höchsten Dringlichkeitsstufe eingestuft. Der hierfür erforderliche Korridor wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die Stadt Neusäß ist im öffentlichen Personennahverkehr im Augsburger Verkehrsverbund AVV eingebunden. Neusäß profitiert als Randgemeinde vom Gebietszentrum Augsburg durch eine Vielzahl von Linien - auf der Straße und der Schiene - die aus dem Umland die Bürger mit Augsburg und München verbinden. Hervorzuheben ist hier der Fuggerexpress, der die Zugpendler der beiden Bahnhöfe Neusäß und Westheim umsteigefrei, nahezu im Regio-Schienen-Takt, bis nach München bringt. Wo aus wirtschaftlichen Gründen keine Linienbusse verkehren sorgen zumindest Anrufsammeltaxis – kurz AST genannt – für eine Anbindung. Das AST 620 verkehrt vom P&R-Platz West (Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 2) nach Steppach, Schlipshelm und Hainhofen. Das AST 420 fährt von der Endhaltestelle Augsburg-Nord der Straßenbahnlinie 4 nach Täferlingen.

3. NATÜRLICHE PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG

Das Planungsgebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit 064 – Donau-Iller-Lech-Platten, dem Aufschüttungsgebiet des altdiluvialen Lechgletschers (nach Ssymank).

Innerhalb dieser Einheit hat das Stadtgebiet Neusäß Anteil an drei naturräumlichen Untereinheiten: Der Westen und Süden des Gebietes ist Teil der „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten (046-A), das Schmuttertal im nördlichen und mittleren Abschnitt gehört zu den „Talböden und Niederterrassen von Lech und Wertach mit dem Schmuttertal“ (047-A), und der Nordosten des Gebietes ist Teil der „Langweider Hochterrasse (047-B2).

(Gliederung nach Meynen/ Schmithüsen et al.)



Abb. 1:
Naturräumliche Untereinheiten

3.2 KLIMA

Der leicht kontinentale Charakter des Klimas der Region macht sich in der verhältnismäßig großen Jahresschwankung der Lufttemperatur bemerkbar. Die Sommerniederschläge überwiegen gegenüber den Niederschlägen im Winter.

Weitere klimabestimmende Faktoren stellen die Höhenlage des Gebietes dar.

Die Daten sind, sofern nichts anderes angegeben ist, dem Klimaatlas von Bayern (1996) entnommen.

Niederschlag

Der mittlere Niederschlag in der Region lag im Zeitraum 1961 bis 1990 bei etwa 870 mm/ Jahr (Deutscher Wetterdienst, Station Neusäß) mit einem Anteil von knapp 550 mm im Sommerhalbjahr.

Temperatur

Der Jahresgang der mittleren Monatsmittel der Lufttemperatur zeigt ein Minimum im Januar/Februar (-2°C) und ein Maximum im Juli/August (18°C). Insgesamt ist ein Jahresmittel der Lufttemperatur von 8-9°C festzustellen. Die Schwankung der Monatsmittel im Jahr beträgt 20°C und kann als gemäßigt kontinental bezeichnet werden.

Wind

Entsprechend der Verteilung der mittleren Häufigkeit der Windrichtungen sind West- und Westsüdwestwinde vorherrschend.

Nebelbildung

Aufgrund der Lage im Einzugsbereich des Lechtals ist eine rel. hohe Nebelneigung festzustellen. Der Klimaatlas Bayern gibt 60 bis 80 Tage an.

Mesoklimatische Verhältnisse im Stadtgebiet

Siedlungsgebiete sind Wärmeinseln. Aufgrund des meist hohen Versiegelungsgrades erwärmt sich die Luft stärker. Außerdem entstehen verstärkt Luftschadstoffe und Stäube durch Verkehr und Heizungsbrand.

Für die Frischluftzufuhr in Siedlungsgebiete sind höherliegende, nicht bewaldete Flächen von Bedeutung, über denen besonders in klaren Nächten Kaltluft produziert wird. Über Kaltluftbahnen entlang von Bachtälchen werden tiefer gelegene Siedlungsgebiete mit kühlerer Luft versorgt. An Barrieren tritt ein Stau effekt mit erhöhter Frostgefahr auf.

Größere zusammenhängende Waldgebiete haben v.a. in Siedlungsnähe hohe Bedeutung als Frischluftproduzenten und zum Temperatenausgleich.

Aber auch größere innerörtliche Grünflächen haben ausgleichende Wirkung auf das Klima im Ort.

3.3 GEOLOGIE

Die Hügellandschaft westlich des Schmuttertals sowie östlich davon im Bereich Westheim/ Steppach wird im Wesentlichen durch die tertiäre Obere Süßwassermolasse gebildet. Das Ausgangsmaterial besteht aus überwiegend feinkörnigen Sedimenten (Sand, Ton, Schluff und Mergel), die kleinräumig wechselnd abgetragen wurden. Die tertiären Schichten wurden durch Erosion freigelegt. In Teilbereichen sind sie überdeckt von Hanglehm und Abschwemmmassen aus dem Quartär, zu geringen Anteilen auch von kiesigen Ablagerungen aus dem Altpleistozän sowie von jüngeren eiszeitlichen Ablagerungen.

Der Bereich von Alt-Neusäß und nordwestlich davon liegt im Bereich von rißeiszeitlichem Hochterrassenschotter, der die Obere Süßwassermolasse überlagert und selber wiederum großflächig von würmzeitlichen Flugsanden überdeckt ist (Löß und Lößlehm). Die Hochterrassenschotter bestehen aus schluffigen, sandigen Kiesen und stehen in Mächtigkeiten von bis zu 16 m an.

Im Schmuttertal finden sich die jüngsten Ablagerungen. Neben jungen Schotterschüttungen sind Auenablagerungen und Moorbildungen vorzufinden.

Quellen: Umweltatlas Bayern – Geologie (www.umweltatlas.bayern.de),

„Erläuterungen zur geologischen Karte von Neusäß“, Ingenieurgesellschaft Augsburg, 2014 (Gutachten im Auftrag der Stadt Neusäß)

3.4 MORPHOLOGIE

Die Höhenentwicklung des Stadtgebietes bewegt sich zwischen ca. 455m üNN im Norden des Schmuttertals bis max. 530m üNN im Bereich der Hügellandschaft westlich des Schmuttertals.

Das Schmuttertal quert das Stadtgebiet etwa in Süd-Nord-Richtung. Der nordöstliche Teil des Gebietes, der im Bereich der eiszeitlichen Hochterrasse liegt, ist weitgehend eben, während die Teile des Stadtgebietes, die durch die Obere Süßwassermolasse geprägt sind, stärker modelliert und durch Auftrags- und Erosionsvorgänge kleinräumiger strukturiert sind.

3.5 BODEN

Entsprechend der geologischen Voraussetzungen weist die Bodenkarte für das nordöstliche Stadtgebiet eine sehr einheitliche Bodenbildung auf, wohingegen die Hügellandschaft im Süden und Westen des Gebietes kleinräumig wechselnde Bodenarten zeigt. Das Schmuttertal weist mit seinen jungen Aueböden eine eigene Charakteristik auf. Nachfolgend sind die vorkommenden Bodenarten knapp beschrieben und in Karte 1 dargestellt.

Braunerde aus Flugsand und Lößlehm vorwiegend tiefgründige, schluffig-lehmige bis lehmig-tonige Böden mit äolischen Deckschichten, Durchlässigkeit mittel bis hoch, Filtervermögen mittel (bei Schotteranteil und geringeren Deckschichtdicken) bis hoch (bei stärkerem Verlehmungsgrad), Erosionsanfälligkeit mittel
Vorkommen: flächendeckend im Nordosten des Stadtgebietes, westlich des Schmuttertals in größeren Anteilen im Bereich des Hügellandes

Braunerde aus Vorland-Molasse meist tiefgründiger Boden aus kiesführendem Lehm, Durchlässigkeit mittel, Filtervermögen mittel, Erosionsanfälligkeit mittel
Vorkommen: Hügelland im Westen und Süden des Stadtgebietes im Bereich anstehender Oberer Süßwassermolasse

Parabraunerde und Braunerde aus älteren Schottern Mittel- bis tiefgründiger, lehmiger Schotterverwitterungsboden, Durchlässigkeit mittel bis hoch, Filtervermögen gering bis hoch je nach Verlehmungsgrad und Schotteranteil, Erosionsanfälligkeit gering
Vorkommen: Hügelland im Westen und Süden des Stadtgebietes eher kleinräumig, Lohwald

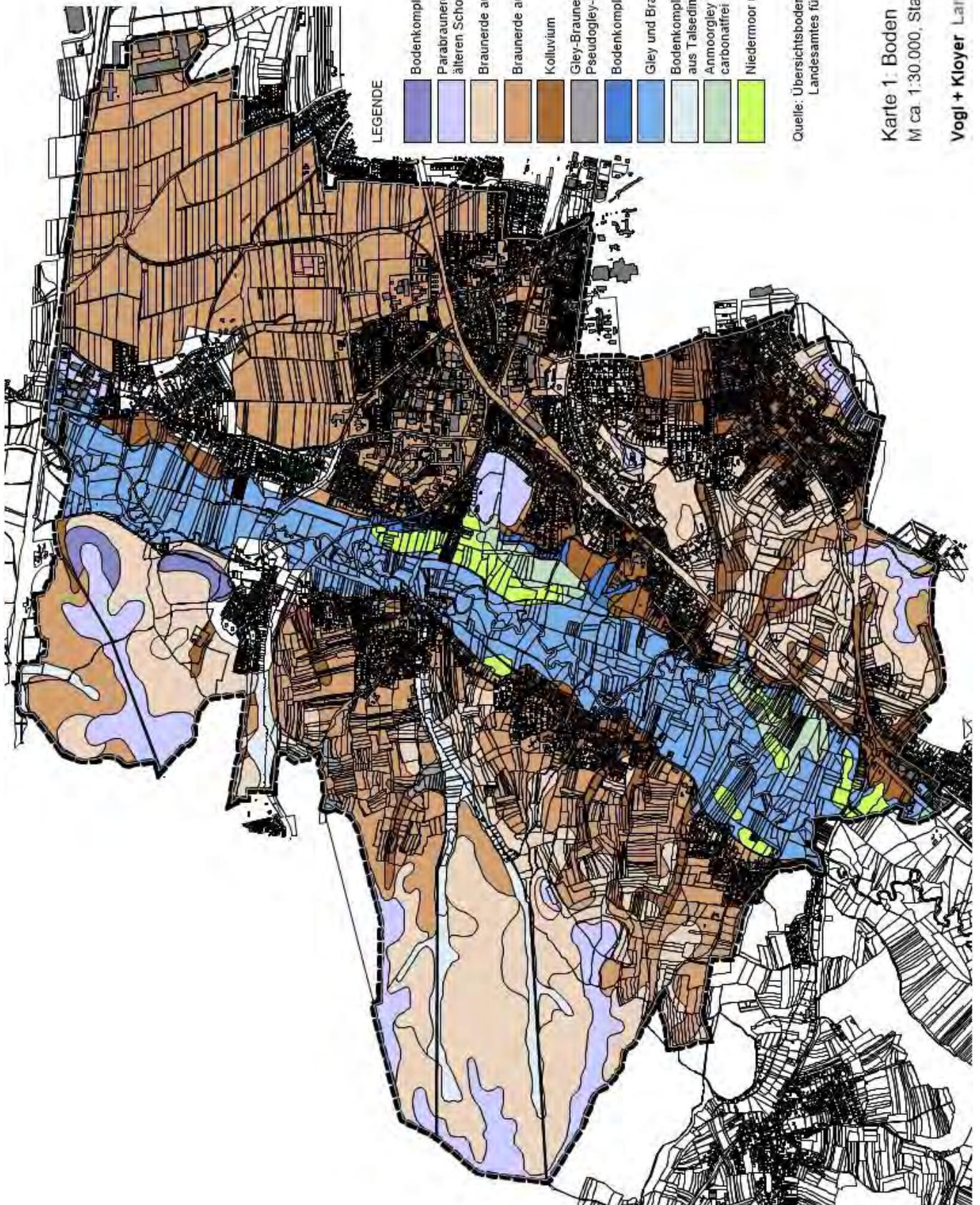
Bodenkomplex an Steilhängen Vergesellschaftung meist flachgründiger, oft lehmiger Böden steiler Talflanken (Syrosem-Rendzina, Rendzina und Braunerde), Durchlässigkeit meist hoch bis mittel, Filtervermögen gering bis sehr gering, Erosionsanfälligkeit hoch
Vorkommen: kleinräumig an steileren Hängen nördlich Hammel

Kolluvium Tief- bis sehr tiefgründige, tiefreichend humose, schluffige Lehmböden aus abgetragenem, zusammengeschwemmtem Bodenmaterial, Durchlässigkeit mittel, Filtervermögen mittel, Erosionsanfälligkeit reliefbedingt gering
Vorkommen: Hangfuß-, Tallagen und Mulden im Hügelland, auf größerer, zusammenhängender Fläche im Bereich Steppach (dort als lehmiger Sandboden ausgeprägt)

Gley-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde	Lehmboden mittlerer bis großer Entwicklungstiefe mit Staunässe oder Grundwasserbeeinflussung Vorkommen: kleinflächig westlich Ottmarshausen
Bodenkomplex der Quellengleye	Hanggleye und Quellengleye mäßig feucht bis feucht, Durchlässigkeit mittel bis hoch, Filtervermögen im Allgemeinen gering, Erosionsanfälligkeit durch Hangrutschgefahr Vorkommen: Hangbereiche westlich Alt-Neusäß
Gley und Braunerde-Gley, carbonatfrei	lehmige Grundwasserböden mit ursprünglich flachem bis mittleren Grundwasserstand (20 bis 80 cm), Durchlässigkeit mittel bis hoch, Filtervermögen gering bis sehr gering, Erosionsanfälligkeit im Überflutungsbereich bei Ackernutzung Vorkommen: Schmuttertäl
Bodenkomplex der carbonatfreien Gleye aus Talsedimenten	Vergesellschaftung der carbonatfreien sandigen bis lehmigen Grundwasserböden in Tälern, Durchlässigkeit mittel bis hoch, Filtervermögen je nach Grundwasserstand sehr gering bis mittel, Erosionsanfälligkeit im Überflutungsbereich bei Ackernutzung Vorkommen: Bachtälchen und Mulden im Hügelland westlich der Schmutter
Anmoorgley und humusreicher Gley, carbonatfrei	Humusreiche bis anmoorige, lehmig-sandige Grundwasserböden mit ursprünglich sehr flachem Grundwasserstand, Durchlässigkeit hoch bis sehr hoch, Filtervermögen sehr gering bis gering, Erosionsanfälligkeit im Überflutungsbereich bei Ackernutzung Vorkommen: kleinräumig im Osten des Schmuttertals
Niedermoor und Übergangsmoor	Niedermoor und Übergangsmoor unterschiedlicher Mächtigkeiten über lehmigen, sandigen und kiesigen Substraten, Durchlässigkeit mittel bis sehr hoch je nach Substrat im Untergrund, Filtervermögen sehr gering bis gering, Erosionsanfälligkeit: Humusabbau nach Entwässerung Vorkommen: kleinräumig im Schmuttertäl

Quellen: Umweltatlas Bayern – Boden: Übersichtsbodenkarte (www.umweltatlas.bayern.de), Standortkundliche Bodenkarte von Bayern 1:50.000 München – Augsburg und Umgebung (Erläuterungen zu einzelnen Kartenblättern)

Karte 1: Bodenkarte



Karte 1: Boden

M ca. 1:30.000, Stand Juni 2017

Vogl + Kloyer Landschaftsarchitekten

Bewertung

Das Schutzgut „Boden“ kann über verschiedene Funktionen definiert werden. Einerseits sind das die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, als Teil der Nährstoff- und Wasserkreisläufe sowie als Filter, Regler und Puffer insbesondere im Hinblick auf den Grundwasserschutz. Andererseits sind es Nutzungsfunktionen (Landwirtschaft, Siedlung, Rohstoffgewinnung...) sowie die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Lebensraumfunktion: Im Plangebiet erfüllen die Niedermoorböden und Gleyböden in den Bereichen, in denen sie noch naturnah ausgebildet sind, eine hohe Funktion als Lebensraum.

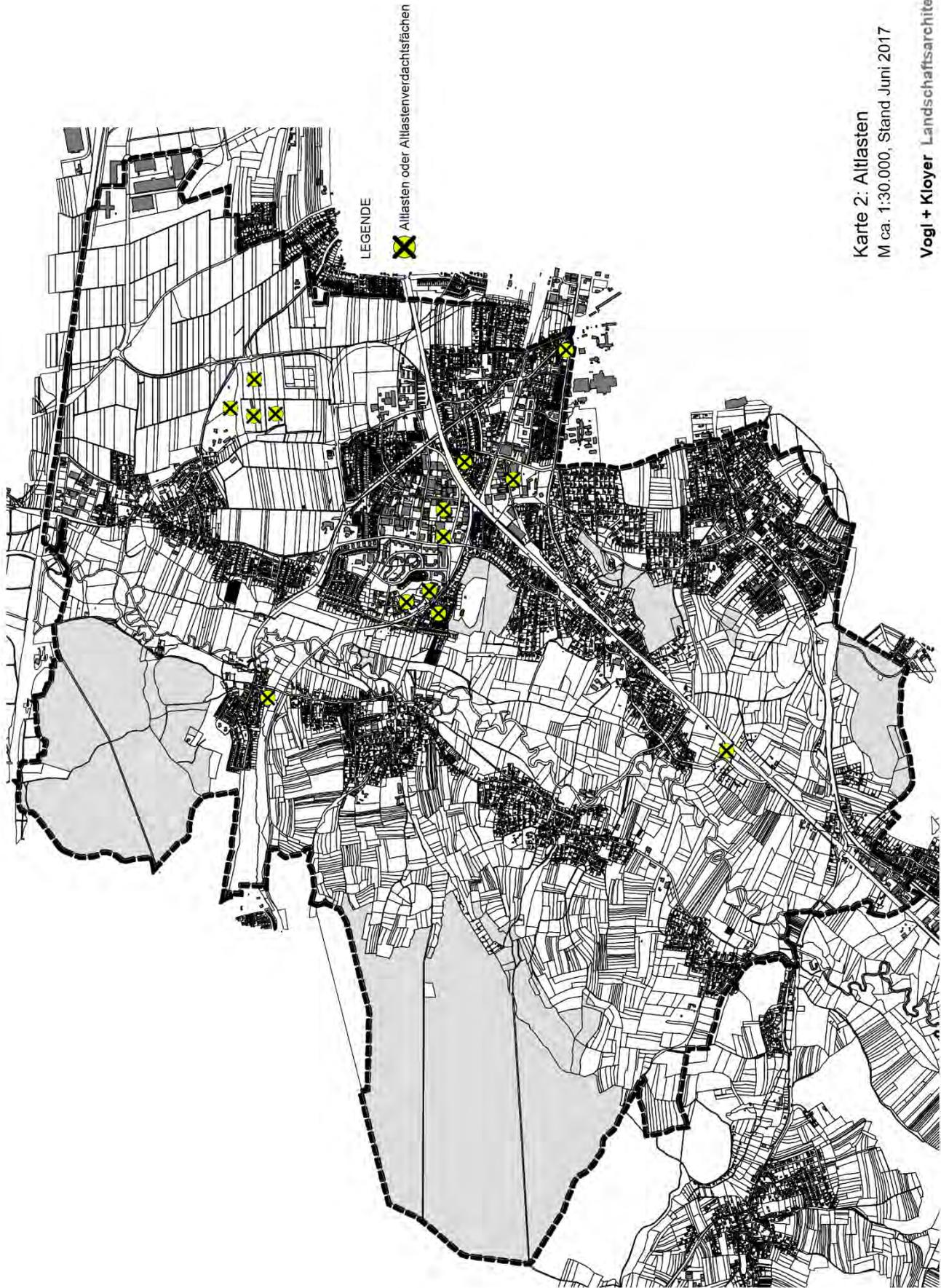
Regler-/Speicher-/Filter-/Pufferfunktion: Insbesondere in den Wasserschutzgebieten, die im Gemeindegebiet aber nicht vorkommen, kommt der Regler- und Speicherfunktion eine hohe Bedeutung zu. Eher tiefgründige, lehmige Böden können diese Funktion gut erfüllen.

Natürliche Ertragsfunktion: Die beste Ertragsfunktion erfüllen die Braunerden aus Flugsand und Lößlehm, gefolgt von den Braunerden aus Vorlandmolasse. Sie sind landwirtschaftlich sehr gut nutzbar.

Altlasten

Im Bayerischen Altlastenkataster sind einige Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Stadtgebiet Neusäß verzeichnet. In nachfolgender Karte sind sie räumlich dargestellt, so dass Hinweise für die weitere Bauleitplanung entnommen werden können. Eine Flurstücks-scharfe Bezeichnung der Altlastenverdachtsflächen kann aus Datenschutzgründen nicht vorgenommen werden, eine mögliche Betroffenheit ist bei konkreteren Planungen direkt mit der zuständigen Stelle am Landratsamt zu klären.

Karte 2: Altlasten



Karte 2: Altlasten
M ca. 1:30.000, Stand Juni 2017

Vogl + Kloyer Landschaftsarchitekten

3.6 VEGETATION

3.6.1 Die potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation (PNV) stellt die Vegetation dar, die sich ohne menschlichen Einfluß an einem Ort aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten und des dort herrschenden Klimas einstellen würde. Die PNV gibt damit Hinweise darauf, welche Vegetation an einem bestimmten Ort standortgerecht ist.

Das Stadtgebiet Neusäß wäre wie der größte Teil Mitteleuropas natürlicherweise mit Wäldern bewachsen. In der Schmuttraue wäre von einem **Stieleichen-Hainbuchenwald** auszugehen im Komplex mit **Schwarzerlen-Auwald**. Die höhergelegenen Bereiche wären mit **Buchenwald** unterschiedlicher Ausprägung bewachsen.

Zittergrasseggen- Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auwald:

Stieleichenreicher Hainbuchen-Mischwald der (mäßig) bodensauren Feuchtstandorte mit Anteilen an Hainmieren-Schwarzerlen-Auwald entlang von Bachläufen. Mischwald mit Stieleiche, Hainbuche und Winterlinde, Esche stark zurücktretend bis fehlend. In der Krautschicht sind Herden von Zittergrassegge (*Carex brizoides*) und Rasenschmiegle (*Deschampsia cespitosa*) festzustellen, partiell auch Pfeifengras (*Molinia caerulea*). Die Standorte sind durch wechselseuchte bis feuchte Gleyböden gekennzeichnet mit regelmäßiger Überschwemmung. Die Nährstoffversorgung ist mittel bis ausreichend, die Basenversorgung nur mäßig.

Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald:

Zu erwarten auf den Lößböden im Nordosten des Stadtgebietes.

Der Waldtyp wird von der Buche dominiert. Begleitbaumarten sind Tanne, Berg-Ahorn, Esche und Hainbuche. Er stockt auf mäßig basenreichen bis -armen Braunerden der Silikatgebiete ohne nennenswerten Grundwassereinfluss.

Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald

(Örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald):

Bereich Steppach, Westheim, sowie Hügelland westlich Hainhofen und Schlipshelm.

Neben der dominierenden Buche kann v.a. auf Böden mit Staunässe-Merkmalen die Stieleiche oder die Tanne stärker beteiligt sein.

Vorkommen auf mäßig basenarmen bis örtlich basenreichen, überwiegend nährstoffreichen Böden der Lehmgebiete, Grundwassereinfluss schwach bis örtlich deutlich ausgeprägt.

Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald (örtlich Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald):

Westliches Hügelland Bereich Schlipshelm, Ottmarshausen, Hammel.

Buchenreicher Laubwaldkomplex auf Böden geringer bis mittlerer Basen- und Nährstoffsättigung der Silikatgebiete, Grundwassereinfluss schwach bis örtlich deutlich ausgeprägt.

Quelle: „Potentiell Natürliche Vegetation Bayern, Legendeneinheiten“, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2009

3.6.2 Reale Vegetation

Die nicht von Siedlung beanspruchten Teile des Stadtgebietes unterliegen überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung. Die fruchtbarsten Böden im Nordosten des Gebietes werden als Äcker bewirtschaftet. Landschaftsstrukturen wie Hecken, Feldgehölze oder extensive Raine fehlen hier weitgehend. Sonderstandorte ergeben sich im Bereich von Kiesabbauflächen in Form von Rohbodenflächen, künstlichen Stillgewässern und Sukzessionsflächen. Erwähnenswert sind die großen zusammenhängenden Ausgleichsflächen westlich des GVZ, die als Magerwiesen mit Gehölzstrukturen entwickelt werden.

Das Hügelland im Südosten sowie westlich der Schmutterraue weist Acker- und Grünlandnutzung auf, letztere vor allem in Mulden oder an steileren Hängen. Insgesamt überwiegt jedoch die Ackernutzung. Die Flurstruktur ist rel. kleinteilig und weist einen höheren Anteil an Ranken und Böschungen mit Altgrasfluren, Ruderalfluren sowie Gehölzstrukturen auf.

Die Schmutterraue wird überwiegend als landwirtschaftliches Grünland bewirtschaftet, wobei auch Ackernutzung innerhalb des Überschwemmungsgebietes betrieben wird. Extensiv genutztes Grünland ist häufig als artenreiche Flachlandmähwiese ausgebildet. Daneben weist das Schmuttertal auch einen relativ hohen Anteil von Flächen auf, die als Feucht- und Nasswiesen, Röhrichte, Seggenrieder und Hochstaudenfluren wenig oder nicht nutzungsbetont sind und einen hohen Biotopwert haben. Die Schmutter wird abschnittsweise mit Ufergehölzen begleitet.

Dieser Talraum ist Schwerpunkt für das Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten. Folgende Rote-Liste-Arten kommen zum Beispiel in den Feuchtbiotopstrukturen vor: Fuchssegge, Trauben-Trespe, Schild-Ehrenpreis, Europäische Trollblume, Fleischfarbenes Knabenkraut, Zungen-Hahnenfuß, Flutender Wasser-Hahnenfuß, Wasser-Ampfer, Schwarzwerdende Weide. Hervorzuheben ist das Quellmoor am Lohwald, das mit der Stumpfbliätigen Binse, der Sibirischen Iris, der Davalls Segge und dem Bunten Schachtelhalm eine hohe Dichte von gefährdeten Pflanzenarten aufweist. (Quelle: Biotopkartierung)

Im Westen des Stadtgebietes stocken ausgedehnte Wälder, die durch die forstwirtschaftliche Nutzung und eine Dominanz der Fichte geprägt sind. Weitere kleinere Wälder befinden sich in Kuppenlagen im Südosten des Stadtgebietes und am Lohwald.

Die Wälder weisen ausgedehnte Jungwuchsflächen auf, die zu einem großen Anteil nach Windwurfereignissen entstanden sind.

3.7 FAUNA

In der Karte 3 sind die Fundorte geschützter und gefährdeter Tierarten gemäß Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt aus den Jahren 1990 bis 2015 eingetragen. Eine Auflistung der Einzelarten mit Funddatum ist aus der zugehörigen Tabelle zu entnehmen. Neben der Gefährdungskategorie der Roten Listen sind die Schutzkategorien der FFH-Richtlinie vermerkt, so dass Hinweise für den speziellen Artenschutz entnommen werden können.

Die Artenschutzkartierung gibt einen groben Überblick über vorkommende Arten und kann nicht vollständig sein. Dennoch bietet sie Anhaltspunkte über die Lebensraumeignung einzelner Landschaftsteile für geschützte Tierarten.

In den Siedlungen gibt es vereinzelte Funde von Fledermäusen, besonders Westheim kann mehrere geeignete Quartiere bieten.

Im Bereich der Kiesabbauf Flächen bei Täferdingen sind wurden Teichmolch und Zauneidechse gefunden. Vor 10 Jahren gelang auch ein Nachweis der in Bayern vom Aussterben bedrohten Wechselkröte. Außerdem wurde die Gebänderte Heidelibelle sowie gefährdete Vogelarten wie Bluthänfling und Flussregenpfeifer dort gesichtet.

Die höchste Dichte von gefährdeten und geschützten Tierarten ist in Übereinstimmung mit den vorhandenen wertvollen Lebensraumstrukturen im Schmuttertäl festzustellen. In der Schmutter (und auch im Holzmahdgraben westlich Ottmarshausen) wurde der Dreistachelige Stichling gefunden. In der Biotopkartierung ist für die Schmutter zwischen Hainhofen und Ottmarshausen das Vorkommen von Äsche, Nase, Barbe, Aal, Laube und Gründling dokumentiert (nicht in die Abbildung eingeflossen).

Für Libellen wie Gebänderte Prachlibelle, Blauflügel-Prachlibelle, Kleine Pechlibelle und Südlicher Blaupfeil sind geeignete Lebensräume vorhanden.

Heuschreckenarten wie Sumpfschrecke, Große Goldschrecke, Langflügelige Schwertschrecke, Sumpfgrashüpfer und Wiesengrashüpfer treten vorwiegend im extensiv genutzten Grünland und teilweise auch in höherwüchsigen Vegetationsstrukturen auf.

Der Schwarzblaue Wiesenknopf-Ameisenbläuling ist im Anhang II der FFH-Richtlinie enthalten und ein wichtiges Erhaltungsziel des FFH-Gebietes Schmuttertäl. Ebenfalls eine Anhang II-Art ist der Biber.

Gefährdete Vogelarten, die im Schmuttertäl geeignete Habitate finden, sind z.B. Braunkehlchen, Wachtelkönig, Weißstorch, und auch die in Bayern vom Aussterben bedrohte Bekassine wurde bereits beobachtet.

Liste der einzelnen Funde von Tierarten:

Nr	FFH	RB	RD	Anzahl	Art	Sichtung	
1		1	2	2	Crex crex (Wachtelkönig)	26.05.2008	
2		V		1	Lissotriton vulgaris (Teichmolch)	08.05.2008	
3		3	V	4	Carduelis cannabina (Bluthänfling)	04.05.2007	
		3		2	Charadrius dubius (Flussregenpfeifer)	04.05.2007	
		V		2	Coloeus monedula (Dohle)	07.04.2012	
		V		7	Rana temporaria (Grasfrosch)	04.2006	
				1		23.09.2006	
				30		04.2008	
		2	3	1	Sympetrum pedemontanum (Gebänderte Heidelibelle)	23.09.2006	
IV	V		3	Lissotriton vulgaris (Teichmolch)	04.2006		
	V	V	1	Lacerta agilis (Zauneidechse)	13.05.2007		
	3	V	1	Carduelis cannabina (Bluthänfling)	05.2008		
IV	V		4	Lissotriton vulgaris (Teichmolch)	05.2008		
	1	3	2	Bufo viridis (Wechselkröte)	15.05.2006		
	2		1	Stethophyma grossum (Sumpfschrecke)	27.07.2007		
6	II/IV	3	V	1	Phengaris nausithous (Schwarzblauer Wiesenknopf-Ameisenbläuling)	07.08.2003	
		2		30	Stethophyma grossum (Sumpfschrecke)		
7	x			1	Chiroptera (Fledermäuse, unbestimmt)	12.11.1997	
	x			1	Plecotus spec. (Gatt. Plecotus, Langohrfledermäuse)		
	II/IV	V	V	1	Myotis myotis (Großes Mausohr)		
8	II/IV		V	4	Castor fiber (Biber)	02.2003	
9			V	20	Calopteryx splendens (Gebänderte Prachtlibelle)	23.06.2012	
		V	3	5	Calopteryx virgo (Blaufügel-Prachtlibelle)	23.06.2012	
		V		1	Chorthippus dorsatus (Wiesengrashüpfer)	30.07.2011	
		II/IV	3	V	10	Phengaris nausithous (Schwarzblauer Wiesenknopf-Ameisenbläuling)	19.07.2012
				30		15.07.2013	
				49		25.07.2013	
10		V		1	Alcedo atthis (Eisvogel)	20.07.2007	
11		3	3	2	Ciconia ciconia (Weißstorch)	15.07.2010	
				3		15.07.2011	
				5		15.07.2012	
12	x			5	Chiroptera (Fledermäuse, unbestimmt)	25.06.2007	
				1		23.06.2008	
13		V	3	1	Calopteryx virgo (Blaufügel-Prachtlibelle)	22.07.1998	
		V		1	Gasterosteus aculeatus (Dreistachliger Stichling)		
		2		2	Stethophyma grossum (Sumpfschrecke)		
14	x			4	Chiroptera (Fledermäuse, unbestimmt)	06.2000	
				5		16.06.2010	
15		V		1	Dryocopus martius (Schwarzspecht)	07.04.2006	
16		V		25	Rana temporaria (Grasfrosch)	14.04.2006	
17		3		2	Accipiter gentilis (Habicht)	27.07.2008	
18	IV	V	V	7	Lacerta agilis (Zauneidechse)	08.09.2008	
19		V		1	Coturnix coturnix (Wachtel)	21.05.2006	

Nr	FFH	RB	RD	Anzahl	Art	Sichtung	
20	IV	3	G	7	Eptesicus serotinus (Breitflügel-Fledermaus)	09.08.2002	
				1		24.04.2006	
				1		10.08.2012	
	x				2	Chiroptera (Fledermäuse, unbestimmt)	1996
					1		14.04.2002
					3		16.07.2003
					2		05.08.2009
IV	3	2	4	Plecotus austriacus (Graues Langohr)	14.07.2004		
			3		27.06.2008		
x				1	Plecotus spec. (Gatt. Plecotus, Langohrfledermäuse)	10.08.2012	
21	II/IV	3	V	1	Calopteryx splendens (Gebänderte Prachtlibelle)	22.07.1998	
				2	Chorthippus dorsatus (Wiesengrashüpfer)		
				5	Chorthippus montanus (Sumpfgrashüpfer)		
				50	Gasterosteus aculeatus (Dreistachliger Stichling)		
				1	Picus viridis (Grünspecht)		
				1	Phengaris nausithous (Schwarzblauer Wiesenknopf-Ameisenbläuling)		
				50	Radix lagotis (Hasenröhrlige Schlammschnecke)		
2	Stethophyma grossum (Sumpfschrecke)						
22	II/IV	3	V	1	Locustella naevia (Feldschwirl)	13.05.2007	
				2	Phengaris nausithous (Schwarzblauer Wiesenknopf-Ameisenbläuling)	07.08.2003	
23	II/IV		V	1	Castor fiber (Biber)	02.2003	
24	II/IV	3	V	1	Phengaris nausithous (Schwarzblauer Wiesenknopf-Ameisenbläuling)	30.08.1996	
				4		30.07.1998	
				4		04.08.2003	
				3		01.08.2007	
25		V	V	1	Gallinula chloropus (Teichhuhn)	07.04.2006	
26	II/IV	3	V	1	Emberiza citrinella (Goldammer)	15.07.2013	
				1	Phengaris nausithous (Schwarzblauer Wiesenknopf-Ameisenbläuling)	15.07.2013	
				1		25.07.2013	
				4		27.08.2013	
27		V		5	Chorthippus dorsatus (Wiesengrashüpfer)	28.08.2013	
				9	Stethophyma grossum (Sumpfschrecke)		
28		V		1	Conocephalus fuscus (Langflügelige Schwertschrecke)	04.08.2003	
29		V		1	Chorthippus dorsatus (Wiesengrashüpfer)	28.09.1998	
30	II/IV	2	3	1	Castor fiber (Biber)	31.08.2013	
				4	Saxicola rubetra (Braunkehlchen)	28.08.2013	
				2		31.08.2013	
31		V	3	4	Calopteryx virgo (Blaufügel-Prachtlibelle)	07.1990	
				10	Calopteryx splendens (Gebänderte Prachtlibelle)	07.1990	
				100		23.06.2012	
				1	Chrysochraon dispar (Grosse Goldschrecke)	27.06.2012	
				1	Emberiza citrinella (Goldammer)	13.07.2013	
				4	Stethophyma grossum (Sumpfschrecke)	23.06.2012	
32		2		2	Tyto alba (Schleiereule)	1996	
33	II/IV	3	V	15	Calopteryx splendens (Gebänderte Prachtlibelle)	23.06.2012	
				20	Conocephalus fuscus (Langflügelige Schwertschrecke)	23.06.2012	
				3	Orthetrum brunneum (Südlicher Blaupfeil)	27.06.2012	
				3	Phengaris nausithous (Schwarzblauer Wiesenknopf-Ameisenbläuling)	23.08.2013	
				13	Stethophyma grossum (Sumpfschrecke)	23.06.2012	
				1		23.08.2013	

Nr	FFH	RB	RD	Anzahl	Art	Sichtung
34	II/IV	V	V	1	Castor fiber (Biber)	16.06.2006
				15	Chorthippus dorsatus (Wiesengrashüpfer)	24.07.2003
				1	Chorthippus montanus (Sumpfgrashüpfer)	10.1990
				2		12.10.1996
				1		24.07.2003
		V		1	Conocephalus fuscus (Langflügelige Schwertschrecke)	08.1991
				20		29.08.1994
				10		24.07.2003
		2		1	Stethophyma grossum (Sumpfschrecke)	08.1991
				144		29.08.1994
15				24.07.2003		
35	IV	V	V	1	Calopteryx splendens (Gebänderte Prachtlibelle)	10.07.2003
				2	Chorthippus montanus (Sumpfgrashüpfer)	10.07.2003
				10	Conocephalus fuscus (Langflügelige Schwertschrecke)	10.07.2003
				1	Hyla arborea (Laubfrosch)	07.06.2003
				2	Ischnura pumilio (Kleine Pechlibelle)	24.07.2003
				3	Orthetrum brunneum (Südlicher Blaupfeil)	10.07.2003
				2		24.07.2003
				100	Stethophyma grossum (Sumpfschrecke)	10.07.2003
				1	Tringa glareola (Bruchwasserläufer)	24.07.2003
36		V		10	Conocephalus fuscus (Langflügelige Schwertschrecke)	04.08.2003
				30	Stethophyma grossum (Sumpfschrecke)	
37	II/IV		V	4	Castor fiber (Biber)	02.2003
38		1	2	1	Crex crex (Wachtelkönig)	18.06.2001
39		V	V	5	Chorthippus dorsatus (Wiesengrashüpfer)	24.07.2003
				10	Chorthippus montanus (Sumpfgrashüpfer)	
				5	Conocephalus fuscus (Langflügelige Schwertschrecke)	
40		1	1	3	Gallinago gallinago (Bekassine)	16.04.2007
				2	Rana temporaria (Grasfrosch)	
41		V		1	Picus viridis (Grünspecht)	10.06.2006
42		V		1	Picus viridis (Grünspecht)	11.04.2007
43			V	1	Passer domesticus (Haussperling)	18.05.2007
44	IV	3	V	2	Nyctalus noctula (Großer Abendsegler)	07.05.2002
				1	Pipistrellus nathusii (Rauhhaufledermaus)	04.02.2010
45	x			4	Chiroptera (Fledermäuse, unbestimmt)	07.1999
				1		07.05.2010
46	x			30	Chiroptera (Fledermäuse, unbestimmt)	07.07.2013
47	IV	3	G	11	Eptesicus serotinus (Breitflügelfledermaus)	28.07.2011
48	x			1	Pipistrellus spec. (Gatt. Pipistrellus, Zwergfledermäuse)	08.07.2003
				6	Myotis mystacinus oder brandti (Bartfledermäuse, unbestimmt)	24.05.2004
				29	Chiroptera (Fledermäuse, unbestimmt)	06.2002
				1		26.07.2004
				30		2007
35					2008	
49		3		2	Phoenicurus phoenicurus (Gartenrotschwanz)	1996
				2		1997
				1	Proserpinus proserpina (Nachtkerzenschwärmer)	24.06.2007
50	x			1	Plecotus spec. (Gatt. Plecotus, Langohrfledermäuse)	04.03.2013

Nr	FFH	RB	RD	Anzahl	Art	Sichtung
51	IV	V		1	Anguis fragilis fragilis (Blindschleiche, Nominalform)	08.04.2007
		2	3	10	Dolichoderus quadripunctatus (Vierpunktameise)	27.07.2006
		3	V	5	Nyctalus noctula (Grosser Abendsegler)	07.10.1997
				5		26.09.1998
		3		2	Phoenicurus phoenicurus (Gartenrotschwanz)	1997
52	IV			1	Pipistrellus pipistrellus (Zwergfledermaus)	30.12.2002

FFH Art der FFH-Richtlinie
RB Rote Liste Bayern
RD Rote Liste Deutschland

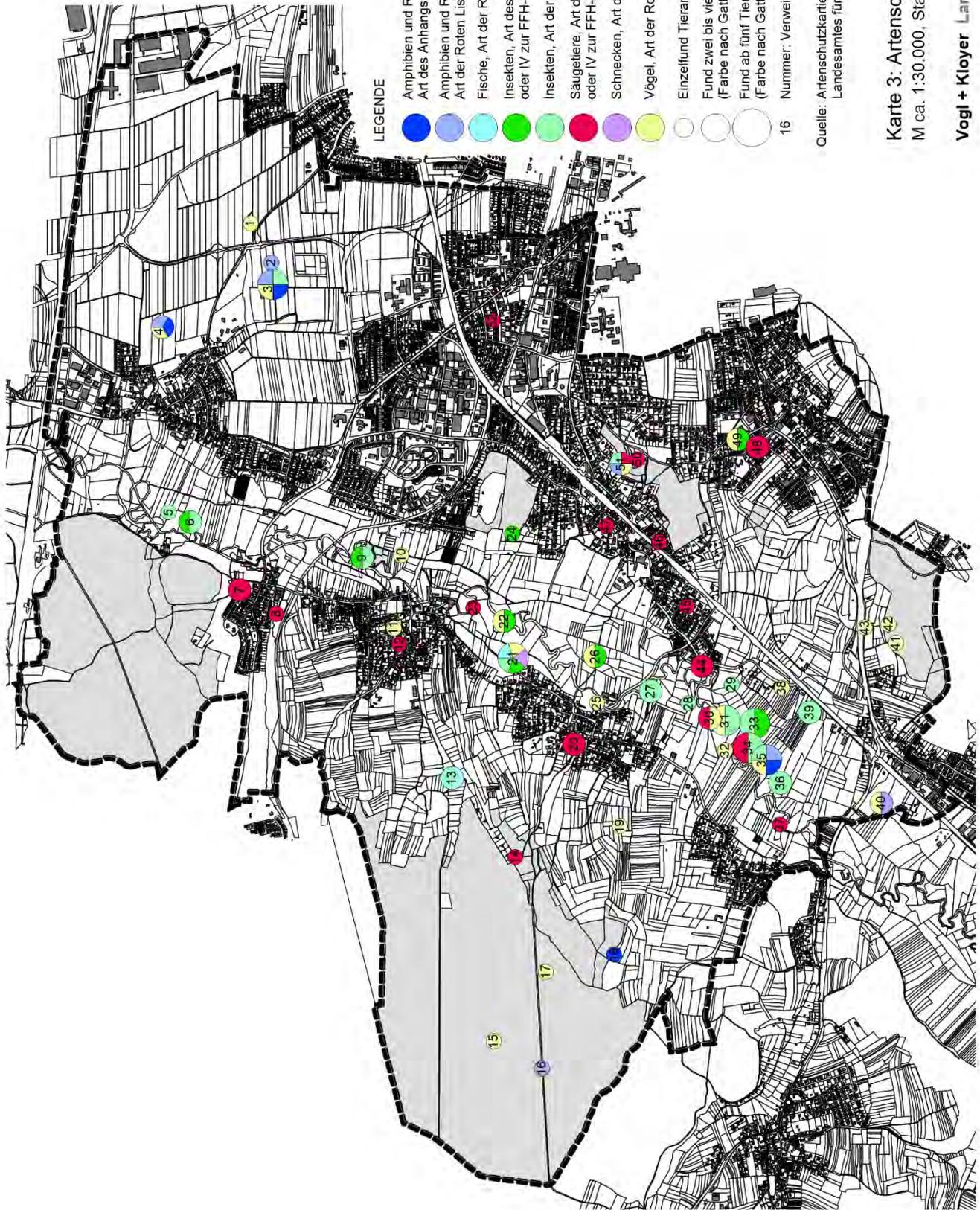
Kategorien Rote Liste:

1 Vom Aussterben bedroht
2 Stark gefährdet
3 Gefährdet
G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
V Arten der Vorwarnliste

Einteilung gemäß FFH-Richtlinie:

II Art des Anhangs II
IV Art des Anhangs IV
x nicht näher bestimmte Gattung, die geschützte Art(en) des Anhangs II oder IV enthält

Quelle: Artenschutzkartierung



3.8 WASSER

3.8.1 Schmutter

Von Süd nach Nord quert die Schmutter mit ihrer 300 bis 500 m breiten Aue das Stadtgebiet und ist in diesem Abschnitt als Gewässer II. Ordnung eingestuft. Als einer der wenigen Flüsse Bayerns ist die Schmutter über weitere Strecken kaum durch Begradigung beeinträchtigt und auch im Stadtgebiet Neusäß in ihrem Verlauf nur mäßig verändert. Mit einem eher flachen Längsprofil mäandriert sie durch die Aue und wird zusätzlich von mehreren Altwasserarmen begleitet. Der Fluss ist geschiebearm und mit einem eher kastenförmigen Profil ausgestattet. Er ist teilweise stark eingetieft und weist überwiegend eine schlammige Sohle auf. Mehrere Mühlstau im Stadtgebiet beeinträchtigen die Durchgängigkeit des Flusses. Aktive Wasserkraftnutzung wird in Hammel, Hainhofen und an der Gailenbacher Mühle betrieben. Weitere Stauwehre bestehen in Westheim und Ottmarshausen.

Die Aue unterliegt regelmäßigen Überschwemmungen, bei einem 100-jährigen Hochwasser wird der Großteil der Talebene überschwemmt. Hochwässer treten bei Wetterlagen mit langanhaltendem Dauerregen bevorzugt in den Monaten Mai bis September auf. Durch die Anlage eines Netzes von Entwässerungsgräben war die jahrhundertlange landwirtschaftliche Nutzbarkeit der Aueböden gewährleistet worden.

3.8.2 Bäche

Zwei Bäche fließen vom Hügelland westlich des Schmuttertales zur Schmutter hin: Der Mühlbach bei Hammel, sowie der Holzmahdgraben bei Ottmarshausen. Letzterer entspringt im Wald westlich Hainhofen, fließt auf kurzer Strecke durch landwirtschaftliche Flur, die im Umfeld des Baches ausschließlich durch Grünlandnutzung geprägt ist, dann mit abschnittswisen Verrohrungen durch den Ort Ottmarshausen, bevor er in die Schmutter mündet.

Der Mühlbach hat seinen Ursprung im Waldgebiet südwestlich von Aystetten, durchfließt den Ort Aystetten mit einer langen Verrohrungsstrecke, zwischen Aystetten und Hammel verläuft der Bach beidseitig gesäumt von Ackernutzung, fließt nach Vereinigung mit einem weiteren Graben am Rand von Hammel entlang naturnaher Feuchtbereiche und mündet schließlich in die Schmutter.

Beide Bäche weisen einen gestreckten Verlauf auf, naturnahe Uferstreifen fehlen weitgehend. Durch die unmittelbar angrenzende Ackernutzung am Mühlbach ist ein erhöhtes Risiko für Stoffeinträge vorhanden (Nährstoffe, Pestizide, Erosion).

In den Ortsbereichen überwiegen Verbauungen und Begradigungen.

3.8.3 Stillgewässer

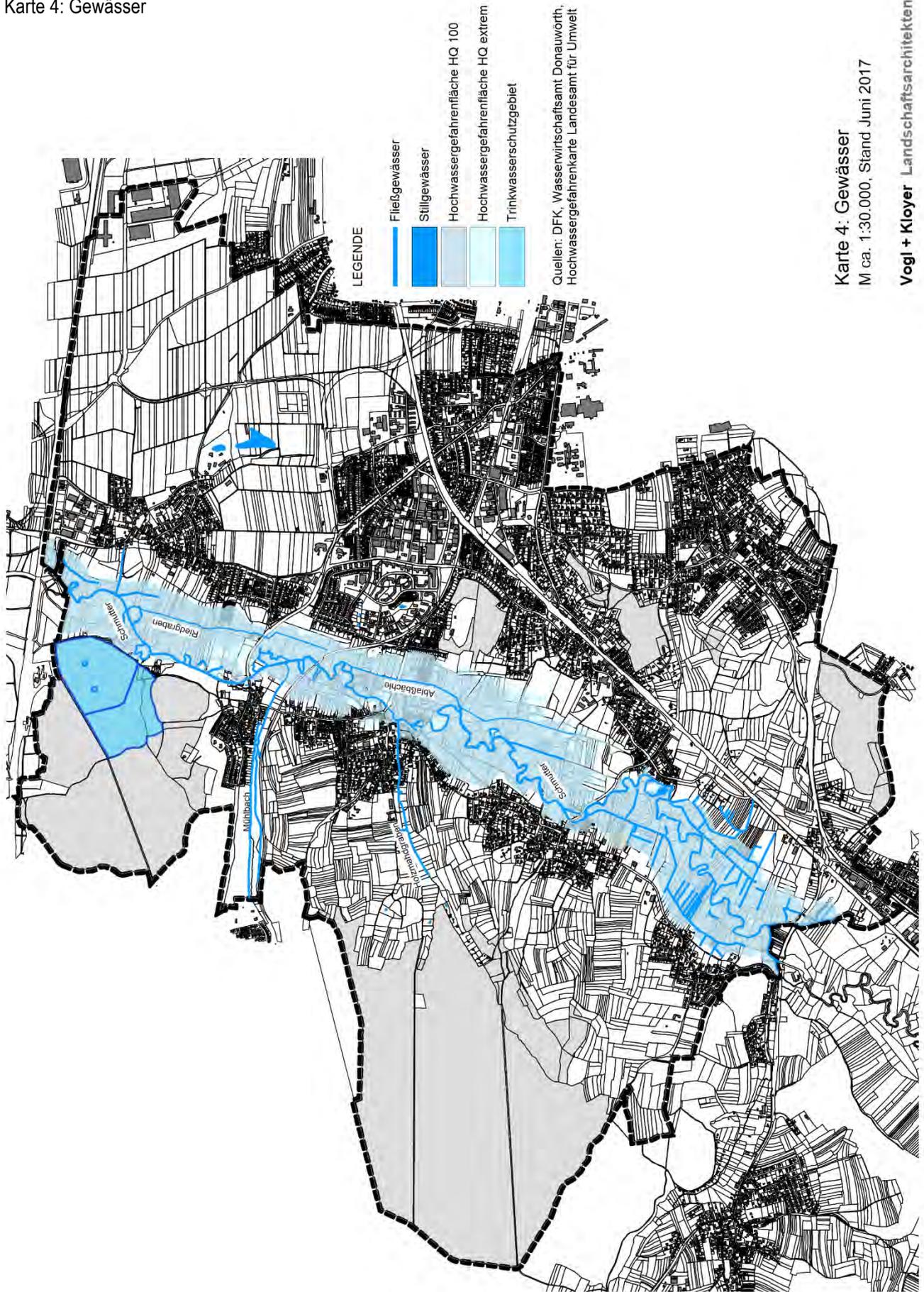
Größtes Stillgewässer im Stadtgebiet ist der Thalersee, der im Zuge des Kiesabbaus entstanden ist und heute einschließlich der angrenzenden Flächen weitgehend der Natur überlassen ist. Untergeordnet ist jedoch eine Badenutzung sowie die Nutzung als Angelgewässer festzustellen. Ein weiterer kleinerer Baggersee befindet sich nördlich davon umgeben von intensiv genutzten Flächen.

Ansonsten sind lediglich vereinzelte Fischweiher im Schmuttertal und im Hügelland vorzufinden.

3.8.4 Wasserschutzgebiete

Ein Trinkwasserschutzgebiet ist nördlich von Hammel ausgewiesen.

Karte 4: Gewässer



Karte 4: Gewässer

M ca. 1:30.000, Stand Juni 2017

Vogl + Kloyer Landschaftsarchitekten

3.9 LANDSCHAFTSBILD

Von unmittelbaren Landnutzungen abgesehen, ist Landschaft Erlebnis- und Erholungsraum.

Sie bietet die Möglichkeit zur Regeneration, Entfaltung sinnlicher Wahrnehmung und Kreativität.

Voraussetzung dafür ist die ästhetische Qualität sowie auch die Erlebbarkeit bzw. Aneignungsmöglichkeit der Landschaft (angemessene Zugänglichkeit). Vielfalt, Schönheit und Eigenart sind die Werte, mit denen auch das Bayerische Naturschutzgesetz die Landschaft beschreibt und den Schutz intakter Landschaftsbilder fordert.

Trotz der Lage der Stadt Neusäß im Ballungsraum Augsburg mit den städtisch geprägten Bereichen von Alt-Neusäß und dem teilweise nahtlosen Übergang zu benachbarten Stadtteilen Augsburgs hat das Stadtgebiet große landschaftliche Qualitäten aufzuweisen. Die Riedellandschaft bei Westheim und Steppach sowie westlich des Schmuttertales ist topographisch sehr abwechslungsreich. Die offene landwirtschaftliche Flur ist durch ein Nutzungsmosaik von Acker und Grünland gekennzeichnet und durch landschaftsbildwirksame Strukturen wie Gehölze, Ranken und wenige Bachläufe angereichert. Kleinere Waldgebiete östlich der Schmutter sowie große zusammenhängende Waldgebiete im Westen des Gebietes ermöglichen dagegen einen anderen Landschaftseindruck.

Die Schmutterau mit ihrem eigenständigen Charakter gliedert die Landschaft und trennt die stärker städtisch geprägten Stadtteile (Ausnahme stellt das dörfliche Täferingen dar) von den überwiegend ländlich geprägten Stadtteilen Schlipshausen, Hainhofen, Ottmarshausen und Hammel. Einerseits aufgrund der Lage zwischen den Ortsteilen, andererseits wegen der Attraktivität der Landschaft, die durch ein rel. hohes Maß an naturnahen Landschaftselementen geprägt ist, stellt das Schmuttertal einen Schwerpunkt für die Naherholung dar.



Schmuttertal im Süden des Stadtgebietes



Riedellandschaft westlich Ottmarshausen

Der nordöstliche Bereich des Stadtgebietes ist relativ stark durch Siedlung und Infrastruktur geprägt. Zugleich ist die Topographie weitgehend eben und das Gebiet enthält bei fast ausschließlicher Ackernutzung nur einen geringen Anteil an landschaftsbildwirksamen Strukturen. Landschaftsästhetisch handelt es sich um einen deutlich weniger attraktiven Bereich, der aufgrund der Siedlungsnähe aber dennoch eine Bedeutung für die Naherholung hat.

Vor allem in Westheim, aber auch in Steppach, Hainhofen und Ottmarshausen findet man gerade in topographisch bewegten Gebieten gut durchgrünte, locker bebaute Wohngebiete, die sowohl in der Innenwirkung, als auch nach außen eine hohe Qualität aufweisen. Vor allem an den Ortsrändern und im Übergang zu Erholungsräumen wie dem Kobelwald wird der Durchgrünung der Baugebiete eine hohe Bedeutung beigemessen.

Insgesamt kann für das Stadtgebiet Neusäß eine gute Eignung für die Naherholung festgestellt werden.

3.10 BIOTOPKARTIERUNG UND SCHUTZGEBIETE

3.10.1 Amtliche Biotopkartierung

In der Amtlichen Biotopkartierung sind die ökologisch besonders wertvollen Biotope aufgeführt.

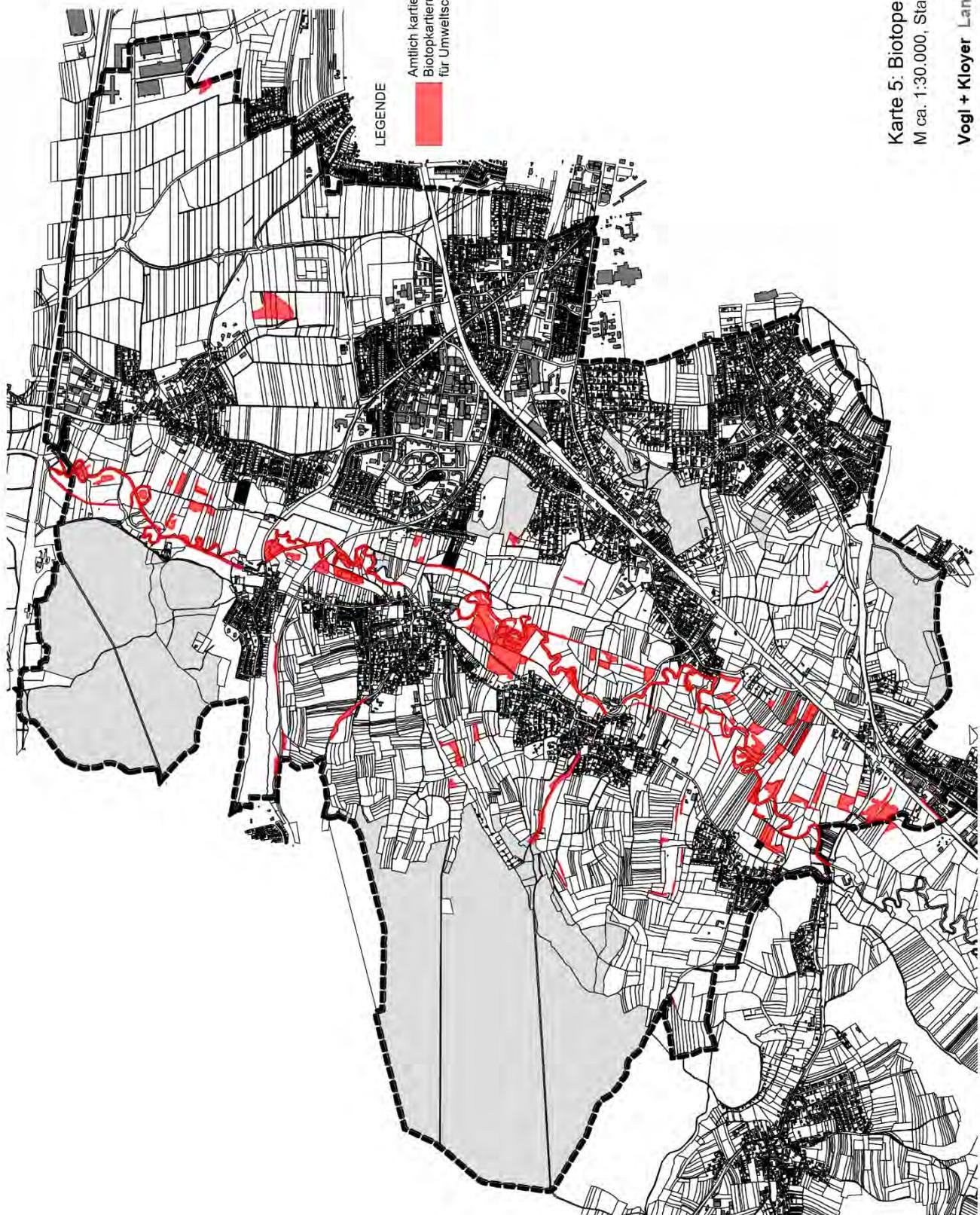
Aus der Gesamtdarstellung wird sehr deutlich, dass die wertvollen Lebensräume schwerpunktmäßig im Schmuttertal vorzufinden sind, es handelt sich hier ausschließlich um Nass- und Feuchtstandorte unterschiedlicher Ausprägung. Im restlichen Stadtgebiet sind nur vereinzelt Biotope kartiert. Zu nennen ist der Thalersee, die Baum-gesäumten Hohlwege westlich Hainhofen und Ottmarshausen, Feuchtgrünland im Tal des Holzmahdgrabens, sowie einzelne Gehölzstrukturen.

In den Wäldern sind keine Biotope erfasst.

Ein Teil der Biotope ist gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit dem Art. 23 des Bayerischen Naturschutzgesetzes besonders geschützt. Diese Flächen dürfen nicht zerstört oder beeinträchtigt werden.

Die gesetzlich geschützten Flächen gemäß Biotopkartierung sind im Bestandsplan des Landschaftsplanes mittels Schwarz-Weiß-Schraffuren kenntlich gemacht. Es können darüber hinaus jedoch weitere nicht erfasste Flächen diesem Schutzstatus unterliegen.

Karte 5: Biotopkartierung



Karte 5: Biotope
M ca. 1:30.000, Stand Juni 2017

Vogl + Kloyer Landschaftsarchitekten

3.10.2 Schutzgebiete

Die Riedellandschaft südlich von Westheim und Steppach, der südliche Teil des Schmuttertals und der gesamte Bereich westlich des Schmuttertals sind Teil des **Naturparks Augsburg – Westliche Wälder** gemäß Art. 15 Bay-NatSchG. Schutzzweck ist der Erhalt, die Entwicklung und Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzungsformen geprägte Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt. Sofern die Belastbarkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild dies zulassen, sollen geeignete Landschaftsteile der Erholung zugänglich gemacht werden, der Erholungsverkehr soll geordnet und gelenkt werden. Generell sollen die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Schutzgebiet verwirklicht werden. Einem Naturpark, der großräumig konzipiert ist, liegt eine Erklärung zugrunde im Gegensatz zum Landschaftsschutzgebiet, das per Verordnung einen hoheitlichen Schutz genießt.

Das **Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“** (LSG 00417.01) auf der Grundlage von § 26 BNatSchG umfasst ein ähnliches Gebiet, reduziert um die Ortslagen mit Umgriff von Vogelsang und den Ortschaften westlich des Schmuttertals. Schutzzweck ist der Schutz und die Pflege eines wegen seiner Naturausstattung für die Erholung besonders geeigneten Gebietes als Voraussetzung für die Festsetzung eines Naturparks. Wie in der Verordnung zum Naturpark besteht das Ziel, die Erholungseignung zu fördern, sofern dies unter Betrachtung der ökologischen Gegebenheiten vertretbar ist. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes soll erhalten und dauerhaft verbessert werden (insbesondere sollen erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verhindert und eingetretene Schäden möglichst behoben werden; ist der Wald wegen seiner besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt zu schützen; sind die heimischen Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume zu schützen). Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des typischen Landschaftsbildes ist zu bewahren.

Ein weiteres **Landschaftsschutzgebiet** umfasst den **„Kobelwald“** (LSG 00296.01). Die Schutzgebietsverordnung aus den 1970er-Jahren gründet auf dem Schutzzweck, einen stellenweise noch sehr artenreichen und vielgestaltigen Mischwald, und die Entwicklung zu einem gesunden, artenreichen und vielschichtigen Bestockungsaufbau zu fördern. Ziel ist es, den hervorragenden Erholungswert im siedlungsnahen Bereich zu sichern, und die Lebensraumeignung für die Vogelwelt zu erhalten. Aufgrund der starken Gefährdung des Waldbestandes durch den Druck aus den umliegenden Siedlungsgebieten mit fortschreitender Bebauung und Erschließung soll durch die Unterschutzstellung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert werden.

Das Schmuttertal ist zu großen Anteilen im **FFH-Gebiet „Schmuttertall“** gemäß § 32 BNatSchG enthalten (FFH 7631-371.01). Ziel ist der Erhalt des Schmuttertals als naturnaher strukturreicher, zusammenhängender und relativ ungestörter Fließgewässer-Auen-Komplex als Biotopvernetzungsachse von regionaler Bedeutung im Verbund mit dem Zusamtal, insbesondere für Arten der Gewässer und Feuchtlebensräume, wie Donau-Neunauge, Grüne Keiljungfer und Wiesenknopf-Ameisenbläulinge. Der Zusammenhang der Kontaktlebensräume und der Teillebensräume charakteristischer Arten sollen erhalten und wiederhergestellt werden. Die Durchgängigkeit und Vernetzung der Gewässer als (Teil-)Habitats für aquatische Arten soll gewährleistet werden, insbesondere auch durch auetypische dynamische Prozesse (Überflutungen).

Der Wasserhaushalt mit hohen Grundwasserständen sowie die natürlichen bzw. naturnahen hydrologischen Verhältnisse in der Aue sollen erhalten werden als Voraussetzung für den Erhalt der Lebensräume und wertgebenden Artengemeinschaften, insbesondere auch der Flachland-Mähwiesen.

Für das Schutzgebiet liegt ein FFH-Managementplan im Entwurf vor. Er wird in Kap. 5.2.3 in seinen wichtigsten Inhalten dargestellt.

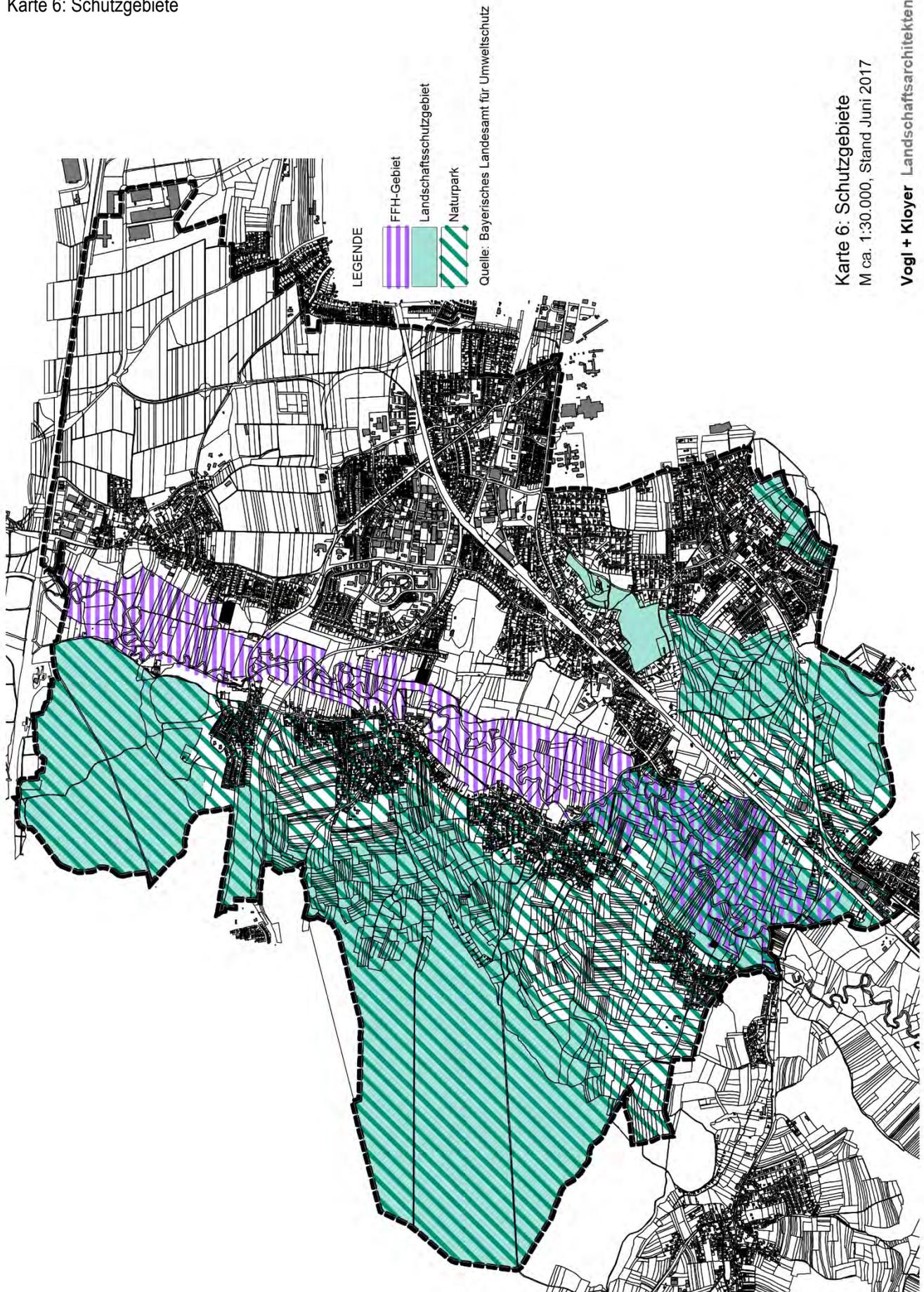
Folgende **Naturdenkmäler** gemäß § 28 BNatSchG sind im Bearbeitungsgebiet vorhanden:

- Ahorn- und Birkenallee am Fußweg Hainhofen - Westheim
- Rotbuchen- und Ahornbestand im Schlosspark Hainhofen
- Hohlweg als Teil des Gemeindeverbindungsweges Ottmarshausen – Aystetten
- 4 Linden in Westheim an der Einmündung des Kapellenweges in die Kobelstraße

Im Stadtgebiet ist folgender **Geschützter Landschaftsbestandteil** gemäß § 29 BNatSchG ausgewiesen:

- Eiche auf Flur-Nr. 313/60

Karte 6: Schutzgebiete



Karte 6: Schutzgebiete

M ca. 1:30.000, Stand Juni 2017

Vogl + Kloyer Landschaftsarchitekten

4. GRUNDLAGEN ZUR LANDNUTZUNG

4.1 LANDWIRTSCHAFT

Gemäß den Daten des Statistischen Landesamtes von 2014 unterliegen etwas mehr als 41% des Stadtgebietes der landwirtschaftlichen Nutzung – davon wird etwa 30 % als Dauergrünland bewirtschaftet, der Rest als Acker.

Insgesamt waren im Jahr 2010 29 landwirtschaftliche Betriebe gezählt worden. Davon verfügen 11 Betriebe über Flächengrößen unter 20 ha, 10 Betriebe bewirtschaften Flächen von 50 ha und mehr. 18 Betriebe halten Rinder, davon betreiben einige Bullenmast. Daneben spielt die Pferdehaltung im Stadtgebiet eine größere Rolle. 9 Betriebe sind als Pferdehalter geführt. Einzelne Betriebe halten hauptsächlich Geflügel bzw. Schweine. Etwa die Hälfte der Betriebe wird im Landkreis Augsburg nach Auskunft des AELF Augsburg im Nebenerwerb bewirtschaftet.

Im Umfeld des Oberzentrums Augsburg vollzieht sich der Strukturwandel in der Landwirtschaft schneller als in ländlicheren Regionen. So ist hier der Rückgang der Betriebe und der Beschäftigungszahlen in der Landwirtschaft höher, der Trend zum Nebenerwerbsbetrieb stärker. (ABSP Landkreis Augsburg)

Die hochwertigen Böden auf der Langweider Hochterrasse haben besondere Bedeutung für die Landwirtschaft. Dort bestehen allerdings auch die stärksten Konflikte mit konkurrierenden Nutzungen wie Bebauung und Kiesabbau. Die stärksten Einschränkungen in der Nutzbarkeit ergeben sich in der Schmutterraue aufgrund des Wasserhaushaltes und der Gewässerdynamik, sowie der Entwicklungsziele des Naturschutzes.

Die Landwirtschaft hat abgesehen von der ursächlichen Bedeutung für die Nahrungsmittelerzeugung und ggf. Bereicherung des örtlichen Angebotes durch Direktvermarktung einen bedeutenden Einfluss auf die Gestalt unserer Kulturlandschaft. Damit spielt sie naturgemäß eine wichtige Rolle im Hinblick auf das Landschaftserleben bzw. die Erholungsfunktion einer Landschaft.

Auch die Pflege von Grenzertragsflächen, die als Offenlandbiotope aber große Bedeutung für Artenschutz und Naturhaushalt haben, wird in der Regel unter Nutzung von Förderprogrammen von den Landwirten erbracht.

Die umfangreichen extensiv gepflegten Flächen im Schmuttertal werden teilweise von den Landwirten, teilweise von Dienstleistungsbetrieben bewirtschaftet.

Konflikte zwischen Landwirtschaft und Naturschutz entstehen, wenn intensive landwirtschaftliche Nutzung auf empfindlichen Standorten oder im Randbereich empfindlicher Lebensräume wie z.B. von Feuchtflächen zu Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt führt (Bodenschutz, Gewässerschutz, Grundwasserschutz, Biotop- und Artenschutz).

Innerhalb größerer landwirtschaftlich genutzter Bereiche ist darauf zu achten, dass ein Mindestmaß an ökologisch wirksamen Flächen verbleibt oder neu geschaffen wird, um die Ausgewogenheit des Naturhaushaltes und die Belange des Landschaftsbildes zu fördern. Mögliche Ausprägungen sind z.B. Raine, Gehölzstrukturen, Feuchtflächen.

Gegenseitige Beeinträchtigungen von Landwirtschaft und Erholungssuchenden sind gerade in Naherholungsbereichen aufgrund des hohen Nutzungsdruckes häufig. Landwirtschaftliche Flächen werden durch Betreten, Hundekot, Abfall etc. belastet.

Umgekehrt gehen auch von der Landwirtschaft Störungen für Erholungssuchende aus.

4.2 FORSTWIRTSCHAFT

Gut ein Fünftel des Stadtgebietes ist nach den statistischen Zahlen von 2014 bewaldet. Die großen zusammenhängenden Waldflächen befinden sich im Westen des Stadtgebietes, kleinere Flächen östlich des Schmuttertales.

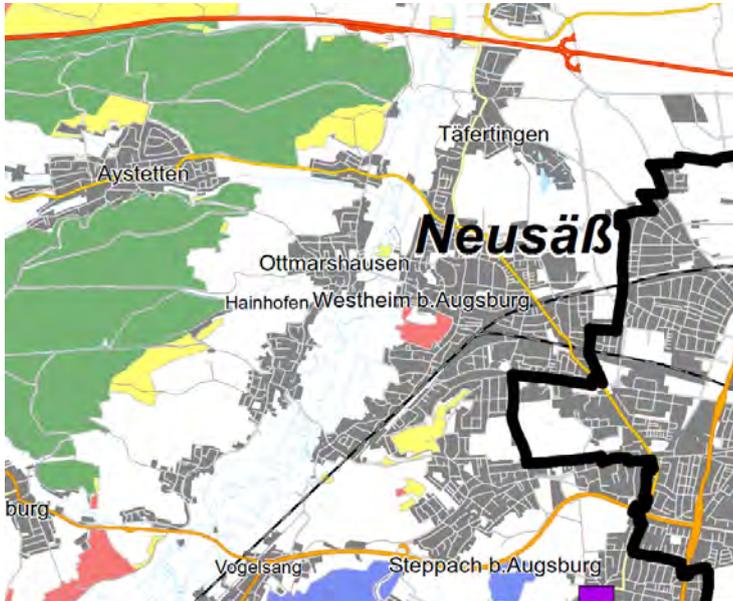


Abbildung: Auszug aus dem Wald funktionsplan mit Darstellung der Besitzverhältnisse.

Grün dargestellt ist Staatswald, gelb Privatwald, rot Körperschaftswald. Blau gekennzeichnet ist der Bundeswald südlich der Bundesstraße 300.

Die großen zusammenhängenden Waldflächen im Westen des Stadtgebietes, die auch als Bannwald gem. Art. 11 BayWaldG geschützt sind, stehen zum Großteil als Staatswald unter der Verwaltung der Bayerischen Staatsforsten. Lediglich kleine Anteile an den Rändern sind in privatem Eigentum.

Der Kobelwald stellt als Privatwald eine Besonderheit dar, er gehört dem Kobelschutzverein und einer Stiftung. Nach verheerenden Sturmschäden im Jahr 2013 wurde er mit einer breitgefächerten Baumauswahl wieder neu bepflanzt.

Eigentümer des Privatwaldes sind, soweit sie sich im Rahmen des Waldgesetzes bewegen, in ihren Entscheidungen völlig eigenständig. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten übt für die Wälder im Planungsgebiet gem. Art. 26 und 28 des Waldgesetzes für Bayern die Forstaufsicht aus. Es erfüllt Beratungsfunktion im Sinne der nachfolgend genannten Bewirtschaftungsgrundsätze, empfiehlt geeignete Bestockungszusammensetzungen und gewährt Zuschüsse für standortgerechte Bewirtschaftungsmaßnahmen.

Der Lohwald ist in städtischem Eigentum und wird von der Stadt selber bewirtschaftet.

4.3 KIESABBAU

Die Kiesvorkommen im nordöstlichen Stadtgebiet sind wirtschaftlich von Interesse, dementsprechend sind bereits größere Gebiete ausgebeutet und teilweise wiederverfüllt worden.

Ehemalige Abbaufelder, die verfüllt und rekultiviert worden sind, befinden sich östlich des Sportplatzes Täfertingen, und südlich angrenzend an das Thalergelände. Das ehemalige Kiesabbaugebiet „Thalergelände“ wurde nicht verfüllt und wird heute überwiegend für Baustoffrecycling, zur Kiesaufbereitung, sowie zur Herstellung von Fertigbeton genutzt.

Zwei Bereiche sind als aktive Kiesabbauebenen im Bestandsplan dargestellt: Eine Fläche befindet sich südlich der Zufahrt zum GVZ, die andere nördlich des Thalergeländes und der Täfertinger Straße, die genehmigt ist.

Aufgrund des Interesses von Grundstückseigentümern, auf kleinteiligen Antragsflächen weiteren Kiesabbau zu betreiben, versuchte die Stadt durch die Ausweisung von Konzentrationsflächen, diese Wünsche räumlich stärker zu lenken. Da dies rechtlich jedoch anfechtbar war, wurde die entsprechende Flächennutzungsplanänderung nicht rechtskräftig.

4.4 SIEDLUNG

4.4.1 Lebensräume in der Siedlung

Die meisten siedlungstypischen Lebensräume sind stark durch den Einfluss des Menschen geprägt. Charakterisiert wird der Lebensraum Siedlung z.B. durch hohen Versiegelungsgrad, spezielle lokalklimatische Voraussetzungen wie stärkere Erwärmung, sowie eine gewisse Schnelllebigkeit des menschlichen Eingriffs. Böden sind meist mit Nährstoffen angereichert und verdichtet, der Grundwasserstand ist i.d.R. abgesenkt. Durch Verkehr und gewerbliche Tätigkeit werden Schadstoffe ausgestoßen, die sich in den Böden niederschlagen.

Bei einzelnen Ortsteilen ist aufgrund der Topographie und der Lage in landschaftlich exponierteren Bereichen eine relativ starke Verzahnung der Siedlung mit der Landschaft festzustellen, die sich meist auch in der Lebensraumqualität innerorts nachvollziehen lässt (z.B. im Artenspektrum der Vögel). Besonders Hainhofen, Ottmarshausen und Westheim weisen Quartiere auf, die eine starke Durchgrünung auch mit Großbäumen aufweisen.

Parkartiges Grün mit teilweise älterem Baumbestand oder Obstwiesen stellen ebenfalls wichtige siedlungstypische Lebensräume dar. Hervorzuheben sind die Parkanlagen Ägidiuspark, Schmutterpark, Friedhof Neusäß und der Schlosspark Hainhofen (nicht öffentlich zugänglich). Eine Besonderheit in Neusäß stellen die innerörtlichen Wäldchen Lohwald und Kobelwald mit den angelagerten öffentlichen Grünflächen dar.

Gärten stellen den größten Anteil des Siedlungsgrüns dar. Sie sind meist intensiver Pflege und Nutzung unterworfen und i.d.R. in Abhängigkeit von Grundstücksgröße und Entstehungszeit mehr oder weniger gut mit Gehölzen strukturiert. Gärten können ein vielfältiges Nutzungsmosaik darstellen.

Typische Siedlungsbiotope stellen Ruderalflächen dar. Auf vorübergehend oder längerfristig ungenutzten Flächen entwickeln sich spezielle Lebensgemeinschaften, die eher kurzlebig sind oder sich bei langfristigen Brachen im Zuge einer Sukzession zu Gebüsch oder waldartigen Beständen entwickeln können. Sie sind häufig entlang der Bahnlinien oder im Umfeld gewerblicher Bebauung zu finden.

Neben den genannten Lebensräumen spielen in der Siedlung auch Extremstandorte eine (wenn auch untergeordnete) Rolle. Straßenbäume, Straßenbegleitgrün oder Mauerritzenvegetation stellen meist kleine inselartige Lebensräume dar, die sowohl für das Ortsbild als auch für das Kleinklima und für die Siedlungsökologie von Bedeutung sind.

4.4.2 Vernetzung

Eine wesentliche Aufwertung für einzelne Lebensräume kann erreicht werden, wenn sie nicht vollkommen isoliert sind, sondern in Kontakt mit anderen, möglicherweise ähnlichen Biotopstrukturen stehen. Der Lebensraum von Pflanzen und Tieren kann dann ausgeweitet werden (die Anforderungen an die Mindestgröße eines Lebensraumes sind je nach Art verschieden), auch ist ein Austausch zwischen Populationen als Grundvoraussetzung für evolutorische Entwicklung und damit Überlebensfähigkeit möglich.

Für das Grünsystem der Siedlungsteile der Stadt Neusäß sind folgende wichtige Grundstrukturen zu nennen:

- Die Ränder der Schmutterraue, die auf großer Länge in die Siedlungsränder hineinwirken,
- lineare Elemente wie Bachläufe, Gehölzstrukturen,

- Wäldchen im Siedlungsbereich wie Kobelwald und Lohwald,
- Inselhafte größere Grünflächen wie Parkanlagen, Friedhöfe, Freizeitanlagen

4.5 ERHOLUNG

Freiflächen für Freizeit und Erholung im Siedlungsraum und in der umliegenden freien Landschaft müssen ein breites Spektrum unterschiedlicher Freiraumansprüche abdecken. Vorrangiges Ziel ist dabei zunächst die Bedarfsdeckung für die Bevölkerung. Tourismus spielt im Stadtgebiet Neusäß eine untergeordnete Rolle.

Im Folgenden werden die bestehenden Freiraumangebote vorgestellt.

4.5.1 Öffentliche Grünflächen

Alt-Neusäß verfügt über mehrere **Parkanlagen**, so den Ägidius-Park, den Lohwald, die Parkanlage Oskar-von-Miller-Straße / Westheimer Straße und den Schmutterpark. In Westheim erfüllt der Kobelwald eine entsprechende Freiraumfunktion.

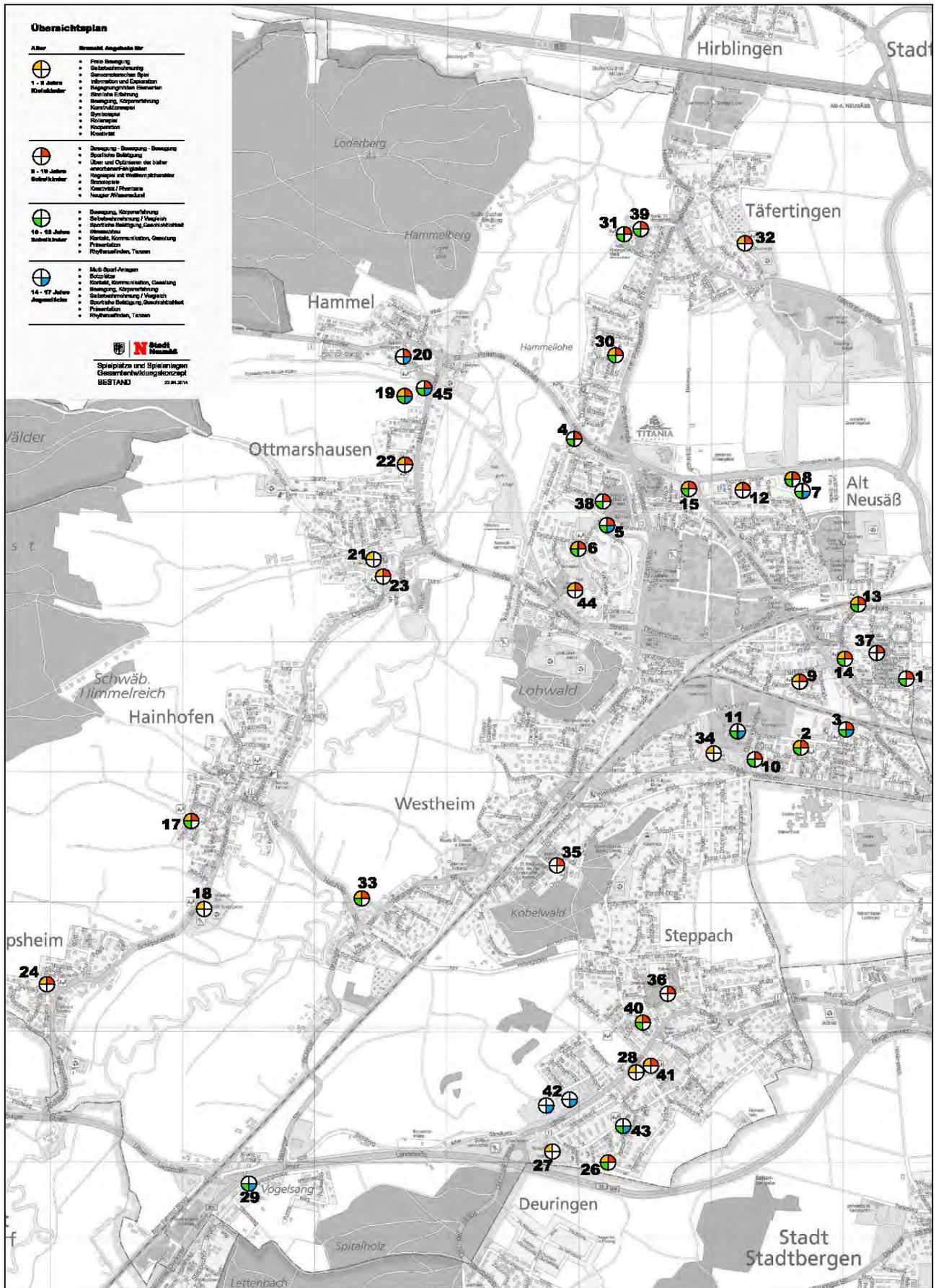
Eine Reihe von **Spielplätzen** ist fast flächendeckend in allen Siedlungsteilen verteilt. Die nachfolgende Abbildung, eine Bestandsdarstellung der Stadt Neusäß aus dem Jahr 2014, zeigt die Verteilung der Spielplätze und die jeweiligen Zielgruppen. Mehrere Plätze sind mit Tischtennisplätzen ausgestattet. Für die Altersgruppe 3 – 6 stehen neben den öffentlichen Spielplätzen meist eigene Spielbereiche in Wohnanlagen zur Verfügung. Die Entfernung von der Wohnung sollte für diese Altersgruppe nicht mehr als 200 m betragen. Für die Altersgruppe von 6 – 12 Jahren sollte von einer maximalen Entfernung von 400 m ausgegangen werden. Für ältere Kinder und Jugendliche werden max. 1.000 m empfohlen (Quelle: DIN 18034). Ungeachtet der Qualität der Spielflächen ist die flächenmäßige Versorgung im Wesentlichen gut. Defizite bestehen in Westheim westlich der Bahn und östlich des Kobelwaldes, im östlichen Bereich Steppachs sowie im nördlichen Teil Hainhofens.

Bolzplätze befinden sich in Alt-Neusäß an der Aloys-Fischer-Straße im Osten des Stadtteils, an der Egerstraße am Schmutterpark, sowie an der Landrat-Doktor-Frey-Straße im Norden. Am westlichen Rand von Westheim befindet sich ein Bolzplatz an der Hainhofer Straße. Weitere Bolzplätze sind östlich Schlipshheim an der Schlipshheimer Straße, sowie in Steppach an der Ulmer Straße vorhanden.

Mit **Sportanlagen** sind alle Stadtteile bis auf Schlipshheim versorgt, das aber einen Bolzplatz aufzuweisen hat. Beachvolleyballplätze enthalten die Freizeitanlage Oskar-von-Miller-Straße sowie die Sportanlage Täferlingen. Zwei Streetballplätze bestehen an der Sportanlage Steppach und am Weldenbahnweg zwischen Ottmarshausen und Hammel.

Friedhöfe sind bis auf Schlipshheim und Hammel in allen Ortsteilen vorhanden.

Insgesamt ist für das Stadtgebiet Neusäß eine gute Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen festzustellen.



4.5.2 Fuß- und Radwegenetz

In der nachfolgenden Karte sind die wichtigen Wege im Stadtgebiet dargestellt.

Mehrere überörtliche Radwegverbindungen führen durch das Stadtgebiet, die v.a. in den ersten beiden Fällen einen attraktiven Landschaftsbezug haben:

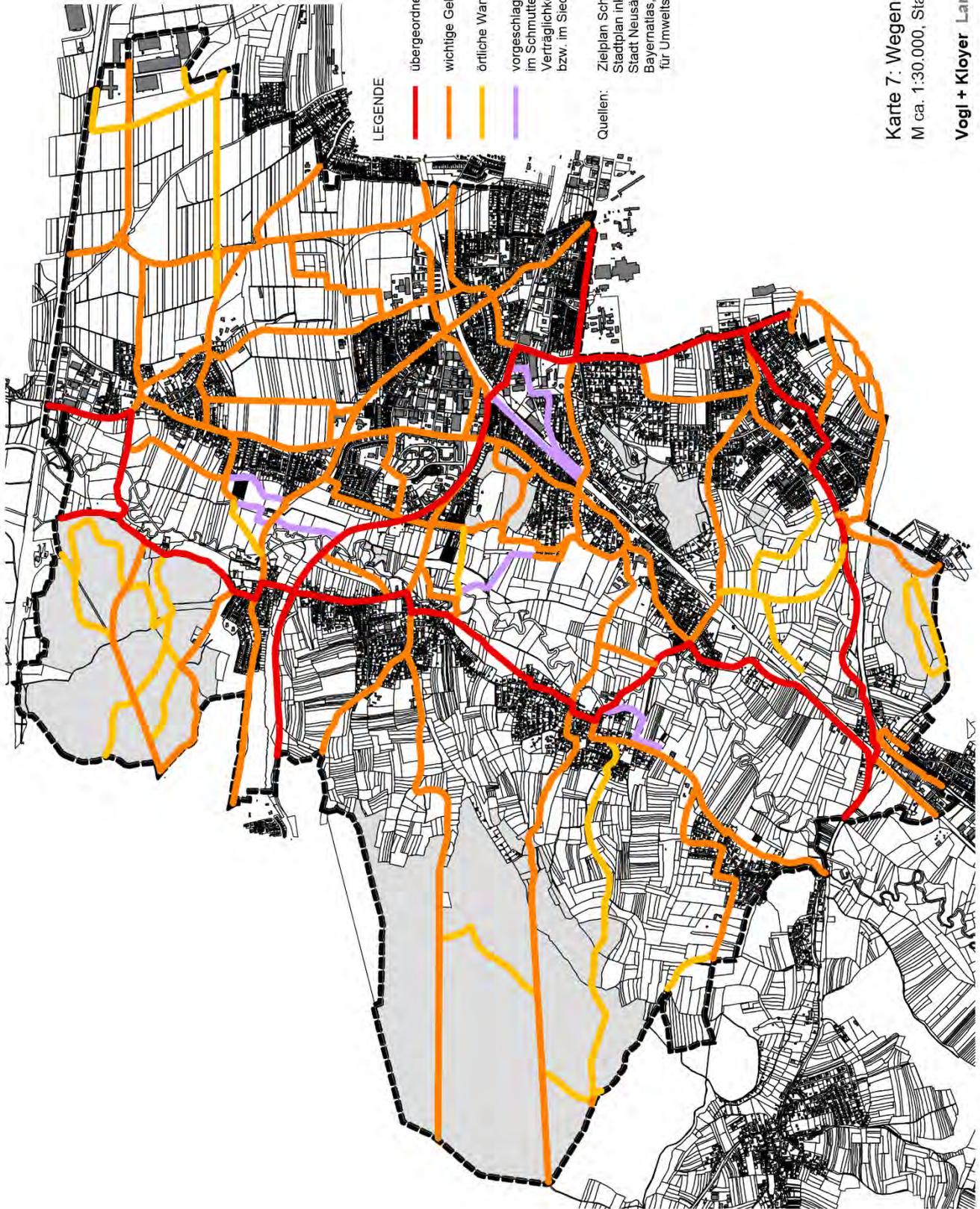
- Der Landrat-Dr.-Frey-Radweg von Altenmünster nach Augsburg über den Weldenbahnradweg und entlang der Stadtgrenze bei Westheim und Steppach
- Weg entlang des Schmuttertales von Vogelsang über Westheim, Hainhofen, Ottmarshausen, Hammel nach Edenbergen bzw. Hirblingen
- Die Achse Diedorf/ Biburg - Vogelsang – Steppach – Augsburg

Eine Reihe von Wegen haben darüber hinaus für die Erschließung der Stadtteile und der umgebenden Landschaft eine besondere Bedeutung und werden durch örtlich bedeutsame Wanderwege ergänzt, die überwiegend eine Naherholungsfunktion erfüllen.

Generell ist die Landschaft im Stadtgebiet gut mit Wegen erschlossen und weist attraktive Blickbezüge und Aussichtspunkte auf.

Einzelne Wegeverbindungen sind in Ergänzung des bestehenden Wegenetzes sinnvoll und in der Themenkarte bereits dargestellt (siehe auch Aussagen zur Landschaftsplanung, Kapitel 7.1.6).

Karte 7 Radwegenetz



Karte 7: Wegenetz

M ca. 1:30.000, Stand Juni 2017

Vogl + Kloyer Landschaftsarchitekten

5. PLANUNGSVORGABEN UND PLANUNGSZIELE

5.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für die Stadt Neusäß relevante Ziele und Grundsätze sind wesentlich im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan der Region Augsburg (RP 9 2007) enthalten. Die relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) werden im folgenden dargestellt:

Raumstruktur und zentralörtliche Einstufung

Die Stadt Neusäß liegt im Verdichtungsraum Augsburg (vgl. LEP 2.2.1 Abs. 2 (Z) i.V.m. Anhang 2 „Strukturkarte“). Verdichtungsräume sind bevorzugte Standorte für die Wirtschaft, das Bildungswesen, den Dienstleistungsbereich und das kulturelle Leben mit überregionaler Ausstrahlung und hoher Bedeutung für die Entwicklung ganz Bayerns. Diese Funktionen gilt es zu sichern und weiter zu entwickeln (vgl. Begründung zu LEP 2.2.7 (G) und RP 9 A II 1.3 (Z)).

Im Regionalplan der Region Augsburg ist die Stadt Neusäß als Siedlungsschwerpunkt festgelegt (vgl. RP 9 A III 5 (Z) i.V.m. Karte 1 „Raumstruktur“) und somit gemäß § 2 Abs. 2 der Verordnung über das LEP 2018 vom 01.03.2018 derzeit einem Grundzentrum gleichgestellt.

Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen (vgl. LEP 2.1.1 (G)). Alle Zentralen Orte sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten (vgl. LEP 2.1.2 Abs. 2 (G)). Grundzentren nehmen eine zentralörtliche Versorgungsfunktion für mindestens eine andere Gemeinde wahr und weisen einen tragfähigen Nahbereich auf (vgl. LEP 2.1.6 Abs. 1 (Z)). Die als Grundzentren eingestuften Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird (vgl. LEP 2.1.6 Abs. 2 (G)).

Siedlungsentwicklung

Gemäß LEP 1.2.1 Abs. 2 (Z) ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 Abs. 1 (G)). Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (vgl. Begründung zu LEP 3.1 Abs. 1 (G) i.V.m. LEP 1.2.6 (G)).

Gemäß RP 9 B V 1.5 Abs. 1 (Z) soll vor allem u.a. in den Siedlungsschwerpunkten auf eine möglichst Flächen sparende Bauweise hingewirkt werden. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 (Z) und RP 9 B V 1.5 Abs. 2 (Z)). Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte

Siedlungsentwicklung sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich. Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z. B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.

Der Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Augsburg ist gemäß RP 9 B V 1.2 (Z) besonders für eine Siedlungsentwicklung geeignet.

Siedlungsstruktur

Wesentlich für die Bauleitplanung sind außerdem die Ziele und Grundsätze zur Siedlungsstruktur. Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (vgl. LEP 1.2.6 (G)).

Gemäß RP 9 B V 1.1 (G) ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln.

Da Grund und Boden ein nicht vermehrbares Gut sind und auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt haben, sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (vgl. LEP 3.1 Abs. 2 (G)). Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (vgl. LEP 3.3 Abs. 1 (G)). Freiflächen zwischen benachbarten Siedlungseinheiten sollen vor allem im großen Verdichtungsraum Augsburg und in den zentralen Orten an der Donau als Trenngrün gesichert werden (vgl. RP 9 B V 1.4 (Z)). Die Bebauung der Städte Neusäß und Augsburg wird dabei durch ein Trenngrün im östlichen Bereich des Stadtgebietes Neusäß getrennt.

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Abs. 2 Satz 1 (Z)). Ausnahmen sind nur in eng begrenzten und fachlich zu begründenden Fällen möglich (vgl. LEP 3.3 Abs. 2 (Z) und Begründung hierzu).

Naturschutz- und Landschaftspflege

Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (vgl. LEP 7.1 .1 (G)). Die ökologische und landschaftliche Situation der Stadt Neusäß (mehrere Biotope, Landschaftsschutzgebiete, Naturpark, landschaftliche Vorbehaltsgebiete und ein FFH-Gebiet) erfordert daher eine enge Abstimmung der Belange des Siedlungswesens mit denen von Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Ausweisung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete Nr. 9 „Schmuttertal“ und Nr. 21 „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten westlich von Augsburg“ im Regionalplan der Region Augsburg hat zur Folge, dass den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege dort besonderes Gewicht zukommt (vgl. LEP 7.1.2 (Z) und RP 9 B I 2.1 i.V.m. Karte 3 „Natur und Landschaft“).

Zusätzlich befinden sich Teile eines FFH-Gebietes sowie zwei Landschaftsschutzgebiete und mehrere Biotopflächen innerhalb des Gemeindegebietes. Der westliche Bereich der Stadt Neusäß liegt zudem zum Teil innerhalb des Naturparks „Augsburg- Westliche Wälder“. Entsprechend dem LEP-Ziel 7.1.6 Abs. 2 ist ein zusammenhängendes Netz von Biotopen zu schaffen und zu verdichten. Zudem sollen die Lebensräume für wildlebende Arten gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden (vgl. LEP 7.1.6 Abs. 1 (G)). In allen Teilräumen sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden (vgl. LEP 1.3.2 Abs. 2 (G)). Weiterhin ist gemäß RP 9 B I 2.4 Abs. 1 (G) anzustreben, dass der Naturpark „Augsburg - Westliche Wälder“ erhalten und gesichert wird.

Die Flächennutzungsplanung mit integriertem Landschaftsplan sollte also darauf abstellen, dem Gesichtspunkt der Sicherung ökologisch wichtiger Lebensräume und der Biotopvernetzung in möglichst großem Umfang Rechnung zu tragen.

Gemäß LEP 7.1.5 (G) sollen ökologisch bedeutsame Naturräume erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.

Schutzwürdige Täler und das Landschaftsbild prägende Geländerücken sind von hoher ökologischer und landschaftsästhetischer Bedeutung. Deshalb sollen insbesondere in diesen Gebieten keine Freileitungen, Windkraftanlagen und andere weithin sichtbare Bauwerke errichtet werden (vgl. LEP 7.1.3 (G)).

Regionale Grünzüge dienen der Freihaltung zusammenhängender Landschaftsräume vor Bebauung, gliedern die Siedlungsentwicklung, tragen zur Vermeidung der Zersiedelung bei, verbessern das Bioklima und sichern die landschaftsgebundene und naturnahe Erholung. Gemäß dem LEP-Ziel 7.1.4 Abs. 1 sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen eines Grünzugs beeinträchtigen, unzulässig. Ein Teilbereich im Nordosten der Stadt Neusäß befindet sich innerhalb eines Regionalen Grünzugs (vgl. RP 9 B I 2.2 (Z) i.V.m. Karte 3 „Natur und Landschaft“).

Land- und Forstwirtschaft

Im Bereich des Stadtgebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen mit günstigen, aber auch solche mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (vgl. LEP 5.4.1 Abs. 2 (G)). Zudem ist die Sicherung und Stärkung einer nachhaltig betriebenen Haupt- und Nebenerwerbslandschaft als Wirtschaftsfaktor und die Erhaltung ihrer landeskulturellen Bedeutung anzustreben (vgl. RP 9 B II 7.1 (G)).

Gemäß LEP 5.4.2 Abs. 1 (G) sollen große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder, wie z. B. die Wälder westlich von Augsburg, vor Zerschneidung und Flächenverlust bewahrt werden.

Die Voraussetzungen für eine nachhaltige Holzherzeugung in leistungsfähigen standortgemäßen Mischwäldern sollen gerade auch vor dem Hintergrund der wichtigen Rolle, die die Region im bayernweiten Cluster „Forst und Holz“ spielt, gezielt gesichert und verbessert werden, dies gilt u.a. insbesondere für die großen Waldgebiete südlicher und nördlicher Rauher Forst. Diese liegen teilweise innerhalb des Gebietes der Stadt Neusäß (vgl. RP 9 B II 8.1 (Z))

Wasserwirtschaft

Durch das Stadtgebiet von Neusäß verläuft die Schmutter. Gemäß RP 9 B I 4.4.2.3 (Z) soll die morphologische und biologische Durchgängigkeit und die biologische Wirksamkeit der Gewässer, insbesondere u.a. der Schmutter, verbessert bzw. wiederhergestellt werden (vgl. RP B I 4.4.2.3 (Z)).

Weiterhin befindet sich das Stadtgebiet teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Schmutter (vgl. RP 9 Karte 2a „Siedlung und Versorgung“). Überschwemmungen insbesondere in bebauten Gebieten stellen eine Gefahr für Leib und Leben der Bewohner dar und können erhebliche Schäden an privaten und öffentlichen Einrichtungen verursachen (vgl. Begründung zu RP 9 B I 4.4.1.1 (Z)). Im Rahmen einer Flächenvorsorge kann eine vorausschauende Raumordnung dazu beitragen hier Konflikte zu vermeiden bzw. zu vermindern. Deshalb sollen gemäß LEP 7.2.5 (G) die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

Zudem befindet sich im Bereich der Stadt Neusäß ein Wasserschutzgebiet (vgl. RP 9 Karte 2a „Siedlung und

Versorgung"). Wasser ist ein wesentlicher Bestandteil des Naturhaushalts und stellt eine unverzichtbare Lebensgrundlage des Menschen und einen bedeutenden Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar (vgl. Begründung zu LEP 7.2.1 (G)). Gemäß LEP 7.2.1 (G) soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.

Energieversorgung

Die Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (vgl. LEP 6.1 Abs. 2 (G)). Denn durch kompakte Siedlungsstrukturen oder entsprechende Mobilitätskonzepte kann Verkehr vermieden und Energie gespart bzw. effizient genutzt werden. Die räumliche Zuordnung unterschiedlicher Baugebiete oder Anlagen kann außerdem die Möglichkeit der Kraft-Wärme-Kopplung eröffnen oder die Effizienz der Anlagen steigern.

Auf die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen soll hingewirkt werden (vgl. RP 9 B IV 2.4.1 (Z)). Hierzu zählen u. a. die Photovoltaik und die Windkraft.

Freiflächen-Photovoltaikanlagen nehmen in der Regel viel Fläche in Anspruch und können das Landschafts- und Siedlungsbild beeinträchtigen. Deshalb sollen diese möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden (vgl. LEP 6.2.3 Abs. 2 (G)).

Quelle: Mitteilung der Erfordernisse der Raumplanung für die Stadt Neusäß, Regierung von Schwaben, Februar 2015

5.2 PLANUNGSVORGABEN UND FACHPLANUNGEN ZU NATUR UND LANDSCHAFT

5.2.1 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das ABSP stellt eine flächenbezogene Zusammenführung der für den Arten- und Biotopschutz erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Zur Umsetzung der Ziele sollen die Naturschutzbehörden, die Gemeinden v.a. mit ihrer Landschaftsplanung sowie alle weiteren betroffenen Behörden, öffentlichen Stellen und auch der private Bürger beitragen. Eine unmittelbare Rechtsverbindlichkeit enthalten die Maßnahmen des ABSP nicht.

Der südliche und westliche Teil des Stadtgebietes ist Teil der **Iller-Lech-Schotterplatten**. Die Hügellandschaft ist verhältnismäßig walddreich. In den Tälern herrscht intensive landwirtschaftliche Nutzung vor. Naturnahe Lebensräume kommen bis auf wenige Ausnahmen nur noch kleinflächig vor. Sie konzentrieren sich in den Bachtälern (naturnahe Bachläufe, Teiche, Tümpel, Feuchtgebiete, Extensivgrünland) und an deren Hängen (Hecken, Ranken, Abbaustellen, Hangquellmoore), wobei die Situation in den Wäldern nur ungenügend bekannt ist.

In den Iller-Lech-Schotterplatten besitzen die Talzüge und Hänge das größte Biotopvernetzungspotential und stellen somit die Hauptlinien des zu schaffenden Biotopverbundes dar.

Die Leitbilder zur Umsetzung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Iller-Lech-Schotterplatten sind folgendermaßen definiert:

- Als übergreifendes Ziel ist die Erhaltung und Mehrung kleinräumiger Landschaftsstrukturen, die Verstärkung des Nutzungsmosaiks, und die Bewahrung als ökologischer Ausgleichsraum definiert; das fein verzweigte Gewässer- und Talnetz sowie die Übergangszonen zwischen Wald und Offenland als Gerüst des zu schaffenden Biotopverbundes sollen reaktiviert werden.

Obwohl das **Schmuttertal** im Stadtgebiet Neusäß genaugenommen nicht mehr zum mittleren Schmuttertal gehört, wie es im ABSP definiert ist, passen die Ziele für das mittlere Schmuttertal am ehesten auch zum Abschnitt Neusäß:

- Wiederherstellung der Schmutterraue als stark grundwasserbeeinflusste, zeitweise überschwemmte Wiesenaue. Leitarten: Weißstorch, Bekassine, Wiesenpieper, Laubfrosch, Wiesenknopf-Ameisenbläulinge, Randing-Perlmutterfalter, Sumpfschrecke, Kleiner Blaupfeil.
- Zulassen einer natürlichen Fließgewässerdynamik an der Schmutter; Entwicklung einer vielgestaltigen Gewässermorphologie, naturnaher Uferstreifen und Altwasser. Leitarten: Äsche, Nase, Bitterling, Laube, Schneider, Kleinspecht, Prachtlibellen.

Für die **Bachtäler** werden folgende Ziele formuliert:

- Entwicklung der Talzüge und Hänge als weitgehend waldfreie Hauptlinien des zu schaffenden Biotopverbundes: Erhalt und Entwicklung feuchter Wiesenaunen unter Einbeziehung einer naturnahen Fließgewässerdynamik, Umgestaltung zu Pufferräumen. Leitarten: Bachforelle, Steinkrebs (Quellregionen), Eisvogel, Gebänderte Prachtlibelle, Breitblättriges Knabenkraut, Trollblume.
- Entwicklung strukturreicher Hänge (Magerrasen, Wiesen, Weiden, breite Säume an Wald- und Heckenrändern, Obstwiesen, Ranken und Raine, Hohlwege) als bevorzugte Verbundlinien für thermophile Arten; Leitarten: Neuntöter, Dorngrasmücke, Warzenbeißer, Cicindela hybrida (Sandlaufkäfer-Art).
- Wiederherstellung der ökologischen Funktionseinheit zwischen talrandlichen Grundwasseraustritten und Hauptvorfluter; Sicherung der Hangquellmoore und sickerfeuchter Talhänge.
- Erhalt der reliefbedingten Nutzungsdifferenzierung in den asymmetrischen Tälern (bewaldete Kuppen, Grünlandnutzung an der steileren Talseite, Ackerbau an flacheren Hängen).

Weitere relevante Ziele beziehen sich auf die **Waldgebiete** und die **Übergangszone zum Offenland**:

- Erhalt und Entwicklung der ausgedehnten, zusammenhängenden Waldgebiete als großflächige Waldlebensräume, Fortsetzung der Entwicklung hin zu naturnahen Laub- und Mischwäldern, weitere Erhöhung der Umtriebszeiten und des Alt- und Totholzanteils. Leitarten: Schwarzspecht, Grauspecht, Hohltaube, Rotmilan, Habicht, Großes Mausohr, Bechstein-Fledermaus, Baumrarder.
- Entwicklung der Übergangszone zwischen Wald und Offenland als Lebensraum und Verbundkorridor mit herabgesetzter Nutzungsintensität (Pflegezone, Beweidung); Verbund von Offenland- und Wald- mit Saumbiotopen. Leitarten: Warzenbeißer, Feldgrille, Cicindela hybrida (Sandlaufkäfer-Art)

Die fruchtbaren Böden der lößbedeckten Hochterrassen der **Lech-Wertach-Ebenen** begünstigten die Entstehung intensiv genutzter, ausgeräumter waldfreier Ackerlandschaften. Die Dichte an naturnahen Lebensräumen liegt weit unter dem für eine Mindestausstattung mit artenreichen Lebensgemeinschaften erforderlichen Wert. Ein Artenaustausch zwischen isolierten Restlebensräumen ist kaum möglich.

Für diese **Hochterrassen** ist folgendes für Neusäß zutreffendes Leitbild formuliert:

- Wiederaufbau eines Netzes an naturbetonten bzw. zu entwickelnden Lebensräumen; Erhöhung des Anteils naturnaher bzw. extensiv genutzter Flächen auf mindestens 5 % der Kulturlandschaft (mögliche Strukturelemente sind: Gehölze, Hecken, Raine, Wildgrasfluren und Extensivgrünland, Magerstandorte); Leitarten: GrauParammer, Rebhuhn, Wachtel, Heidegrashüpfer.

Für die einzelnen Lebensraumtypen enthält das ABSP konkretere Ziele und Maßnahmen, die aufgrund deren Umfang nicht zitiert werden. Hierfür wird auf den Textteil des ABSP verwiesen.

Zu erwähnen ist, dass dem **Schmuttertal** zwischen Fischach und Täferlingen aufgrund der Länge des naturnahen Abschnittes eine überregionale Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zugeschrieben wird.

Die Schmutterraue im Stadtgebiet Neusäß ist als Schwerpunktgebiet des Naturschutzes ausgewiesen.

5.2.2 Waldfunktionsplan

Als forstliche Fachplanung ist der Waldfunktionsplan von Behörden und Kommunen zu berücksichtigen, ist allerdings für den Privatwaldbesitzer nicht bindend.

Der Waldfunktionsplan für den Landkreis Augsburg, Stand 2013, enthält folgende Aussagen für das Stadtgebiet Neusäß:

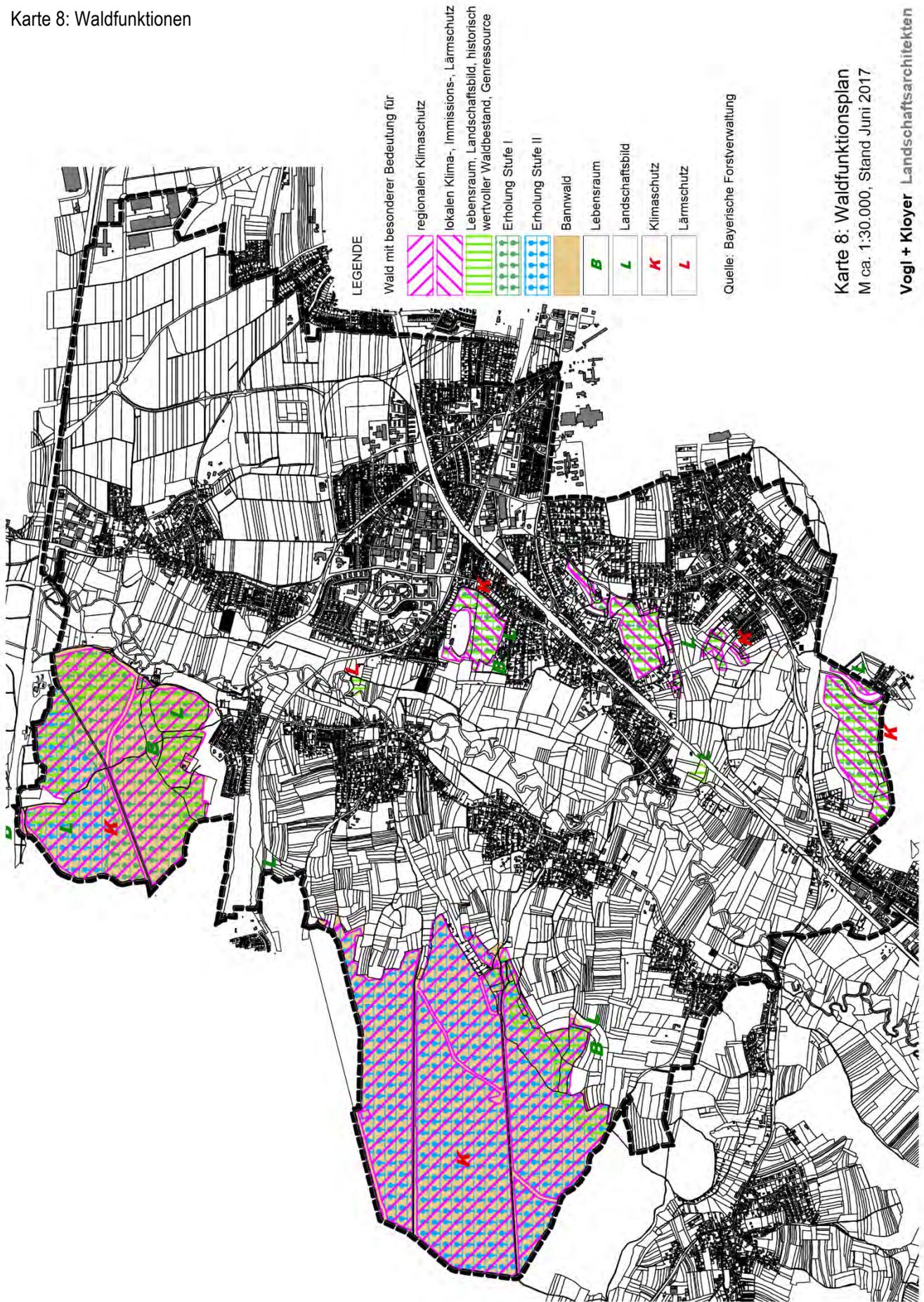
Die großen Wälder westlich des Schmuttertales unterliegen als Bannwälder dem Schutz von Art. 11 BayWaldG.

Sie sind als Wald mit besonderer Bedeutung für den regionalen Klimaschutz, die Wälder östlich der Flußaue als Wald mit besonderer Bedeutung für den lokalen Klimaschutz ausgewiesen.

Für letztere Wälder ist zugleich eine besondere Bedeutung für die Erholung (Stufe I) und für das Landschaftsbild festgestellt. Der Lohwald ist zugleich mit einer besonderen Bedeutung als Lebensraum belegt.

Auch für die Wälder westlich des Schmuttertales ist eine besondere Bedeutung für die Erholung festgestellt. Die Randzonen des Waldes nördlich Hammel sowie westlich Hainhofen und Schlipshaus sind als Wald mit besonderer Bedeutung als Lebensraum und für das Landschaftsbild ausgewiesen.

Karte 8: Waldfunktionen



LEGENDE

Wald mit besonderer Bedeutung für

regionalen Klimaschutz

lokales Klima-, Immissions-, Lärmschutz
Lebensraum, Landschaftsbild, historisch
wertvoller Waldbestand, Genressource

Erholung Stufe I

Erholung Stufe II

Bannwald

Lebensraum

Landschaftsbild

Klimaschutz

Lärmschutz

Quelle: Bayerische Forstverwaltung

Karte 8: Wald funktionsplan
M ca. 1:30.000, Stand Juni 2017

Vogl + Kloyer Landschaftsarchitekten

5.2.3 FFH-Managementplan Schmuttertal

Für das FFH-Gebiet liegt eine Managementplanung des Büros Riegel, Nordendorf, mit Entwurfsstand vom November 2009 vor. Der Plan wird derzeit auf der Grundlage aktuellerer Daten weitreichend überarbeitet. Der Abschluss des Entwurfes und die Einleitung des Beteiligungsverfahrens ist für 2018 vorgesehen.

Folgende prioritäre Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH-Richtlinie sind im Stadtgebiet Neusäß kartiert worden:

- 3260 – Flüsse der planaren bis montanen Stufe (Beeinträchtigung durch Mühlstau, teilweise starke Eintiefung, häufig schlammige Sohle, Erhaltungszustand C mittel – schlecht)
- 6510 – Magere Flachlandmähwiesen (Erhaltungszustand A bis B hervorragend bis gut)
- 91EO* – Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (nur kleinflächig)

Wichtige weitere Biotope stellen die Feucht- und Nasswiesen dar (auch in jungen Brachestadien mit Wiesenknopf), Mädesüß-Hochstaudenfluren (entlang von Gräben oder auf Feuchtflächenbrachen), sowie Röhrichte und Großseggenrieder.

Die im Stadtgebiet vorkommenden prioritären Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie sind Biber (fast durchgängig entlang der Schmutter) und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Nachweise südlich Ottmarshausen und westlich Täferingen, außerhalb des FFH-Gebietes v.a. entlang von Grabenrändern). Die Grüne Keiljungfer hat ihren Verbreitungsschwerpunkt außerhalb des Neusäßer Stadtgebietes, wurde aber auch schon auf städtischem Gebiet beobachtet. Letztere benötigt Flachwasserbereiche in besonderer Lage mit kiesigem Grund. Ungehinderter Gehölzaufwuchs führt zu einer Beeinträchtigung der Lebensraumeignung.

Der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling besiedelt Bereiche mit einem Nutzungsmosaik aus gemähten und ungemähten Flächen sowie Bracheflächen junger Stadien oder Hochstaudensäume entlang von Gräben. Die stärkste Gefährdung geht von einer spätsommerlichen Mahd zwischen Ende Juli und Anfang September aus, aber auch bereits bei Mähzeitpunkten ab Mitte Juni ist eine Schädigung festzustellen.

Der im Schmuttertal auch vorkommende Helle Wiesenknopf-Ameisenbläuling ist noch spezieller in seinen Lebensraumansprüchen. Er benötigt extensiv genutzte Wiesen mit allerdings regelmäßiger Mahd. Besiedelt werden Pfeifengrasstreuwiesen mit Herbstmahd oder kleinflächige Nutzungsmosaik mit gestaffelten Mahdzeitpunkten.

Weitere naturschutzfachlich bedeutsame Arten:

- Weißstorch (Horststandort in Ottmarshausen, enge Bindung an Lebensraumkomplex Feuchtwiese),
- Sumpfschrecke (starke Bindung an Feuchtgebiete, v.a. an Grabenrändern),
- Sumpfgrashüpfer (ähnlich Sumpfschrecke, bevorzugt niedrige Vegetation),
- Südlicher Blaupfeil (Pionierart v.a. frisch geräumter Gräben).

Das landschaftliche Leitbild für das Schmuttertal aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes ist der Erhalt einer weitgehend offenen, durch extensive Grünlandnutzung geprägte Überschwemmungsaue. Eine Förderung von Auwaldbeständen würde diesem Entwicklungsziel zuwiderlaufen.

Ziel ist zudem, den Wasserhaushalt drainierter Flächen, auf denen teilweise auch magere Flachlandmähwiesen vorkommen, in einen naturnäheren Zustand zu bringen. Dafür sollten auf grundwasserferneren Standorten entsprechende Ersatzflächen für diesen Lebensraumtyp geschaffen werden.

Die hauptsächlichen Gefährdungen für die Ziele des FFH-Gebietes gehen von der Intensivierung der Grünlandnutzung, dem Brachfallen von Flächen und damit dem Verlust des offenen Charakters der Aue, sowie von falschen Mähzeitpunkten aus.

Die Maßnahmen sehen für den Neusäßler Abschnitt des Schmuttertales folgendes vor:

- Erhalt und Wiederherstellung des Biotopverbundes für den Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling entlang der Schmutterau durch Anlage von Trittsteinbiotopen, Anlage von Randstreifen mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfs, und Anlage von Schneisen in dichten Schilf- und Hochstaudenbeständen zwischen besiedelten Habitaten
- Sicherstellung einer weitgehend düngerfreien Mahdnutzung magerer Flachland-Mähwiesen, Mähzeitpunkt ab 15.06./ 01.07.
- Erhöhung des Anteils magerer Flachland-Mähwiesen durch eine angepasste Nutzung östlich der Schmutter zwischen Westheim und Vogelsang, zwischen Hainhofen und Westheim, bei Täferlingen, sowie westlich der Schmutter südlich des Weldenbahn-Radweges
- Nutzungsmosaik in Schwerpunktlebensräumen der Ameisenbläulinge zwischen Westheim und Vogelsang: Keine Mahd der Habitatflächen zwischen Anfang Juni bis Mitte/ Ende September, verschiedene Mähzeitpunkte anstreben, verschiedene Brachestadien bereitstellen (optimal Mosaik aus 1- bis 3-jährigen Vegetationsbeständen)
- In Teilflächen weitere Maßnahmen zur Förderung der Ameisenbläulinge wie Erhalt von im Sommer ungemähten Grabenrandstreifen als Verbundstrukturen, Flächen mit Herbstmahd ab September, oder Aushagerung stark verbrachter Flächen
- Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes für die Grüne Keiljungfer durch Verbesserung der Gewässerstruktur und Förderung der Eigendynamik; Entwicklung reich strukturierter Gewässerabschnitte mit abwechselnd besonnten und beschatteten Abschnitten mit variierenden Fließgeschwindigkeiten; hierfür sind die überwiegenden Anteile des Flußlaufes im Stadtgebiet ausgewiesen.
- Erhalt der gewässerbegleitenden Auwälder

5.3 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die demographische Entwicklung wird den Umfang und die Art der Siedlungsentwicklung in der Stadt Neusäß wesentlich mitprägen. Daher ist es notwendig, das Ausmaß der zu erwartenden Veränderungen abzuschätzen. Das Bayerische Landesamt für Statistik erstellt hierfür den Demographie-Spiegel für Bayern, in dem modellhaft die Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Neusäß enthalten ist. In Bezug auf Methodik, Parameter und Annahmen wird hierauf verwiesen: Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Stadt Neusäß bis 2034, Beiträge zur Statistik Bayerns, Bayerisches Landesamt für Statistik, München, April 2016.



Veränderung 2034 gegenüber 2014 in Prozent	Häufigkeit	
unter -7,5 „stark abnehmend“	7	Größte Abnahme: Lkr Wunsiedel i. Fichtelgebirge -16,0 %
-7,5 bis unter -2,5 „abnehmend“	17	Größte Zunahme: Lkr Ebersberg +17,5 %
-2,5 bis unter 2,5 „stabil“	22	Bayern: +5,0 %
2,5 bis unter 7,5 „zunehmend“	25	
7,5 oder mehr „stark zunehmend“	25	

* Aus: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für die kreisfreien Städte und Landkreise Bayerns bis 2034.

Abb. 10: aus Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Stadt Neusäß bis 2034, Beiträge zur Statistik Bayerns, Bayerisches Landesamt für Statistik, München, April 2016.

Demnach wird die Einwohneranzahl Bayerns durch hohe Wanderungsgewinne aus dem Ausland bis 2015 von aktuell 12,7 Millionen voraussichtlich auf über 13,3 Millionen Personen ansteigen und bis ins Jahr 2034 auf diesem Niveau verharren. Allerdings bestehen räumliche Unterschiede: Das Bevölkerungsplus konzentriert sich auf das zentrale, südliche Bayern, wobei voraussichtlich das Münchner Umland die höchsten Zuwächse verzeichnen wird. Aber auch zwei Drittel der schwäbischen Gemeinden, tendenziell am westlichen Rand des Regierungsbezirks, können aufgrund von Wanderungsgewinnen bis 2028 einen Bevölkerungszuwachs verbuchen. Im Landkreis Augsburg soll demnach die Bevölkerung zwischen 2,5 und 7,5 % gegenüber 2014 zunehmen.

Das Durchschnittsalter in Bayern insgesamt erhöht sich von 43,6 Jahren in 2014 voraussichtlich auf 45,3 Jahre in 2028. Für die Stadt Neusäß geht man davon aus, dass das schon heute hohe Durchschnittsalter von 46,2 Jahren in 2014 verglichen etwas langsamer auf 47,3 Jahren in 2034 ansteigen wird.

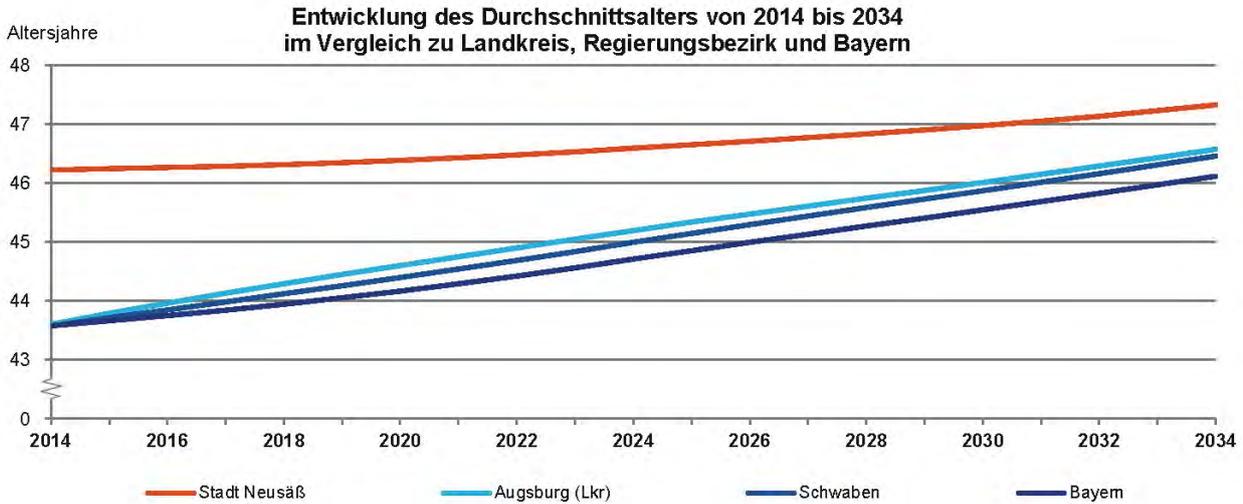


Abb. 11: aus Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Stadt Neusäß bis 2034, Beiträge zur Statistik Bayerns, Bayerisches Landesamt für Statistik, München, April 2016.

Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt	2014	21 433
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2024	22 500
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2034	23 000

Bevölkerungsveränderung 2034 gegenüber 2014 in Prozent

Insgesamt	7,2
unter 18-Jährige	8,5
18- bis unter 40-Jährige	2,6
40- bis unter 65-Jährige	0,5
65-Jährige oder Ältere	20,0

Abb. 12: aus Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Stadt Neusäß bis 2034, Beiträge zur Statistik Bayerns, Bayerisches Landesamt für Statistik, München, April 2016.

Insgesamt gehen die Vorausberechnungen für die Stadt Neusäß von einer Bevölkerungszunahme bis 2034 gegenüber 2014 von 7,2 % auf ca. 23.000 Einwohner aus, wobei der Anteil der über 65-Jährigen überdurchschnittlich stark um 20 % ansteigen wird.

5.4 PLANUNGSZIELE DER STADT NEUSÄSS

Der Stadtrat Neusäß zog sich im Februar 2016 in Klausur zurück, um die Ziele der Stadtentwicklung und zu Natur und Landschaft zu definieren. Die folgenden Ziele wurden diskutiert und mehrheitlich verabschiedet.

Allem vorangestellt wurde das Leitbild: **Neusäß – Mitten im Schönen!**

Ziele der Stadtentwicklung

(Reihenfolge ohne Priorität)

Anzustreben ist ein maßvolles Bevölkerungswachstum.

Maßvolle Bauflächenausweisung

Neuausweisungen maßvoll oder als Arrondierung bestehender Bauflächen.

Entwicklungsmöglichkeiten für jeden Ortsteil sollten angestrebt werden.

Nachhaltige Bauflächenausweisung

Neuausweisungen vorrangig in Bereichen mit bestehender Versorgungs-, Infrastrukturausstattung.

Vorrangig „Innenentwicklung“ (Umnutzung /Konversion bebauter Gebiete oder Entwicklung von Brachen) vor Neuausweisung von Flächen am Stadtrand.

Keine bauliche Entwicklung im Schmuttertal und nur in geringem Umfang im Naturpark Westliche Wälder.

Realistische Bauflächenausweisung

Ausweisung von neuen Bauflächen vorrangig, wenn Realisierung möglich scheint.

Ausweisung neuer Bauflächen in Abhängigkeit von erforderlicher kommunaler Infrastruktur und Folgekosten.

Ablesbare Ortsteile

Westliche Ortsteile sollen als eigenständige Siedlungskörper ablesbar sein. Kein Zusammenwachsen.

Kein Zusammenwachsen von Neusäß – Augsburg/Bärenkeller.

Nahversorgung in den Stadtteilzentren stärken.

Kein großflächiger Einzelhandel am Ortsrand.

ÖPNV Anbindung der Stadtteile verbessern. Anbindung an Schienennahverkehr optimieren.

Verbesserung der verkehrlichen Situation der B 300.

Keine bauliche Entwicklung in Vogelsang bis zu Entscheidung des Ausbaus der B 300.

Ziele Natur und Landschaft:

Landschaft als Identifikationsmerkmal bewahren und entwickeln.

Schmuttertal als Schwerpunkt für Naturschutz und Erholung weiterentwickeln.

Schutz seiner Ränder, behutsame Weiterentwicklung des Wegenetzes.

Naturpark Westliche Wälder schützen und weiterentwickeln.

Keine / sehr zurückhaltende Siedlungsentwicklung

Folgen des Klimawandels berücksichtigen.

Sicherung der Hochwassergebiete und von Frischluftschneisen/ Kaltluftentstehungsgebieten.

Grünflächenausstattung der Siedlungen sichern und bedarfsweise stärken.

Entwicklungsbedarf in verdichteten Siedlungsbereichen (Ortsteil Alt-Neusäß), Ermöglichen von Gartennutzung in öffentlichen Grünflächen.

Radwegenetz optimieren.

Ortsränder gestalten.

Ausweisung von grünen Ortsrändern bei Neuausweisungen.

Siedlungen durch Grün gliedern.

Erhalt der Eigenständigkeit der westlichen Ortsteile, Erhalt des Trenngrüns Alt-Neusäß – Bärenkeller, Erhalt eines Grünzuges im Entwicklungsbereich zwischen Steppach und Westheim

Wertvolle landwirtschaftliche Fläche erhalten.

Schutz der Wirtschaftsgrundlage aktiver Landwirte.

Grünzüge sichern.

Stärkung Grünverbindung Neusäß-Täferingen/ Rücknahme Gewerbeausweisung, Respektieren des regionalen Grünzugs (nicht einheitlich...)

6. FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

6.1 BEDARF

6.1.1 Wohnbauflächenbedarf

In den vorhandenen Bauflächen bestehen Flächenreserven. Sämtliche unbebauten Grundstücke für die Baurecht besteht, die also innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. §§ 30, 33, 34 BauGB liegen, wurden im Rahmen der Bestandserhebungen im Jahr 2016 kartiert und fortlaufend aktualisiert. Zusammengefasst handelt es sich um folgende Flächenreserven:

Wohnbauflächen	9,02 ha
Gemischte Bauflächen	1,77 ha
Gewerbliche Bauflächen	12,65 ha.

Leider stehen gerade die leeren einzelnen Grundstücke innerhalb der Wohnbauflächen oft nicht zum Verkauf, so dass nur ein Bruchteil der 9,02 ha Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfs herangezogen werden kann.

Mit zwei großen ehemaligen teils gewerblich geprägten Flächen in der Stadtmitte, dem Schuster- und dem Sailerareal, die als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen entwickelt werden, versucht die Stadt Wohnraum in der Stadtmitte anzubieten. Auch das Areal der Beruflichen Schulen Neusäß (Altbau) soll nach der endgültigen Nutzungsaufgabe als Wohnbaufläche in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum entwickelt werden. Flächenreserven und Konversionsflächen reichen allerdings nicht aus, den Wohnbauflächenbedarf zu decken, so dass weitere Flächen ausgewiesen werden müssen.

In Bezug auf die Größe der auszuweisenden Flächen spielen unter anderem die Bevölkerungsentwicklung (Pkt. 5.3), die Struktur der Stadt wie das Verhältnis zwischen Wohnstätten und Arbeitsstätten, die Ausgewogenheit zwischen Wohn-, Gewerbe-, Erholungs- und Verkehrsfunktion, die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und das Potential diese für die Neuausweisungen zu ergänzen und die damit formulierten Ziele des Stadtrates (Pkt. 5.4) sowie die übergeordneten Ziele der Landes- und Regionalplanung (Pkt. 5.1) eine Rolle.

Unter der Annahme der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung gem. Pkt. 5.3 „Bevölkerungsentwicklung“ von bis zu 23.000 Einwohnern im Jahr 2034, bedeutete dies einen Bevölkerungszuwachs von rund 1.567 Einwohnern gegenüber dem Jahr 2014 mit 21.433 Einwohnern. Bei einer erhöhten Siedlungsdichte von 65 bis 80 Einwohnern je ha müssten Wohnbauflächen mit einer Größe von 20 bis 24 ha für die neuen Bewohner zur Verfügung gestellt werden, bei einer lockeren Siedlungsdichte von 40 Einwohner pro ha läge der Bedarf bei 39 ha neuer Wohnbauflächen.

Blickt man auf die vergangenen Jahre zurück, werden auf dem Markt verfügbare Wohnbauflächen auch aufgrund der verkehrstechnisch günstigen und landschaftlich schönen Lage an der Stadtgrenze zu Augsburg und in leicht erreichbarer Nähe zur Metropolregion München in kürzester Zeit verkauft und bebaut. Daher hat sich der Stadtrat in seiner Klausur ein „maßvolles Bevölkerungswachstum“ zum Ziel gesetzt. Bei der Ausweisung neuer Bauflächen soll die hierfür erforderliche zu schaffende Infrastrukturausstattung (Verkehr, Erholung, Gemeinbedarf) berücksichtigt werden. Damit einher geht das auch Ziel, das bestehende Ungleichgewicht zwischen Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten in Neusäß auszugleichen und bestehende Gewerbestandorte zu sichern und neue Flächen für Betriebsverlagerungen, -vergrößerungen oder Neuansiedlungen bereitzustellen.

Auch wenn einige Ortsteile nicht über die Lagegunst wie Anschluss an den schienengebundenen ÖPNV, Ausstattung mit Schulen oder Kinderbetreuungseinrichtungen, Möglichkeit zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs verfügen, entschied man sich mehrheitlich dafür, jedem Ortsteil eine Entwicklungsmöglichkeit in Form neuer Wohnbauflächen zu geben.

Vor diesem Hintergrund und nicht zuletzt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wurden potentielle Flächen für neue Wohnbauflächenausweisungen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes intensiv diskutiert, bewertet und gegebenenfalls in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen. Die Bauflächenausweisungen werden unter Pkt. 4.2 erläutert.

Insgesamt handelt es sich um ca. 38 ha Wohnbauflächen, die entwickelt werden könnten. Da sich fast keine der ausgewiesenen Flächen im Eigentum der Stadt befindet, hat die Stadt durch die verschiedenen Wohnbauflächen einen gewissen Verhandlungsspielraum mit den Grundstückseigentümern. Dies spielt vor dem Hintergrund, auch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, eine entscheidende Rolle. Um jedem Ortsteil eine eigene bauliche Entwicklung zu ermöglichen, wurden auch hier Flächen ausgewiesen, die nur bei konkretem Bedarf zur weiteren Realisierung herangezogen werden. Vor diesem Hintergrund ist es unwahrscheinlich dass im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes alle neu ausgewiesenen Bauflächen überhaupt oder in erhöhter Siedlungsdichte umgesetzt werden. Die Größe der Neuausweisung erscheint vor diesem Hintergrund gerechtfertigt.

6.1.2 Gewerbeflächenbedarf

Die Flächenreserve von 12,65 ha gewerblicher Bauflächen (siehe Pkt. 4.1.1) ist teilweise von kleinen Parzellengrößen oder eingeschränkten Lärmkontingenten geprägt, so dass für Interessenten erfahrungsgemäß oft nicht die entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen. Auch für Betriebsverlagerungen bestehender Betriebe aus Gemengelagen oder für Betriebserweiterungen besteht in vielen Fällen kein Angebot an geeigneten Flächen. Daher und unter Berücksichtigung der Ziele gem. Pkt. 4.1.1 sollten im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes neue gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden.

Der Stadtrat hat am 02.04.2019 das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der CIMA, München, als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 BauGB beschlossen, das eine Fluktuationsreserve an Gewerbeflächen von rd. 10 ha für die Neuausweisung des Flächennutzungsplanes empfiehlt.

6.1.3 Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen

Konkreter Bedarf an zusätzlichen Flächen für den Gemeinbedarf besteht in der Stadt Neusäß derzeit nicht. In der Stadtmitte wurde die Fläche für eine sich im Bau befindliche Kinderbetreuungseinrichtung in unmittelbarer Nähe eines bestehenden Kindergartens mit dargestellt.

Eine potentielle Erweiterungsfläche für die Feuerwehr in Neusäß sollte wie im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wieder mit dieser Zweckbestimmung ausgewiesen werden.

Zudem möchte der Stadtrat die Stadt Neusäß als Schulstandort stärken und hierzu mögliche zusätzliche Flächen im Flächennutzungsplan auch ohne konkreten Bedarf vorhalten.

6.1.4 Einzelhandel

Zur Bewertung der Einzelhandelssituation hat die Stadt Neusäß eine Einzelhandelsanalyse und ein Einzelhandelsentwicklungskonzept in Auftrag gegeben. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept des Büro Dr. Heider, Augsburg, vom Oktober 2015 kommt zu dem Ergebnis, dass „die Innenstadt von Alt-Neusäß trotz bestehender Branchenlücken und eines gesamtstädtisch niedrigen Verkaufsflächenanteils einen wichtigen und entlang der Hauptstraße relativ dicht besetzten, vergleichsweise diversifizierten und insgesamt weitgehend funktionierenden Einzelhandels- und Wirtschaftsstandort darstellt.... Ähnliches gilt qualitativ betrachtet auch im Stadtteilzentrum von Steppach, welches als zweiter zentraler Standortbereich im Stadtgebiet einzustufen ist. ... Auch der Westheimer Einzelhandelsbesatz ist im Wesentlichen auf die lokale Nachversorgung ausgerichtet. ... Bei detaillierter Betrachtung der gesamtstädtischen Nahversorgungssituation kann im Ergebnis speziell für Alt-Neusäß und Steppach sowie nachgeordnet auch für Westheim eine gute bzw. zumindest angemessene, wohnortnahe Lebensmittelversorgung konstatiert werden. Bereiche ohne ein ausreichende fußläufige Anbindung an ein nennenswertes (Grund-)Versorgungsangebot sind v.a. im Osten der Stadt, südlich der Westheimer Straße bis in den Norden Steppachs sowie in den kleinen Stadtteilen, d.h. v.a. in Täferlingen sowie den Stadtteilen westlich der Schmutter, vorhanden. Lediglich einzelne Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker, Metzger) bieten in einigen dieser dörfliche geprägten Stadtteilen eine lokale Minimalversorgung. Dennoch ist die dortige Bevölkerung zur Sicherstellung ihrer Lebensmittelvollversorgung sehr mobilitätsabhängig.“ Vor diesem Hintergrund ergibt sich die Notwendigkeit zur Sicherung und Stärkung der Innenstadt von Alt-Neusäß sowie der Stadtteilzentren von Steppach und Westheim, wofür das Einzelhandelsentwicklungskonzept entsprechende Leitlinien und Handlungsfelder vorgibt.

Außerhalb dieser drei zentralen Versorgungs- bzw. Nahversorgungsbereiche hat sich im Gewerbegebiet Neusäß-Mitte über die Zeit eine Randzone des Einzelhandels in Bezug auf die Nahversorgung entwickelt. Es handelt sich um eine städtebaulich integrierte Lage, ist umgeben von Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau), fußläufig erreichbar und gut an den ÖPNV angeschlossen. Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe konnten teilweise im Rahmen der Ausweisung als gewerbliche Baufläche genehmigt werden, teilweise war die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel erforderlich. Mit einer Ausnahme handelt es sich um Waren des Nahversorgungsbedarfs, ein Betrieb bedient den sonstigen Bedarf. Diese Entwicklung möchte die Stadt mit der Ausweisung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel unterstützen. Der Stadt ist bewusst, dass für Betriebe mit bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 qm, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, die Ausweisung einer derartigen Gebietskategorie nicht erforderlich wäre. Die Stadt möchte sich aber die Option auf Betriebe mit größerer Verkaufsfläche - dann mit landesplanerischer Beurteilung - offen halten und mit der Ausweisung im Flächennutzungsplan eine Signalwirkung nach außen geben. Das Ziel der Stadt ist die Ansiedlung von Betrieben der Nahversorgung. An die bereits bestehenden Betriebe soll angeknüpft werden und die Zone der Nahversorgung entlang der Daimler- und Lohwaldstraße ergänzt werden.

6.1.5 Verkehrsplanungen

Die Ortsumfahrung Diedorf/Vogelsang im Zuge der B 300 ist im derzeit gültigen Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen 2015 in der höchsten Dringlichkeitsstufe eingestuft. Der hierfür erforderliche Korridor wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Weitere Planungen in der Stadt Neusäß bestehen nicht.

6.2 BAUFLÄCHENAUSWEISUNGEN

Die Bauflächen im Flächennutzungsplan sind gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach der Art der baulichen Nutzung als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf oder Sonderbauflächen darzustellen.

Grundlage bildet der rechtskräftige Flächennutzungsplan einschl. seiner Änderungen. Die dort dargestellten Bauflächen, die bereits bebaut sind oder für die Bebauungspläne existieren, wurden in die Neuaufstellung übernommen. Im Rahmen der Bestandserhebungen im Jahr 2016 wurde die Nutzung der Gebäude kartiert, um zu überprüfen, ob die tatsächliche Nutzung noch der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan festgesetzten entspricht. Waren Abweichungen derart festzustellen, dass die festgesetzte Gebietskategorie gem. BauNVO nicht mehr zutreffend war, wurde die der genehmigten Nutzung entsprechende Gebietskategorie festgesetzt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte unbebaute Bauflächen ohne verbindliche Bauleitplanung wurden überprüft und entweder wieder ausgewiesen, in einer anderem Gebietskategorie ausgewiesen oder nicht mehr als Baufläche dargestellt.

Darüber hinaus wurden neue Bauflächen ausgewiesen.

Im Folgenden werden die einzelnen Ausweisungen erläutert. Je Ortsteil wird zunächst der neu aufgestellte Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung dargestellt und die entsprechenden Ausweisungen textlich erläutert.

Ergänzend sind in den Kartenausschnitten „Entwicklungsflächen“ die Flächenpotentiale in Form von Leerbauflächen und neu ausgewiesenen Flächen dargestellt sowie diejenigen Flächen, auf deren Ausweisung im Vergleich zum rechtsgültigen Flächennutzungsplan verzichtet wurde oder auch diejenigen, die zwar bereits als Baufläche dargestellt waren, jedoch in einer anderen Bauflächenkategorie (z.B. im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche, in der Neuaufstellung als Wohnbaufläche dargestellt.). Im Umweltbereich wurden nicht nur die Neuausweisungen, sondern auch diese Nutzungsänderungen gewürdigt.

Zudem findet sich bei jedem Ortsteil ein Ausschnitt des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes. Kleinere Änderungen in der Darstellung zum rechtsgültigen Flächennutzungsplan ergeben sich aufgrund Anpassungen an die vorhandene Situation wie genehmigte, realisierte Gebäude, vorliegende genehmigte Planungen, Vorbescheide, etc.. Die explizite Würdigung jeder dieser kleinen Anpassungen in Begründung und Umweltbericht würde den Rahmen dieser Neuaufstellung sprengen und erfolgt nicht.

Im Anschluss unter Pkt. 6.3 werden die Entwicklungsmöglichkeiten für die Stadt Neusäß zusammengefasst.

Planzeichenerklärung:		
1. Art der baulichen Nutzung		
1.1.1		Wohnbaufläche
1.1.2		Wohnbaufläche, mit bestehender starker Durchgrünung
1.2		Gemischte Bauflächen
1.3.1		Gewerbliche Baufläche
1.3.2		Gewerbliche Baufläche mit Einschränkungen
1.4		Sonstiges Sondergebiet mit Angabe der Zweckbestimmung, z.B. Einzelhandel
2. Flächen für den Gemeinbedarf		
2.1		Fläche für den Gemeinbedarf:
2.1.1		Öffentliche Verwaltung
2.1.2		Schule
2.1.3		Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
2.1.4		Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
2.1.5		Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
2.1.6		Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
2.1.7		Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
2.1.8		Feuerwehrgebäude
3. Verkehrsflächen		
n.Ü. 3.1.1		Autobahn mit anbaufreier Zone
n.Ü. 3.1.2		überörtliche Hauptverkehrsstraße mit Ortsdurchfahrtsgrenze und anbaufreier Zone
n.Ü. 3.1.3		Hauptverkehrsstraße
3.1.4		geplante Trasse
3.2		Öffentlicher Parkplatz
n.Ü. 3.3		Bahnanlage
3.4.1		übergeordnete Radwanderoute
3.4.2		wichtige Fuß- und Radwege
3.4.3		örtliche Wanderwege
3.4.4		vorgeschlagene Wegeergänzungen, im Schmuttertal vorbehaltlich der Verträglichkeit mit dem FFH-Gebiet
n.Ü.	nachrichtliche Übernahme	
4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		
4.1		Fläche für Versorgungsanlagen
n.Ü. 4.1.1		Elektrizität
4.1.2		Abfall
4.1.3		Abwasser
4.1.4		Wasser
n.Ü. 4.2.1		Versorgungsleitung oberirdisch mit Schutzstreifen
n.Ü. 4.2.2		Versorgungsleitung unterirdisch mit Schutzstreifen
5. Grünflächen		
5.1		Öffentliche Grünflächen
5.1.2		Sportplatz
5.1.3		Spielplatz
5.1.4		Friedhof
5.1.5		Badeplatz
5.1.6		Dauerkleingärten
5.1.7		Parkanlage
5.1.8		Bienenpark mit Pavillon
5.2		Sonstige Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild / Ortsrandeingrünung
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und den Wasserabfluss		
6.1		Wasserflächen
6.1.2		Pufferstreifen an Gewässern entwickeln (als Ausgleichsmaßnahme geeignet)
n.Ü. 6.2.1		Überschwemmungsgebiet amt. festgesetzt (HQ 100)
n.Ü. 6.2.2		Überschwemmungsgebiet HQ extrem
n.Ü. 6.2.3		Trinkwasserschutzgebiet
7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen		
7.1		Abbaufäche für Kies mit Folgenutzung "gewerbliche Baufläche"
8. Flächen für Landwirtschaft und Wald		
8.1		Fläche für die Landwirtschaft
8.1.1		Fläche für die Landwirtschaft, Grünlandnutzung, keine Aufforstung
8.2		Fläche für die Forstwirtschaft
n.Ü. 8.2.1		Bannwald (BayWaldG Art. 11)
9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft		
9.1		Sukzessionsflächen
9.2		Gehölz, Feldgehölz, Gewässerbegleitgehölz
n.Ü. 9.3		Biotop gemäß amtlicher Biotopkartierung
9.4.1		Ausgleichsflächen Stadt Neusäß/ privat
9.4.2		Ökokontoflächen
n.Ü. 9.4.3		Ausgleichsflächen Biodiversitätsprojekt Schmuttertal
n.Ü. 9.5		Landschaftsschutzgebiet
n.Ü. 9.6		Naturpark
n.Ü. 9.7		Naturdenkmal
n.Ü. 9.8		Landschaftsbestandteil
n.Ü. 9.9		FFH-Gebiet
n.Ü. 9.10		Regionaler Grünzug
n.Ü. 9.11		Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
9.12		Ortsrandeingrünung
9.13		Entwicklung Grünzug
9.14		Strukturanreicherung in der Feldflur
9.15		Entwicklung gestufter Waldränder
10. Sonstige Planzeichen		
10.1		Stadtgrenze
n.Ü. 10.2		Bodendenkmal mit Umgrenzung und Nummer
10.3		Lärmschutzmaßnahme

Abb. 11: Planzeichenerklärung des Flächennutzungsplanes (FNP) o.M.

6.2.1 Täferlingen

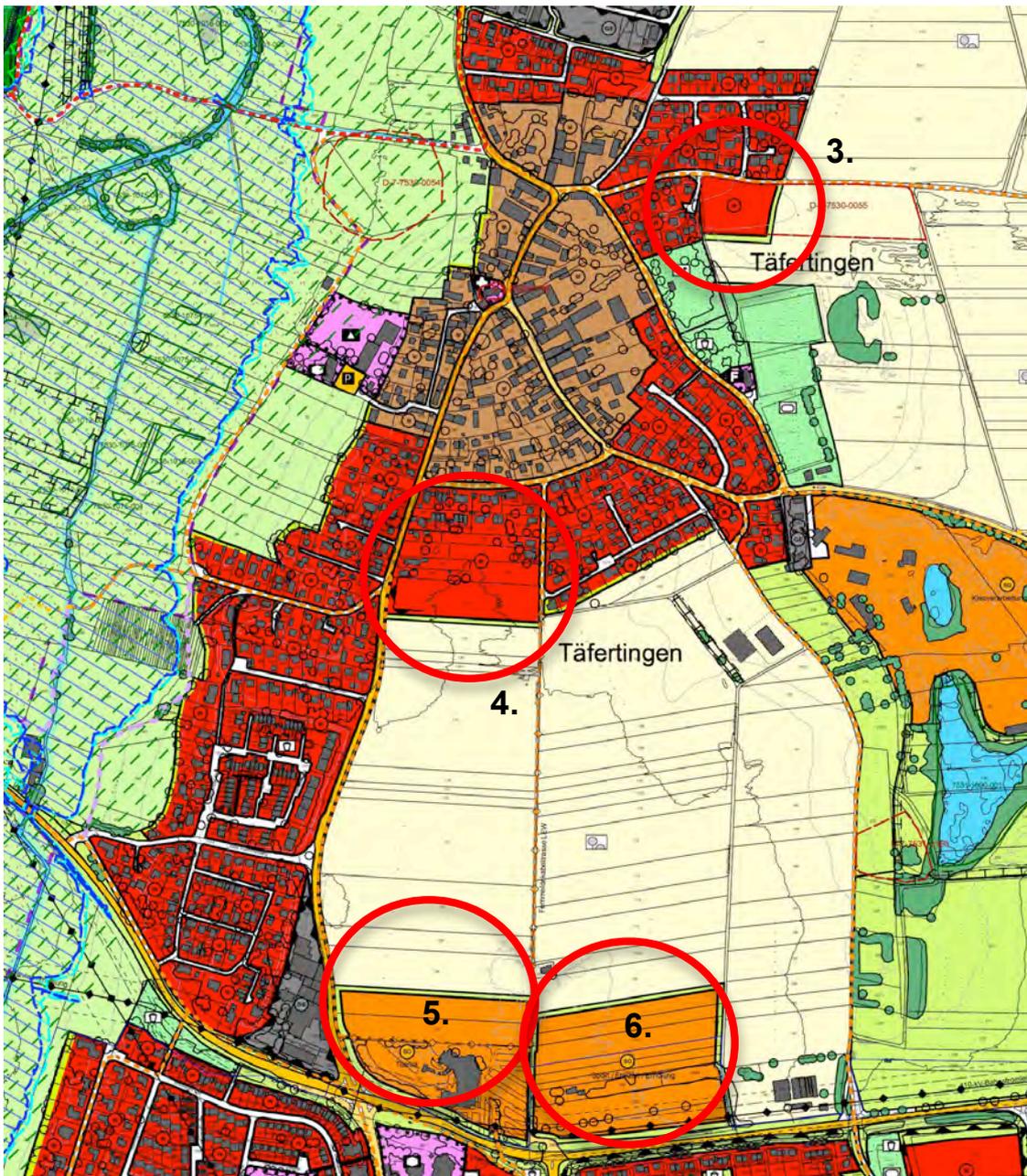


Abb. 12: Ausschnitt FNP: Täferlingen Mitte o.M.

Im nördlichsten Ortsteil der Stadt Neusäß „Täferlingen“ ist der historische, von landwirtschaftlichen Gebäuden geprägte und als gemischte Bauflächen dargestellte Ortskern noch gut ablesbar. Nach außen schließen bestehende Wohnbauflächen an. Am östlichen Ortsrand am **Schleisweg** wurde ein **0,97 ha** große **Wohnbaufläche (3)** ausgewiesen. Die Fläche war im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits teilweise ausgewiesen, ist bereits einseitig erschlossen und rundet die bestehenden Bauflächen ab.

Nach Süden entlang der Portnerstraße hat sich ein lang gezogenes Wohngebiet entwickelt. Ortskernnah wurde zwischen Portnerstraße und Traminer Straße eine **Wohnbaufläche (4)** mit einer **Größe von 2,23 ha** ausgewiesen. Auch diese Fläche war im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits zur Hälfte ausgewiesen und wurde nun nach Süden erweitert, um die Lücke zwischen Portnerstraße und Traminer Straße zu schließen. Mit der Umsetzung bietet sich die

Möglichkeit einen grünen Ortsrand auszubilden. Die entsprechende Signatur „Ausbildung eines grünen Ortsrandes“ ist in der Planzeichnung enthalten.

Für die **Sonderbaufläche „Titania“** wurde wie im rechtskräftigen Flächennutzungsplan eine **Erweiterungsfläche (5) mit 2,08 ha** mit aufgenommen. Östlich daran wurde eine **Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sport / Freizeit / Erholung (6.) mit einer Größe von 5,65 ha** wieder dargestellt. Konkrete Planungen bestehen zwar noch nicht, allerdings Überlegungen dahingehend, hier durch die Ansiedlung von geeigneten ergänzenden Nutzungen den Standort des für die Stadt wichtigen Freizeitbades mit Saunalandschaft und Aquarium zu stärken und weiterzuentwickeln.

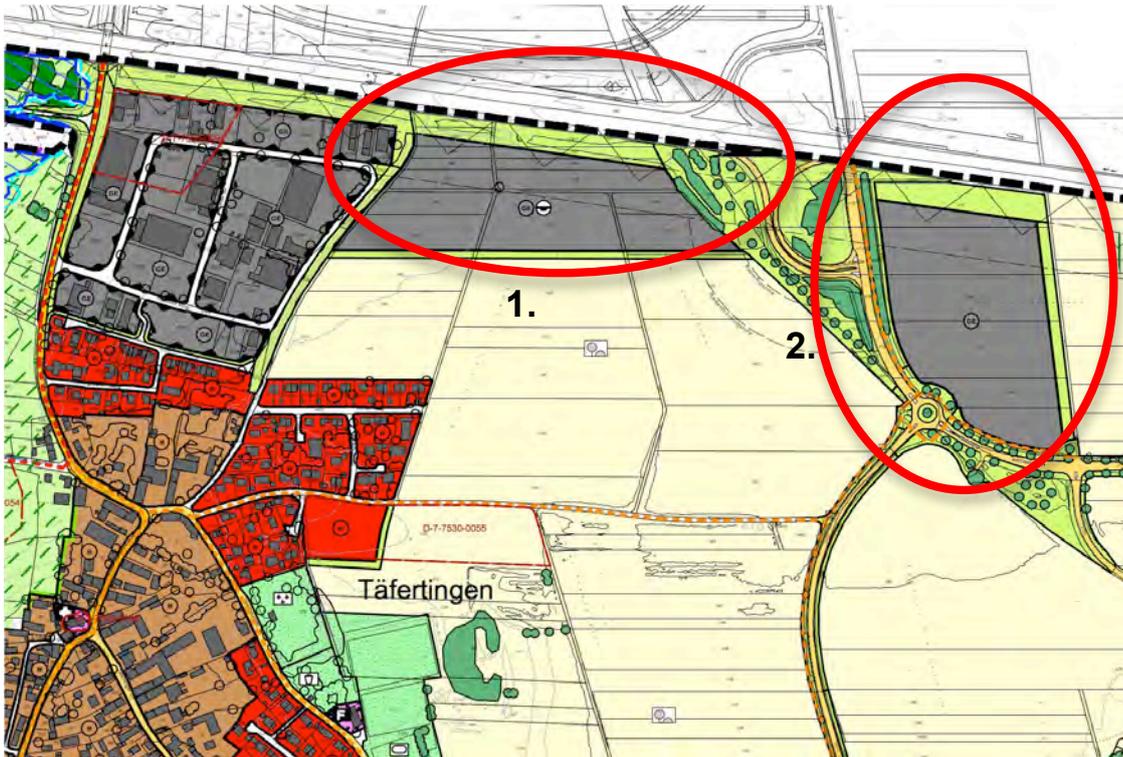


Abb. 13: Ausschnitt FNP: Täferlingen Nord o.M.

Von Täferlingens Ortsmitte nach Norden bis zur Autobahn hatte man im rechtskräftigen Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen ausgewiesen und entwickelt. Das Gebiet liegt deutlich tiefer als das umgebende Gelände direkt an der Autobahn A 8 ist stark eingegrünt und daher von außen wenig wahrnehmbar. Aufgrund des günstigen Verkehrsanschlusses ist das Gebiet bereits bebaut. Allerdings handelt es sich um eine gewerbliche Baufläche mit festgelegten Lärmkontingenten, in dem auch Betriebsleiterwohnen zulässig ist. Damit ist es nur für einen Teil der Gewerbetreibenden geeignet und einige Grundstücke stehen noch zur Verfügung. Bei der Konzeption der bestehenden gewerblichen Baufläche wurde bereits eine Erweiterungsmöglichkeit nach Osten mit eingeplant.

Vermutlich hätte sich der Stadtrat nicht für eine Erweiterung der **gewerblichen Baufläche am Doktorweg (1.) mit einer Größe von 6,15 ha** entschieden, läge nicht ein nicht abwendbarer Antrag auf Kiesabbau in diesem Bereich beim zuständigen Landratsamt. Ein Erhalt des Landschaftsraumes wäre somit auch bei Nichtausweisung der Baufläche für die Dekaden des Kiesabbaus unmöglich. Die Stadt verfolgt nun als geringfügiger Grundstücksbesitzer im Ausbaugebiet (Fußwege) mittels städtebaulichen Vertrag oder privatrechtlichen Vereinbarungen mit den Antragstellern den Plan, dass im Anschluss an den Kiesabbau nicht wieder verfüllt wird, sondern auf dem dann tiefer liegenden Geländenniveau eine

gewerbliche Baufläche entwickelt wird. Ausreichend Abstand zur südlich folgenden Wohnbebauung sowie eine Ortsrandeingrünung zur Einbindung in die Landschaft sind konzeptionell bereits vorgesehen. Im Vorentwurf war der Bereich zwischen neu ausgewiesener gewerblicher Baufläche im Norden und bestehender Wohnbaufläche im Süden noch als sonstige Grünfläche dargestellt, um dem Planungsziel Ausdruck zu verleihen, dass die gewerbliche Baufläche aus Gründen des Immissionsschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes nicht an das bestehende Baugebiet heranrücken sollte. Um aber im Gegenzug die landwirtschaftliche Nutzung auf diesen Flächen nicht einzuschränken, wurde auf die Darstellung als Grünfläche verzichtet.

Da diese gewerbliche Baufläche zeitlich erst nach dem Kiesabbau zur Verfügung stehen wird, wurde direkt **an der Anschlussstelle A 8 eine gewerbliche Baufläche (2.) von 6,10 ha** ausgewiesen. Das Gebiet könnte über einen vierten Arm am bestehenden Kreisverkehr erschlossen werden.

Gemäß geltendem Landesentwicklungsprogramm ist für diese Ausweisung eine Ausnahme des Anbindegebotes (LEP Zeil 3.3 Abs. 2) erforderlich. Die Stadt sieht hier den Ausnahmetatbestand für das Anbindegebot gem. LEP 3.3 Abs. 2 Satz 2, Spiegelstrich 2, gegeben: "Ausnahmen sind zulässig, wenn ... - ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,"

Die Stadt Neusäß hat im Rahmen eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes nachgewiesen, dass der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf das verfügbare (aktivierbare) Angebot übersteigt. Grundsätzlich wird eine Fluktuationsreserve im Umfang von rd. 10 ha empfohlen. Dazu soll eine Ausweisung und Entwicklung von Flächen im Bereich des Autobahnanschlusses (auch emissionsintensives Gewerbe) erfolgen. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept hat der Stadtrat Neusäß am 02.04.2019 als integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB beschlossen. Die gewerblichen Bauflächen im Gewerbegebiet Alt-Neusäß sollen auf die Möglichkeiten durch die Entwicklung des Uni-Klinikums hin geprüft und weiter entwickelt werden. Dazu wird ein Rahmenplan erstellt. Bei derartigen Konversionen sind die Bestandsschutzrechte einerseits und die Auslagerungswünsche andererseits zu berücksichtigen. Aussiedelnden Betrieben sollen in optimalen Zeithorizonten adäquate und entwickelte/verfügbare Flächen zur Verfügung gestellt werden. Die Eröffnung der Möglichkeit zur Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen an nicht angebundene Standorten steht im Ergebnis der Abwägung der Belange wirtschaftlicher Entwicklungspotenziale und der Bewahrung des heimatischen Landschaftsbildes unter dem Vorbehalt, dass diese das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

Das Orts- und Landschaftsbild ist in diesem Bereich von der Bundesautobahn A8, einschließlich begleitender Lärmschutzwälle und -anlagen, der Anschlussstelle Neusäß mit den Zu- und Abfahrtsrampen sowie der ausgeprägten Kulisse der gewerblichen Nutzungen nördlich und südlich der Autobahn im angrenzenden Stadtgebiet Gersthofen und dem Güterverkehrszentrum Raum Augsburg geprägt. Aufgrund der topografischen Lage kann mit Festsetzungen zur Höhenentwicklung von Gebäude und sonstigen Anlagen der Anspruch an das Orts- und Landschaftsbild gewahrt werden. Im Zuge des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes waren auch Alternativstandorte untersucht worden. Aufgrund der Häufung der Raumwiderstände im Stadtgebiet Neusäß kann nur eine Entwicklung im Nordosten der Stadt erfolgen. Die Ausweisung an der Anschlussstelle Neusäß erhielt im Rahmen der Standortbewertung den Vorzug.

Eine Weiterentwicklung der gewerblichen Bauflächen Neusäß-Mitte ist nur bei Verlagerung bestehender, teils emittierender gewerblicher Betriebe möglich. Hierfür sollte der Flächennutzungsplan bereits eine Option anbieten, um die Glaubhaftigkeit entsprechender Gespräche mit Betriebseigentümern, Grundstücksbesitzern zu untermauern. Zudem bestehen konkrete Verlagerungsabsichten von zwei in Neusäß ansässigen Betrieben, von denen der eine von einem Mietverhältnisse in eine eigene Immobilien wechseln möchte und der andere mangels Angebot bereits Gespräche mit der Nachbarkommune bez. der Verlagerung seines Betriebes führt. Vor diesem Hintergrund handelt es sich um einen konkreten Einzelfall, der Einwand einer "Vorratsplanung" ist nach Ansicht der Stadt nicht gegeben.

In jedem Fall wird die Stadt durch geeignete Festsetzungen in der weiteren Bauleitplanung die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen ausschließen.

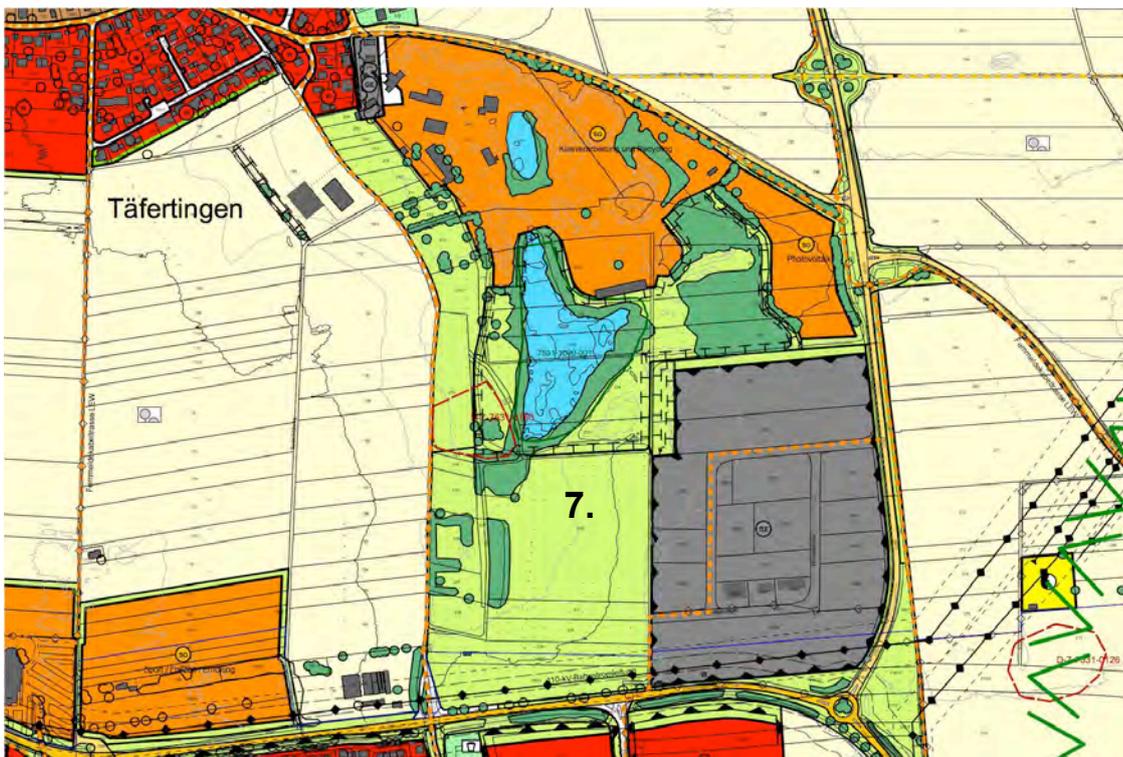
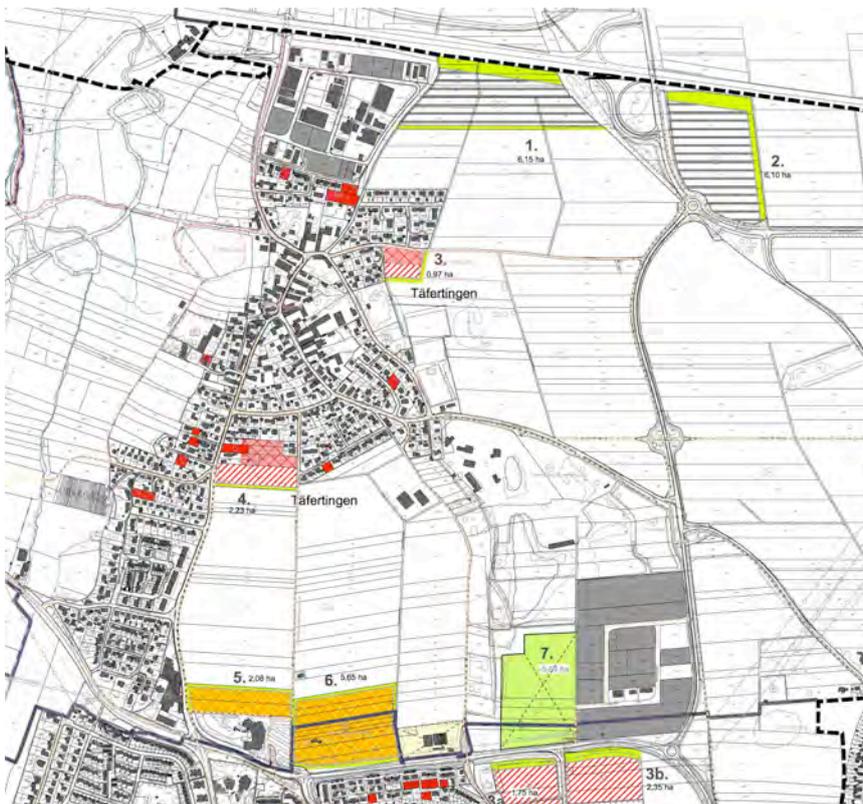


Abb. 14: Ausschnitt FNP: Täferlingen Südost o.M.

Beide Neuausweisungen (1. und 2.) sind geprägt von der günstigen Verkehrsanbindung, liegen bereits an einem durch Lärm vorbelasteten Bereich an der Autobahn und belasten durch den zu erwartenden Mehrverkehr keine bestehenden Bauflächen. Im Gegenzug wurde die südlich der bestehenden Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kiesabbau und Recycling“ liegende Erweiterungsfläche des bestehenden Gewerbegebietes Nord, das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthalten war, nicht mehr ausgewiesen. Die entfallende **gewerbliche Fläche (7.) hat eine Größe von 5,68 ha** und wird wie der nördliche und westlich anschließende Bereich als sonstige Grünfläche dargestellt.

Südöstlich von Täferlingen befinden sich nachgewiesenermaßen wirtschaftlich abbaubare Kiesvorkommen. Die Stadt hat im Rahmen der 24. Flächennutzungsplanänderung versucht, **Konzentrationsflächen für Kiesabbau** auszuweisen, um die das Landschaftsbild stark beeinträchtigende, Lärm und Staub emittierende Ausbeutung städtebaulich verträglicher zu lenken. Da dieser Versuch gescheitert ist, wurde in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auf die Darstellung von Konzentrationsflächen für Kiesabbau verzichtet.



Entwicklungsflächen:

**1. Leerbauflächen
Baurecht nach §§ 30,33,34 BauGB**

Wohnbauflächen	9,02 ha
gemischte Bauflächen	1,77 ha
gewerbliche Bauflächen	12,65 ha

**2. neu ausgewiesene Flächen
und
neu ausgewiesene Flächen, die bereits als
Bauflächen ausgewiesen waren:**

Wohnbauflächen neu	23,02 ha
Wohnbauflächen wieder	15,32 ha
	38,34 ha
gewerbliche Bauflächen neu	14,01 ha
gemischte Bauflächen wieder	2,53 ha
Sonderbauflächen wieder	7,73 ha
Flächen Gemeinbedarf neu	1,64 ha
Flächen Gemeinbedarf wieder	0,52 ha
	2,16 ha

3. nicht mehr ausgewiesene Flächen:

Wohnbauflächen	8,99 ha
gewerbliche Baufläche	5,69 ha

Nutzungsänderungen:

von gewerblicher Baufläche zu Sonderbaufläche	
von gemischter Baufläche zu Wohnbaufläche	
von Wohnbaufläche zu gemischter Baufläche	

Abb. 15 Ausschnitt Karte Entwicklungsflächen o.M.

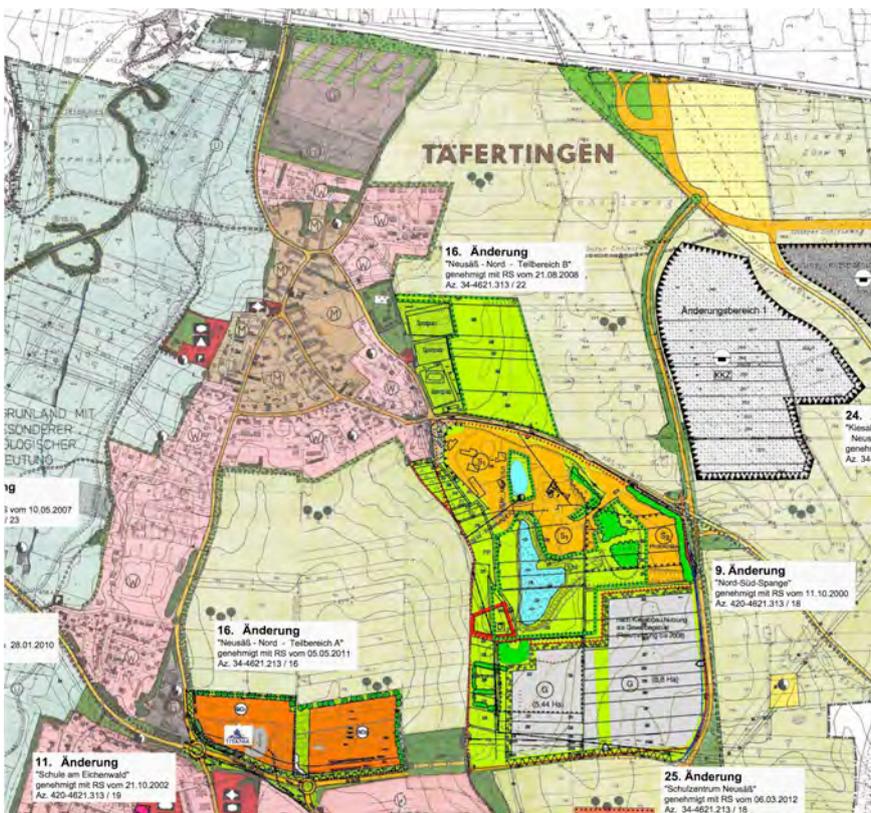


Abb. 16 Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes o.M.

6.2.2 Neusäß

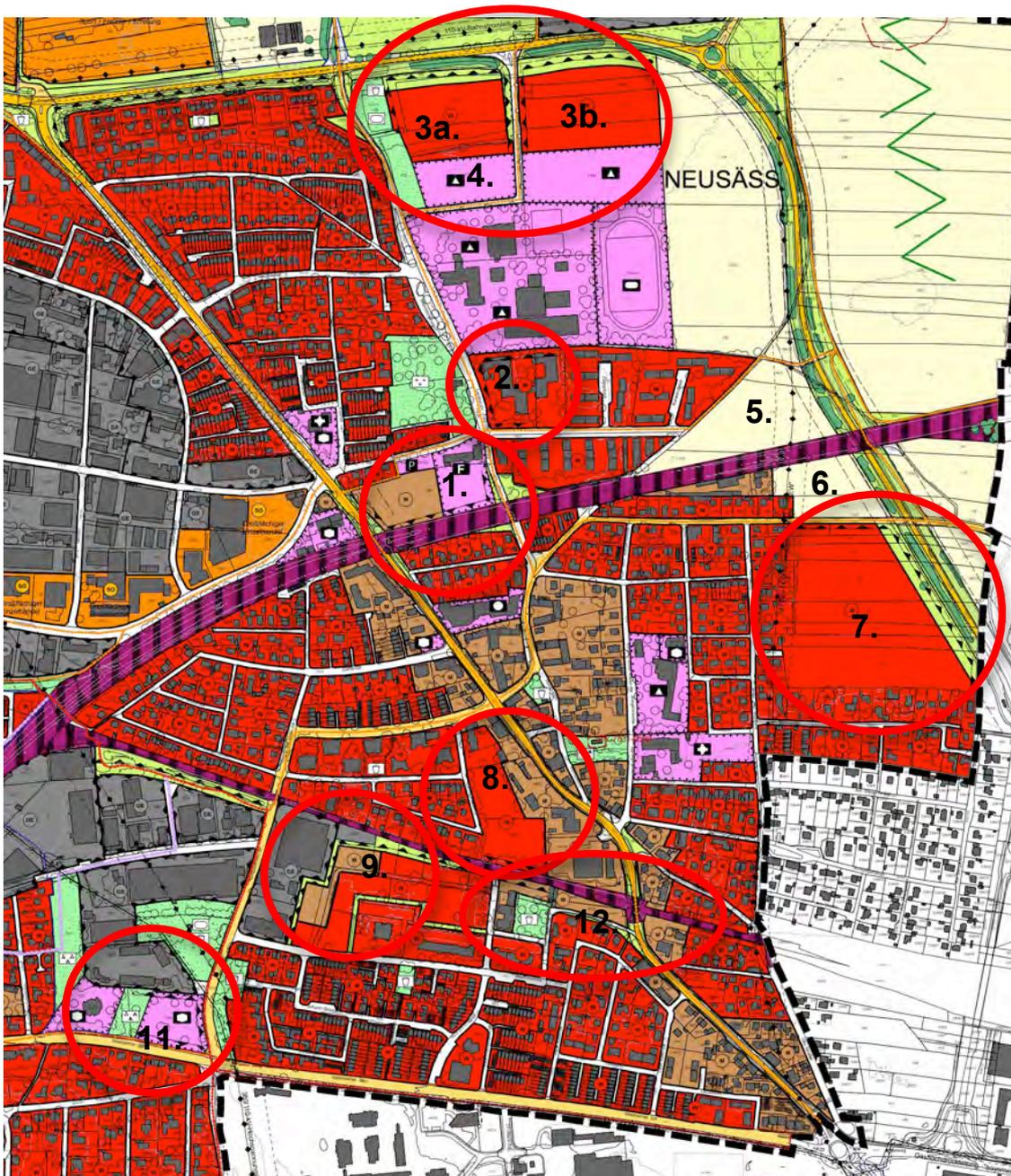


Abb. 17: Ausschnitt FNP: Neusäß Ost o.M.

Die gemischten Bauflächen umfassen im Wesentlichen den Bereich des historischen Ortskerns und des zentralen Versorgungsbereichs entlang der Hauptstraße in Neusäß. Daran schließen Wohngebiete aus verschiedenen Entstehungszeiten an. Eine unbebaute Fläche befindet sich zentral nördlich des Bahnhofpunktes. Sie befindet sich im Eigentum der Stadt. Ein Teil ist für die Erweiterung der Feuerwehr vorgesehen und wurde als **Fläche für Gemeinbedarf (1.) mit einer Größe von (0,52 ha) ausgewiesen**. Der andere Bereich wurde zur möglichen Stärkung des Versorgungsbereichs an der Hauptstraße als **gemischte Baufläche (1.) mit einer Größe von (0,80 ha)** dargestellt.

In unmittelbarer Nähe befindet sich der Standort der **alten Beruflichen Schulen (2.) mit einer Größe von 0,52 ha**. Dieser Bereich soll nach der endgültigen Nutzungsaufgabe konvertiert werden und ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Nördlich des Schulzentrum und südlich der Entlastungsstraße wurden **zwei Wohnbauflächen (3.a und 3.b) mit 1,75 ha und 2,87 ha** ausgewiesen. Als Erweiterungsfläche für den Schulstandort wurde eine Fläche für den **Gemeinbedarf (4.) mit einer Größe von 0,93 ha** westlich des neu entstehenden Zentrums für berufliche Schule dargestellt. Als langfristige Erweiterungsflächen für das Schulzentrum betrachtet die Stadt die östlich an das Schulzentrum anschließenden Flächen bis zur Entlastungsstraße. Da derzeit keine konkreter Erweiterungsbedarf besteht, wurden hier keine Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen. Wohnbauflächen, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan hier vorgesehen waren, wurden dem Planungsziel entsprechend nicht mehr ausgewiesen. Erschlossen werden könnte das Gebiet über eine vierten Arm des Kreisverkehrs im Norden oder aber von der Landrat-Dr. Frey-Straße. Die Alpenstraße im Süden wäre für eine derartige zusätzliche Verkehrsbelastung nicht geeignet.



Abb. 18: links: Skizze der möglichen Entwicklung um das Schulzentrum rechts: eine der diskutierten Alternativen; o.M.

Entfallen sind auch **zwei Wohnbauflächen (5. und 6.) mit Größen von 1,63 ha und 0,57 ha**, die durch Einschränkungen durch die Freileitung, Emissionen der Bahnstrecke, Verkehrslärm und der Ausbaupläne der Deutschen Bahn nicht mehr als geeignet eingestuft wurden.

Südlich der Dieboldstraße liegt eine neu ausgewiesene **Wohnbaufläche (7.) mit einer Größe von 5,38 ha**. Ein Teil war bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesen, von der Straße Am Mittelfeld gibt es bereits eine Erschließungsmöglichkeit nach Westen. Die Fläche wurde nun bis zur Entlastungsstraße hin erweitert. Hier muss in der verbindlichen Bauleitplanung die schalltechnische Situation überprüft und Vorkehrungen zum Schutz der Wohnbauflächen getroffen werden. Dies gilt auch für die Wohnbauflächenausweisungen Nr. 2, 3a und 3b, die mit der entsprechenden Signatur versehen sind.

In Zentrumslage befinden sich die beiden **Konversionsflächen das Schuster-Areal (8.) mit einer Größe von 1,32 ha und das Sailer-Areal (9.)**. Für die ehemalige gewerbliche Fläche am Sailer-Areal konnte das Bebauungsplanverfahren mit teils Wohnbauflächen, teils gemischten Bauflächen abgeschlossen werden. Die Wohnungen werden bereits realisiert, die gemischten Bauflächen stehen noch zum Verkauf. Auf dem Schuster-Areal soll zukünftig ebenfalls zentrumsnahes Wohnen entwickelt werden, dementsprechend wurde es als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Westlich und östlich der Augsburgs Straße (12.) wurden die an die Bahnflächen südlich angrenzenden Grundstücke als gemischte Bauflächen ausgewiesen (bisher Wohnbaufläche bzw. Grünfläche). Zum einen sollen sie als Erweiterungsflächen für ein bestehendes Ingenieurbüro dienen, zum anderen eine nicht störende gewerbliche Nutzung östlich der Augsburgs Straße ermöglichen. In der weiteren Planung ist zu prüfen, inwieweit der als Parkplatz genutzte mittlere Bereich in Teilbereichen als öffentliche Grünfläche genutzt werden könnte.

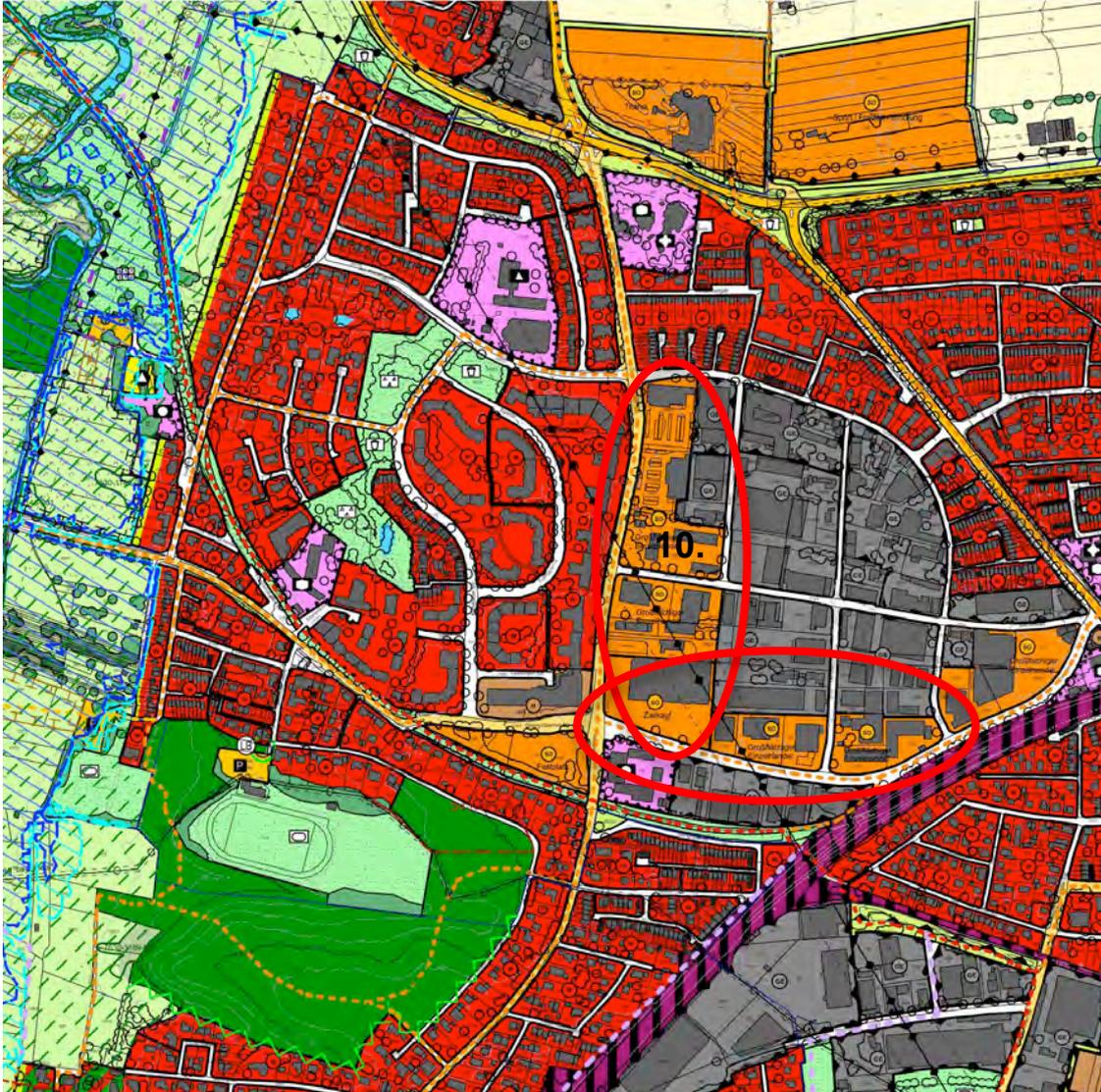


Abb. 18: Ausschnitt FNP: Neusäß West o.M.

In Neusäß West hat sich wie unter Pkt. 6.1.4 beschrieben in dem Gewerbegebiet Neusäß-Mitte entlang der Daimler- und Lohwaldstraße ein Randzone des Einzelhandels mit großflächigem Einzelhandel entwickelt. Um diesen Bereich zu stärken und zu entwickeln, wurden die bisher als gewerbliche Bauflächen dargestellten Grundstücke als **Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (10.)** dargestellt. Dies beinhaltet auch das Grundstück der ehemaligen Straßenmeisterei, das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen war. Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen mit eingeschränkten Lärmkontingenten zu den Wohnbauflächen hin, wurde zunächst beibehalten. Der Stadtrat hat am 02.04.2019 das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der CIMA, München, als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 BauGB beschlossen, um das Gebiet weiterzuentwickeln.

Um den erhöhten Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen in der Stadtmitte zu decken, wird an der Ecke Westheimer und Oskar-von-Miller-Straße im Anschluss an einen bestehenden Kindergarten ein Kinderhaus errichtet. Das Grundstück, das bisher als öffentliche Grünfläche dargestellt war, wurde gem. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 als **Fläche für den Gemeinbedarf (11., Seite 71, 75) mit einer Größe von 0,71 ha** dargestellt. Die bestehende artenreiche Wiese wurde im größtmöglichen Teilbereich als öffentliche Grünfläche dargestellt.

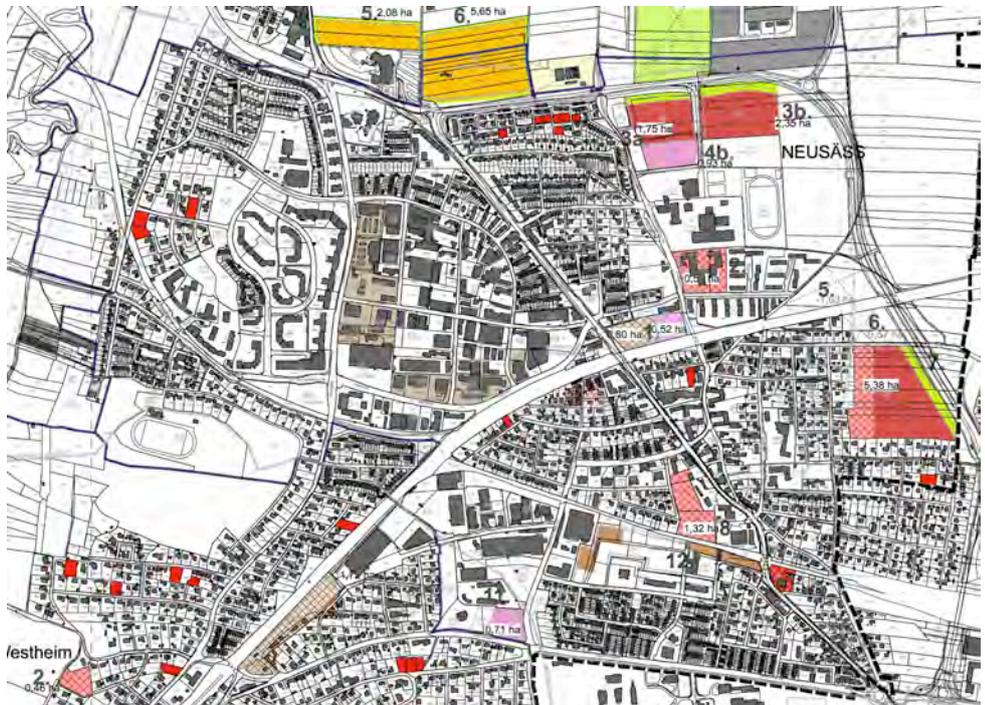


Abb. 19 Ausschnitt Karte Entwicklungsflächen o.M.

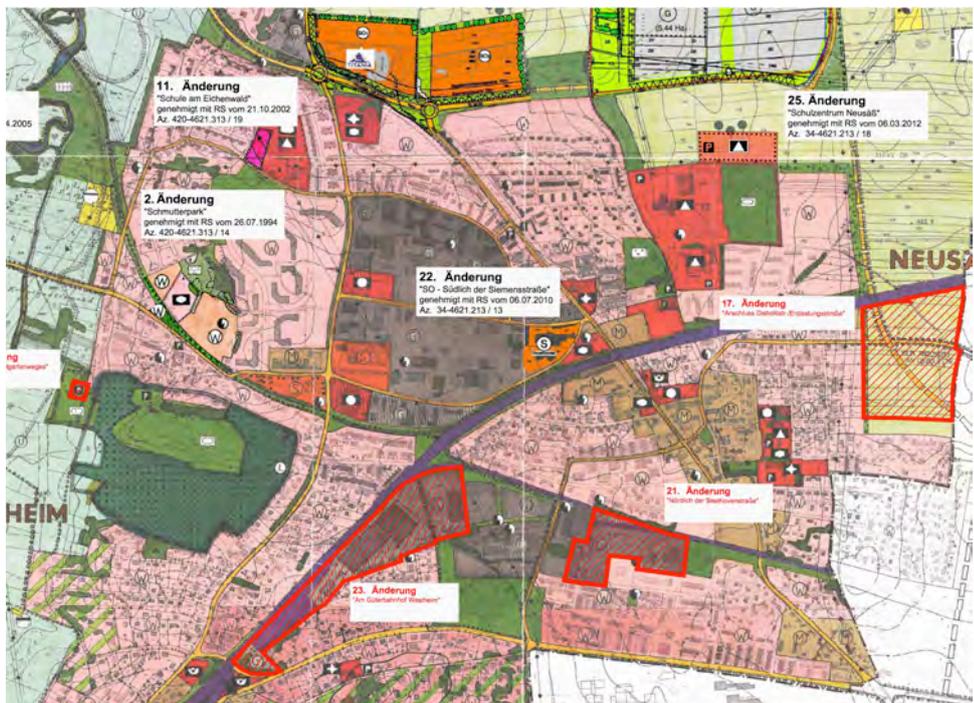


Abb. 20 Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes o.M.

6.2.3 Westheim



Abb. 21: Ausschnitt FNP: Westheim Nord o.M

Auch in Westheim reihen sich die gemischten Bauflächen und damit auch der historische Ortskern entlang der Bahnstrecke und der Hindenburgstraße und der Von-Rehlingen-Straße. Nördlich der Bahnunterführung sollen ein P&R-Platz und kleinteiliges Handwerk / Gewerbe bzw. alternativ Wohnnutzung entstehen. Daher wurde zunächst eine **gemischte Baufläche (1.) mit einer Größe von 1,72 ha** anstelle der ehemals gewerblichen Bauflächen bzw. Bahnflächen ausgewiesen.

Zu beider Seiten der Bahnstrecke befinden sich Wohnbauflächen. Auch nach Westen zum Schmuttertal sind zahlreiche Wohngebiete entstanden. Eine **Wohnbaufläche (2.) mit einer Größe von 0,46 ha** wurde „Am Hang“ ausgewiesen. Dieses Grundstück war bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesen, schließt die vorhandene Baulücke und sollte als stark durchgrünte Baufläche mit grünem Ortsrand entwickelt werden.

Am südlichen Ortsende (3.) an der Bahnstrecke befindet sich der öffentliche Friedhof. Die **Erweiterungsfläche für der Friedhof mit einer Größe von 0,45 ha** wurde direkt an die Bahnstrecke verlegt, die ursprüngliche in die freie Landschaft nach Südwesten ragende Fläche mit 0,79 ha nicht mehr ausgewiesen. Zur Abrunden der bestehenden Wohngebietes nach Süden und der Ausbildung eines grünen Ortsrandes wurden eine **0,47 ha große Wohnbaufläche** wieder ausgewiesen und eine **0,80 ha große Wohnbaufläche** neu ausgewiesen.

Die **Wohnbaufläche am Kobelgraben (4.) mit einer Größe von 4,43 ha** war bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt. Trotz bekannter Nachteile wie die schlechte Verkehrsanbindung an das Westheimer Zentrum, die Belastung durch die Emissionen der Bahn, deren Ausbaupläne oder die weithin einsehbare Lage am Hang möchte die Stadt eine stark durchgrünte Wohnbaufläche ausweisen und Westheim eine der Größe und Bedeutung des Ortes angemessene Entwicklung ermöglichen.

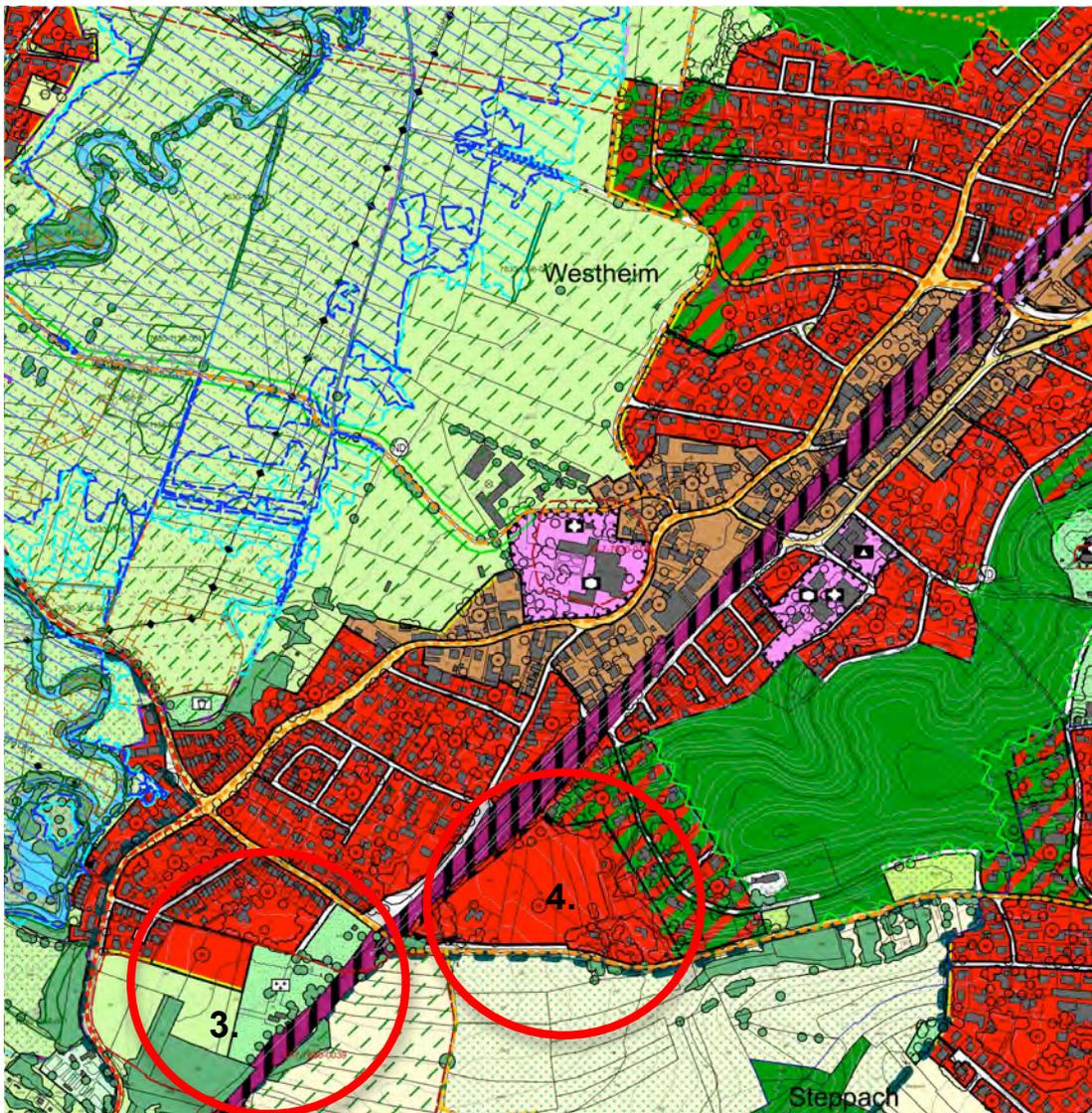


Abb. 22: Ausschnitt FNP: Westheim Süd o.M

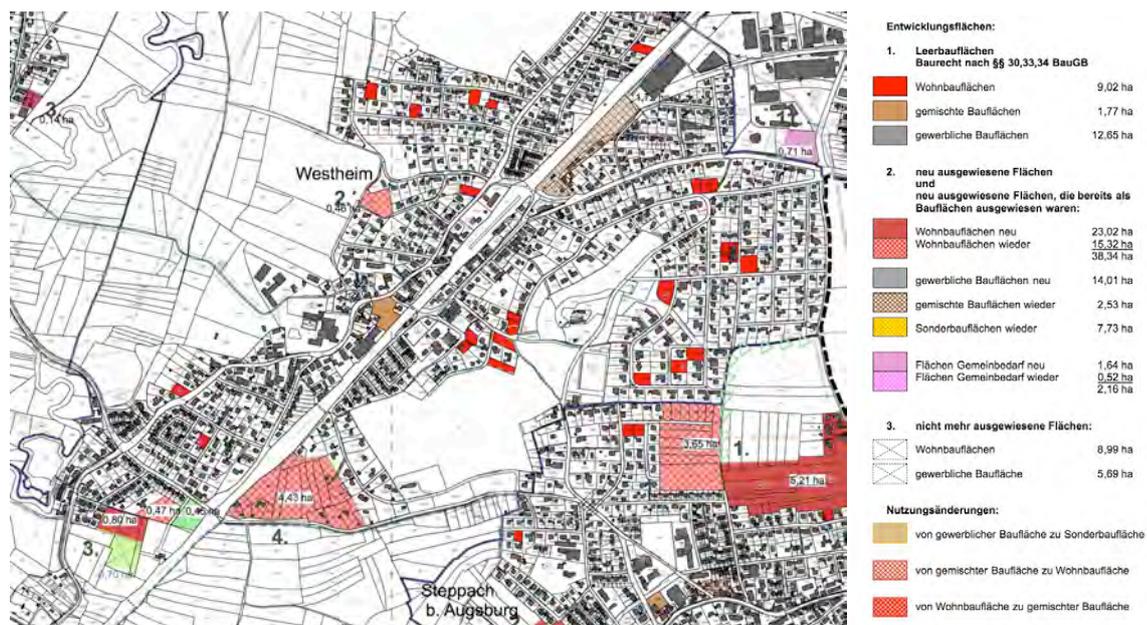


Abb. 23 Ausschnitt Karte Entwicklungsflächen o.M.

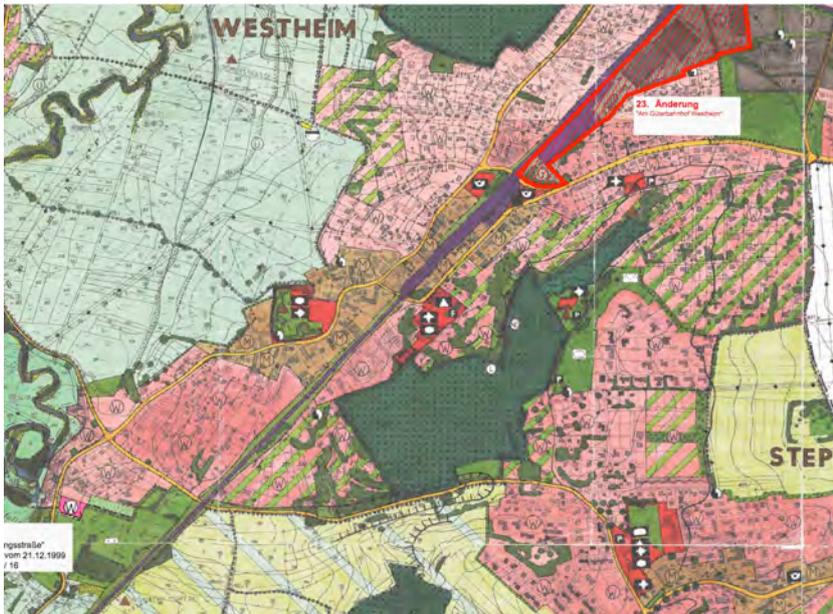


Abb. 24 Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes o.M.

6.2.4 Steppach

Steppach besitzt nach Alt-Neusäß den zweitwichtigsten zentralen Versorgungsbereich, der wie das historische Ortszentrum an der Ulmer Straße liegt und im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen ausgewiesen ist. Nach Süden und Westen bis zu den Grenzen des Landschaftsschutzgebietes und nach Norden bis zur Gemarkungsgrenze nach Westheim schließen sich Wohnbauflächen an. Als Lückenschluss wurde eine **1,63 ha große Wohnbaufläche (2.) an der Kolpingstraße** ausgewiesen, die bisher noch nicht entwickelt werden konnte.

Großflächige Entwicklungsmöglichkeiten befinden sich zwischen Sonnenhang und der Stadtgrenze zu Augsburg. Der Bereich ist landwirtschaftlich genutzt, in Insellage befindet sich eine kleine Splittersiedlung mit sieben Gebäuden an der Steppacher Straße. Unter Berücksichtigung verschiedener Parameter wie die Nähe zum geplanten Universitätsklinikum Augsburg oder den Ziel- und Quellverkehr neuer Wohnbauflächen wurde die Bebaubarkeit des Areals überprüft. Im Flächennutzungsplan wurde **am Sonnenhang eine Wohnbaufläche (1.) mit einer Größe von 8,86 ha** ausgewiesen. Ein Teil der Fläche war bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, 5,21 ha als Fläche für die Landwirtschaft.

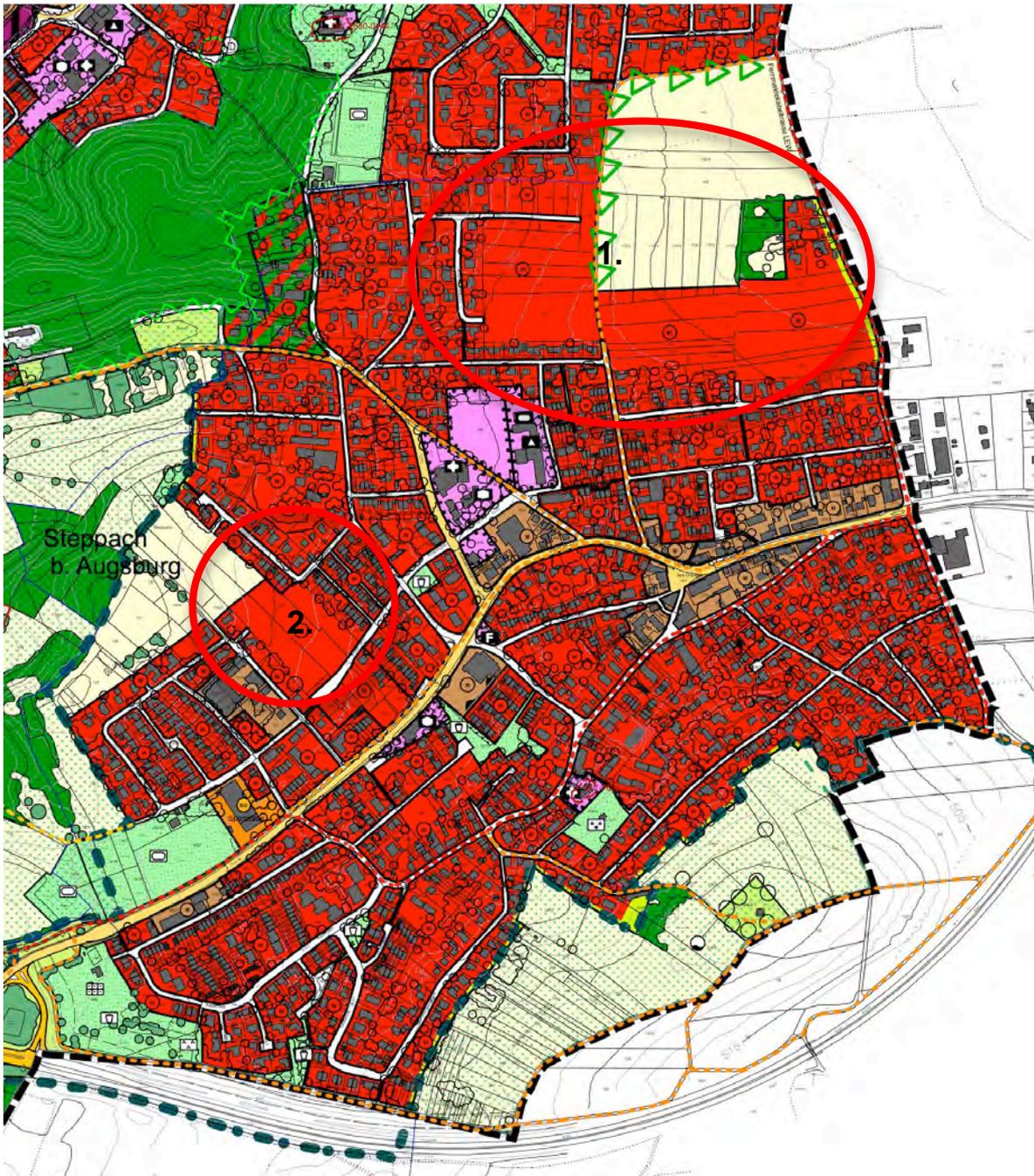
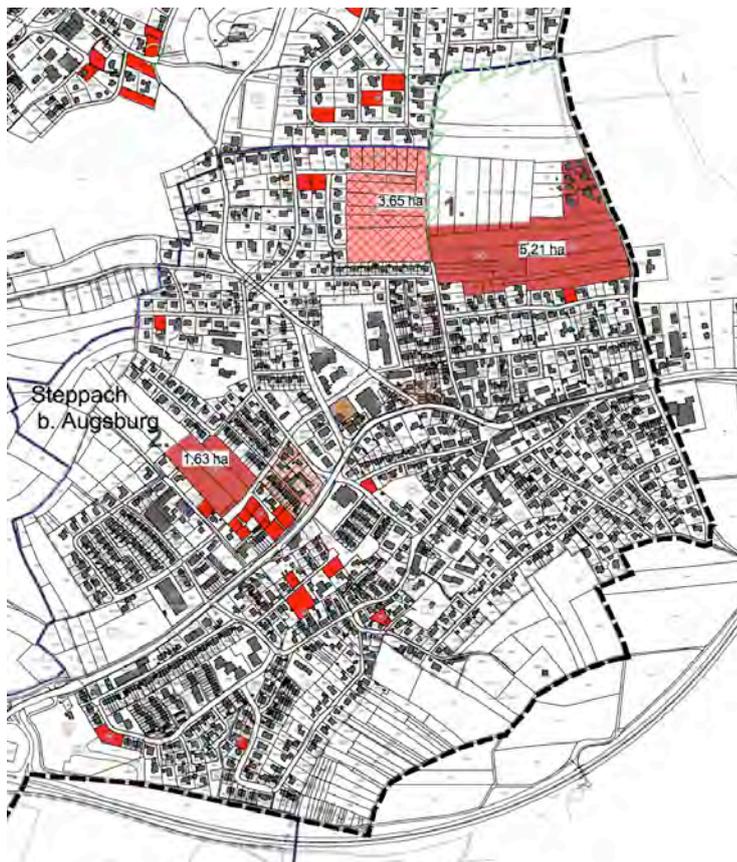


Abb. 25: Ausschnitt FNP: Steppach o.M



Entwicklungsflächen:

**1. Leerbauflächen
Baurecht nach §§ 30,33,34 BauGB**

Wohnbauflächen	9,02 ha
gemischte Bauflächen	1,77 ha
gewerbliche Bauflächen	12,65 ha

**2. neu ausgewiesene Flächen
und
neu ausgewiesene Flächen, die bereits als
Bauflächen ausgewiesen waren:**

Wohnbauflächen neu	23,02 ha
Wohnbauflächen wieder	15,32 ha
	38,34 ha
gewerbliche Bauflächen neu	14,01 ha
gemischte Bauflächen wieder	2,53 ha
Sonderbauflächen wieder	7,73 ha
Flächen Gemeinbedarf neu	1,64 ha
Flächen Gemeinbedarf wieder	0,52 ha
	2,16 ha

3. nicht mehr ausgewiesene Flächen:

Wohnbauflächen	8,99 ha
gewerbliche Baufläche	5,69 ha

Nutzungsänderungen:

- von gewerblicher Baufläche zu Sonderbaufläche
- von gemischter Baufläche zu Wohnbaufläche
- von Wohnbaufläche zu gemischter Baufläche

Abb. 27 Ausschnitt Karte Entwicklungsflächen o.M.

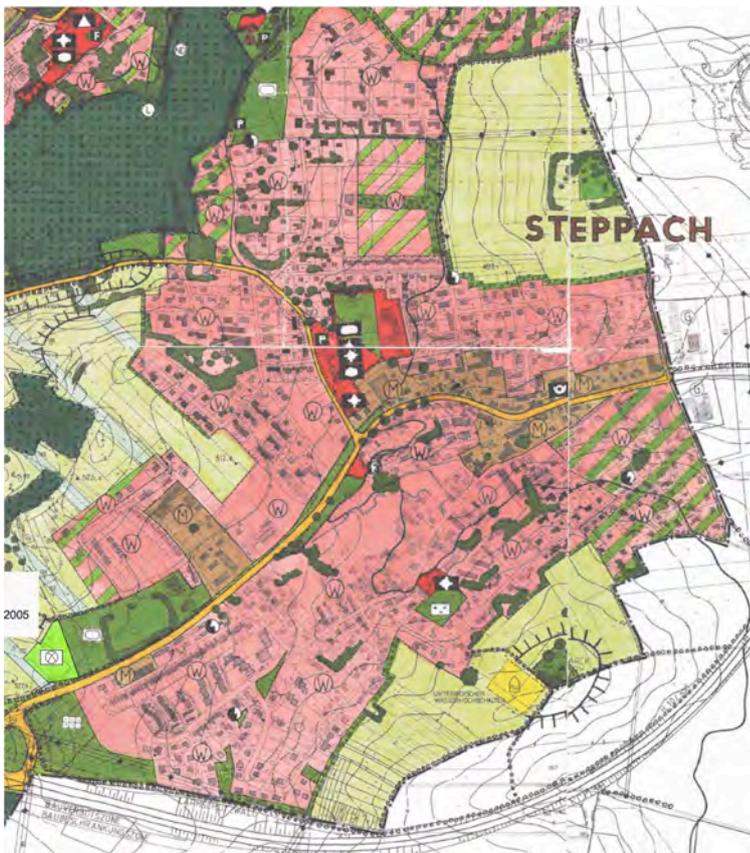


Abb. 28 Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes o.M.

Noch auf Steppacher Flur befinden sich einige bestehende gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen von Vogelsang. Über diese bestehenden Flächen hinaus wurden aufgrund der von Infrastruktur- und Daseinsvorsorgeeinrichtungen abgehängten Lage, der Verkehrsbelastung, dem hohen Erschließungsaufwand und den Ausbauplänen der B 300 keine weiteren Flächen ausgewiesen, da die Stadt hierin keine sinnvolle Ortsentwicklung – gerade auch im Hinblick an eine Entwicklung in den topographisch bewegten Außenbereich zu bestehendem Wald hin - sieht. Noch im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte **Wohnbauflächen (3.) mit einer Größe von 2,67 ha und 3,10 ha entfallen**. Der Stadtrat Neusäß hat am 23.07.2019 ausdrücklich klargestellt, dass nach Umgestaltung bzw. Ausbau der B 300 die bauliche Entwicklung im Bereich Vogelsang aufgrund der sich dadurch voraussichtlich dann ergebenden, neuen städtebaulichen Qualitäten, neu bewertet und ggf. weiter entwickelt wird. Generell ist festzuhalten, dass eine weitere bauliche Entwicklung in diesem Bereich nur durch eine konkrete Bauleitplanung (Bebauungsplan etc.) erfolgen kann. Eine anderweitige Betrachtung verbietet sich aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes.

Der erforderliche Korridor für die die Ortsumfahrung Diedorf/Vogelsang im Zuge der B 300, die im derzeit gültigen Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen 2015 in der höchsten Dringlichkeitsstufe eingestuft wurde, wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

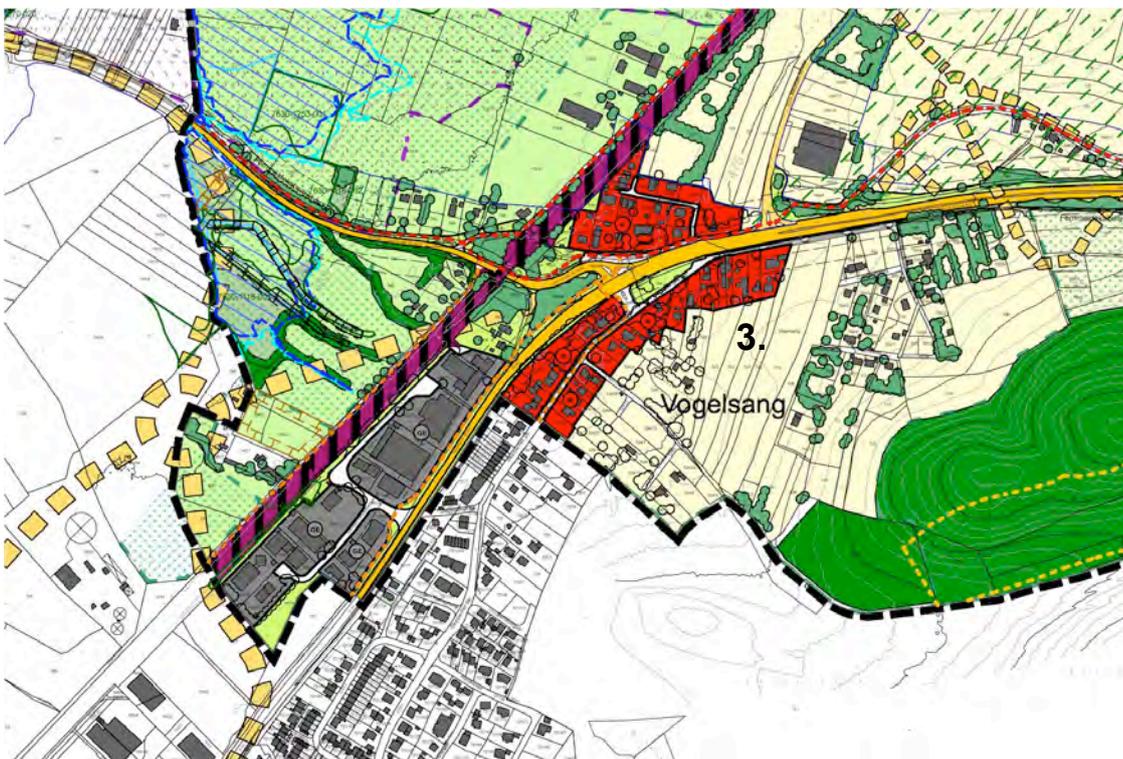


Abb. 29: Ausschnitt FNP: Vogelsang o.M

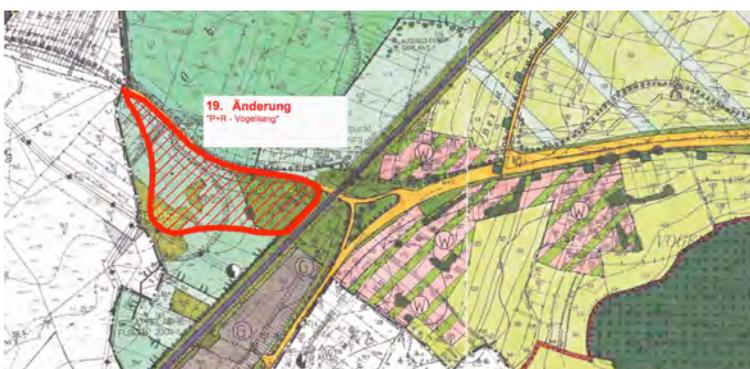


Abb. 31 Ausschnitt des rechtskräftigen FNP o.M.

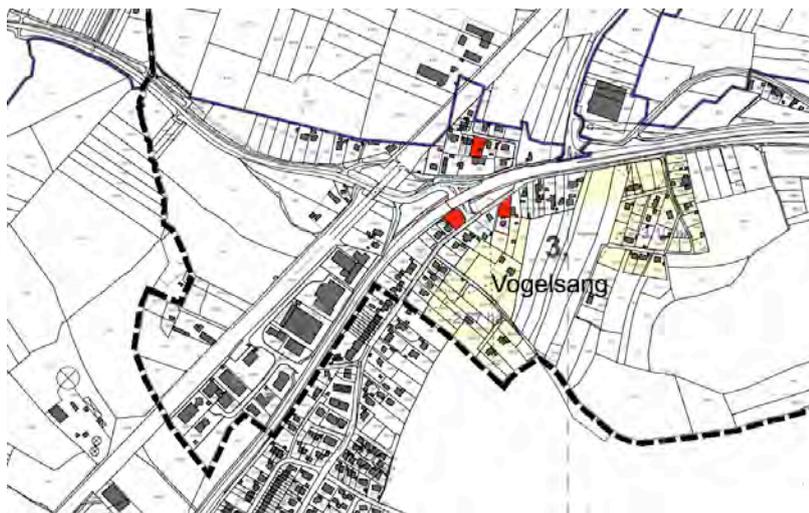


Abb. 30 Ausschnitt Karte Entwicklungsflächen o.M.

6.2.5 Schlipsheim

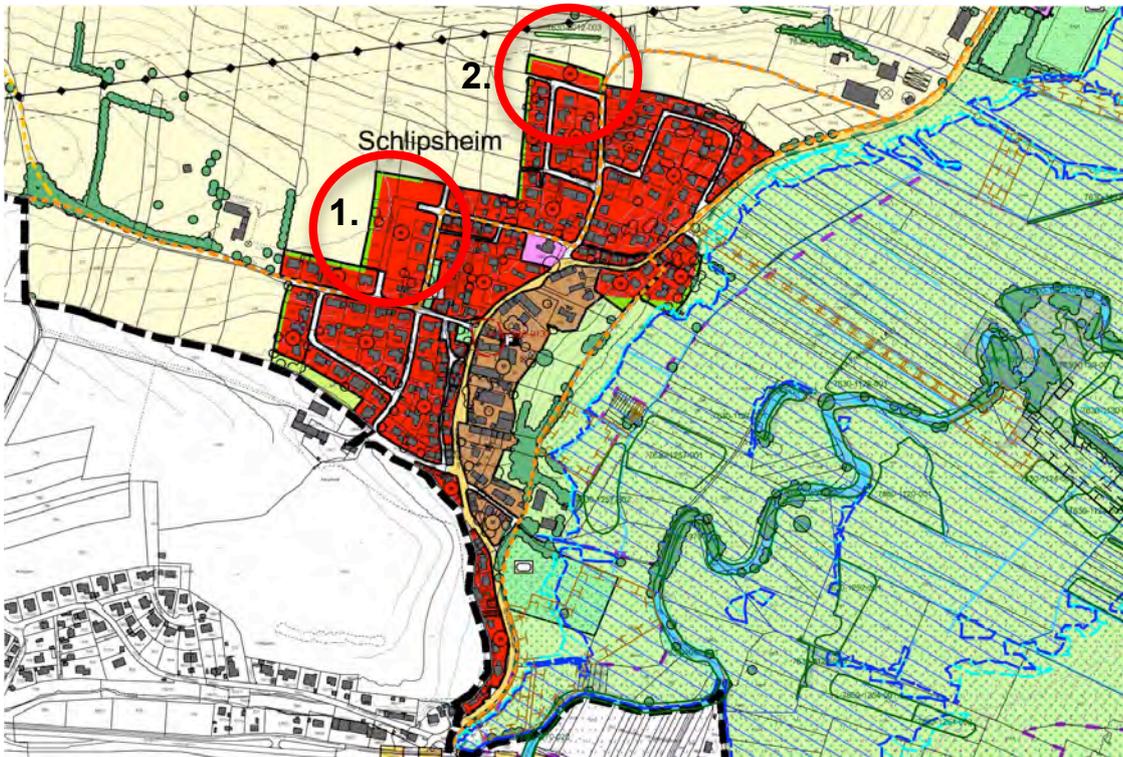
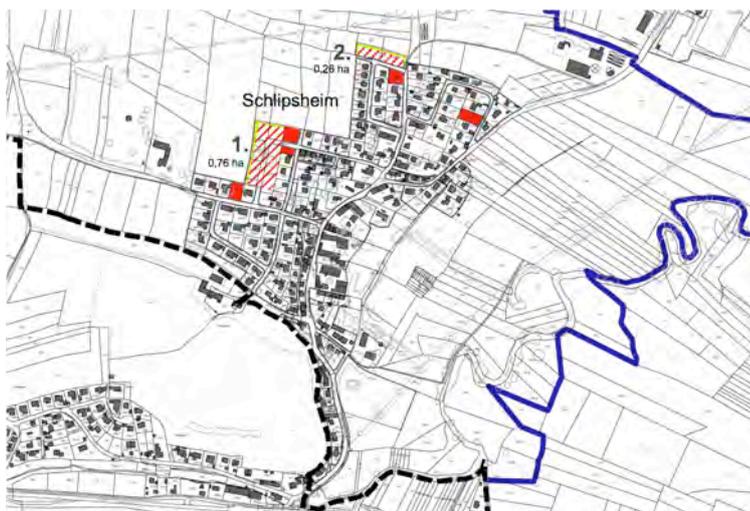


Abb. 32: Ausschnitt FNP: Schlipsheim o.M

Schlipsheim ist der südlichste Ort auf der Westseite des Schmuttertals. Sein historisches Ortszentrum liegt an der Schlipsheimer Straße. Dieser Bereich wurde als gemischte Bauflächen dargestellt. Am westlichen Ortsrand an der Zusammenstraße wurde eine **Wohnbaufläche (1.) mit einer Größe von 0,76 ha** als kleine Erweiterungsmöglichkeit ausgewiesen. Auch am nördlichen Ortsrand wurde eine **Wohnbaufläche (2.) mit einer Größe von 0,26 ha** als Ortsabrundung ausgewiesen, die bereits einseitig über die Günzstraße erschlossen ist. Beide Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die neu ausgewiesenen Flächen sollen Schlipsheim die Möglichkeit für eine dosierte Entwicklung geben, für großflächigere Ausweisungen bietet sich der Ort ohne Infrastruktureinrichtungen nicht an.



Entwicklungsflächen:	
1. Leerbauflächen Baurecht nach §§ 30,33,34 BauGB	
Wohnbauflächen	9,02 ha
gemischte Bauflächen	1,77 ha
gewerbliche Bauflächen	12,65 ha
2. neu ausgewiesene Flächen und neu ausgewiesene Flächen, die bereits als Bauflächen ausgewiesen waren:	
Wohnbauflächen neu	23,02 ha
Wohnbauflächen wieder	15,32 ha
	38,34 ha
gewerbliche Bauflächen neu	14,01 ha
gemischte Bauflächen wieder	2,53 ha
Sonderbauflächen wieder	7,73 ha
Flächen Gemeinbedarf neu	1,64 ha
Flächen Gemeinbedarf wieder	9,82 ha
	2,16 ha
3. nicht mehr ausgewiesene Flächen:	
Wohnbauflächen	8,99 ha
gewerbliche Baufläche	5,68 ha
Nutzungsänderungen:	
von gewerblicher Baufläche zu Sonderbaufläche	
von gemischter Baufläche zu Wohnbaufläche	
von Wohnbaufläche zu gemischter Baufläche	

Abb. 33 Ausschnitt Karte Entwicklungsflächen o.M.

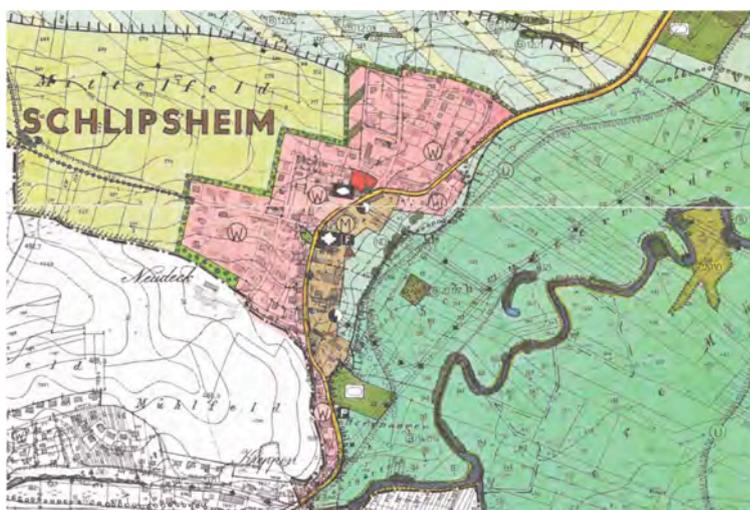


Abb. 33 Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes o.M.

6.2.6 Hainhofen

Das historische Ortszentrum von Hainhofen ist heute noch gut ablesbar. Der von landwirtschaftlichen Hofstellen geprägte Bereich um die Kirche wurde als gemischte Bauflächen dargestellt. Nach Norden und Süden um den Ortskern haben sich Wohngebiete entwickelt. Potential für Neuausweisungen gibt es wenig. Die Ausweisung der **Krautgärten (1.)** als **Wohnbaufläche mit einer Größe von 0,27 ha** war aufgrund der Bereitschaft aller Grundstückseigentümer möglich. Die Fläche ist bereits einseitig erschlossen. Bei der Realisierung sollte auf die Optimierung des Radewegenetzes geachtet werden. Ausgewiesen wurde weiterhin eine innerörtliche **1,12 ha große Wohnbaufläche am Erpelweg (2.)**, die sich teilweise im Eigentum der Stadt befindet und von der eine Fläche von 0,34 ha bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesen war. Von der kompletten Ortsabrundung **Wohnbaufläche Am Meiers Kreuz (3.)** wurde aufgrund schwieriger Eigentumsverhältnisse und fehlender Bereitschaft der Eigentümer abgesehen, lediglich **eine Teilfläche von 0,14 ha**, für die bereits ein Vorbescheid vorliegt, wurde als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Am nördlichen Ortsrand wurde als nachrichtliche Übernahme auf den Fl.Nrn. 512 und 510/5 eine sonstige Grünfläche dargestellt, wie sie im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hirtenberg“ festgesetzt ist.

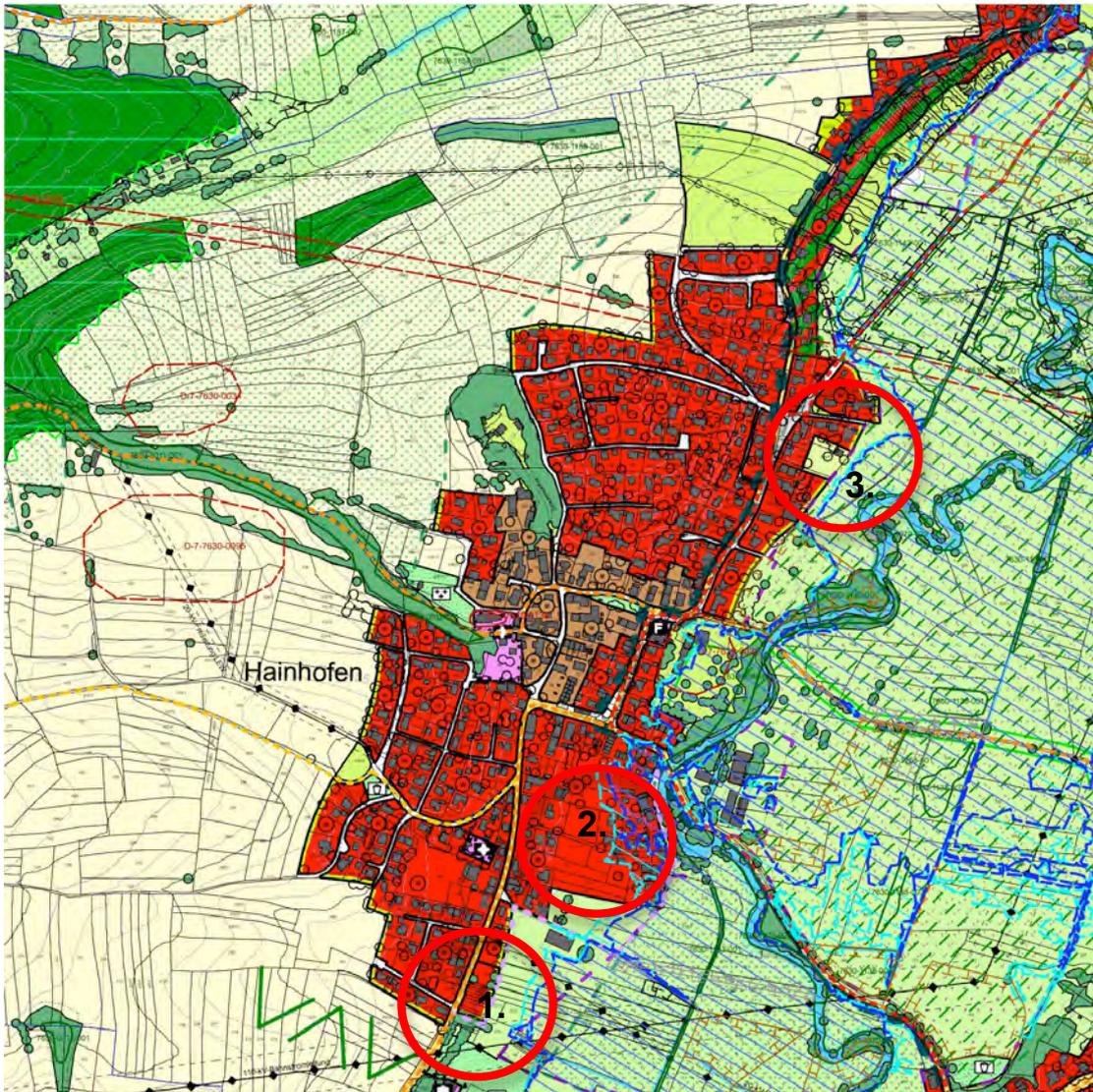
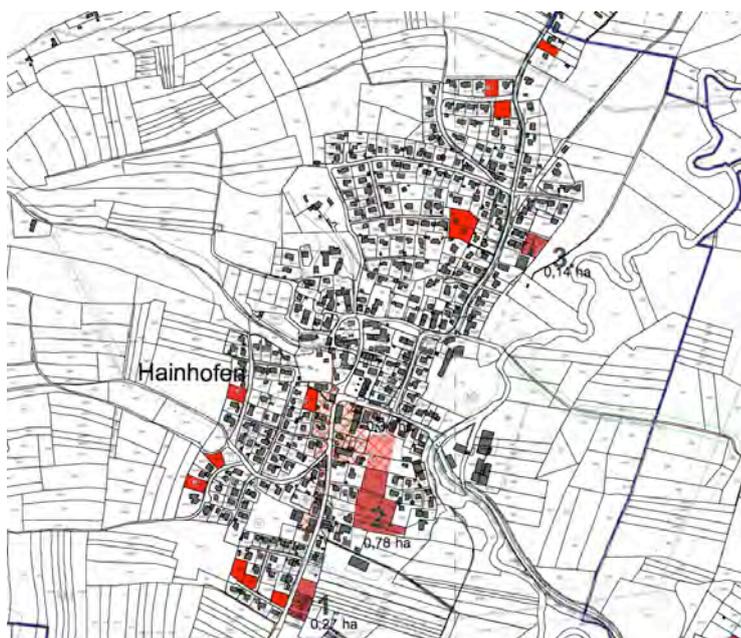


Abb. 34: Ausschnitt FNP: Hainhofen, o.M



Entwicklungsflächen:

1. Leerbauflächen Baurecht nach §§ 30,33,34 BauGB	
■ Wohnbauflächen	9,02 ha
■ gemischte Bauflächen	1,77 ha
■ gewerbliche Bauflächen	12,65 ha
2. neu ausgewiesene Flächen und neu ausgewiesene Flächen, die bereits als Bauflächen ausgewiesen waren:	
■ Wohnbauflächen neu	23,02 ha
■ Wohnbauflächen wieder	15,32 ha
■ gewerbliche Bauflächen neu	14,01 ha
■ gemischte Bauflächen wieder	2,53 ha
■ Sonderbauflächen wieder	7,73 ha
■ Flächen Gemeinbedarf neu	1,64 ha
■ Flächen Gemeinbedarf wieder	0,52 ha
■	2,16 ha
3. nicht mehr ausgewiesene Flächen:	
 Wohnbauflächen	8,99 ha
 gewerbliche Baufläche	5,69 ha
Nutzungsänderungen:	
■	von gewerblicher Baufläche zu Sonderbaufläche
■	von gemischter Baufläche zu Wohnbaufläche
■	von Wohnbaufläche zu gemischter Baufläche

Abb. 35 Ausschnitt Karte Entwicklungsflächen o.M.

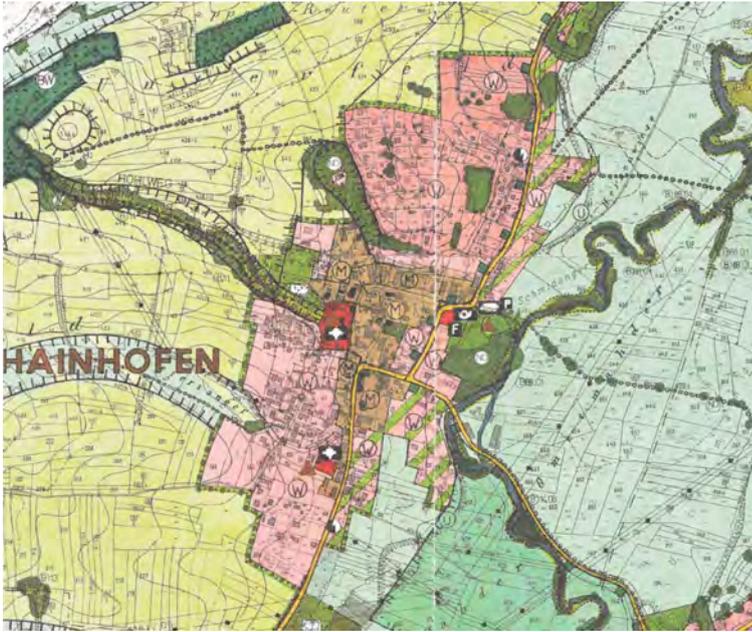


Abb. 36 Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes o.M.

6.2.7 Ottmarshausen

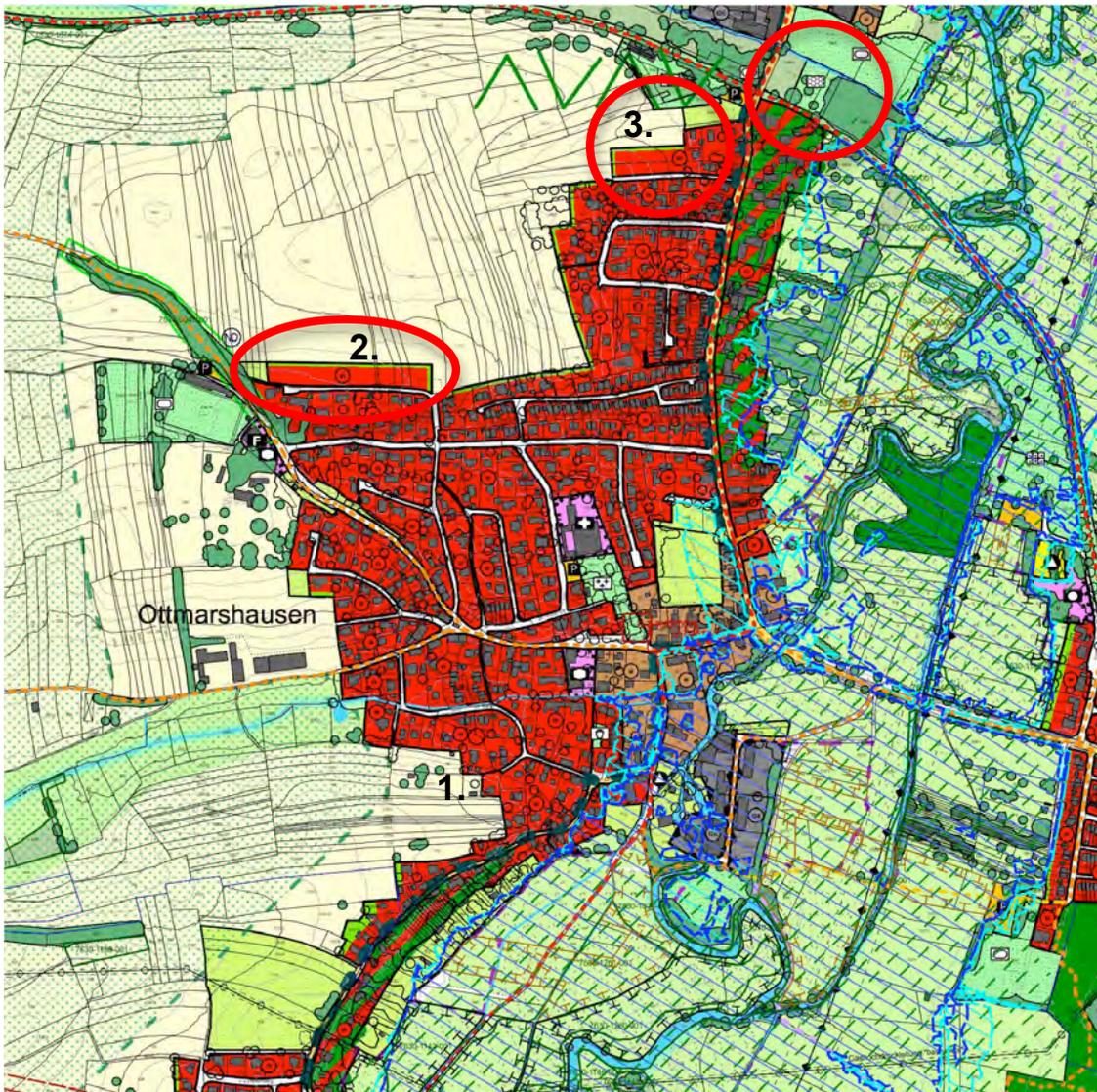
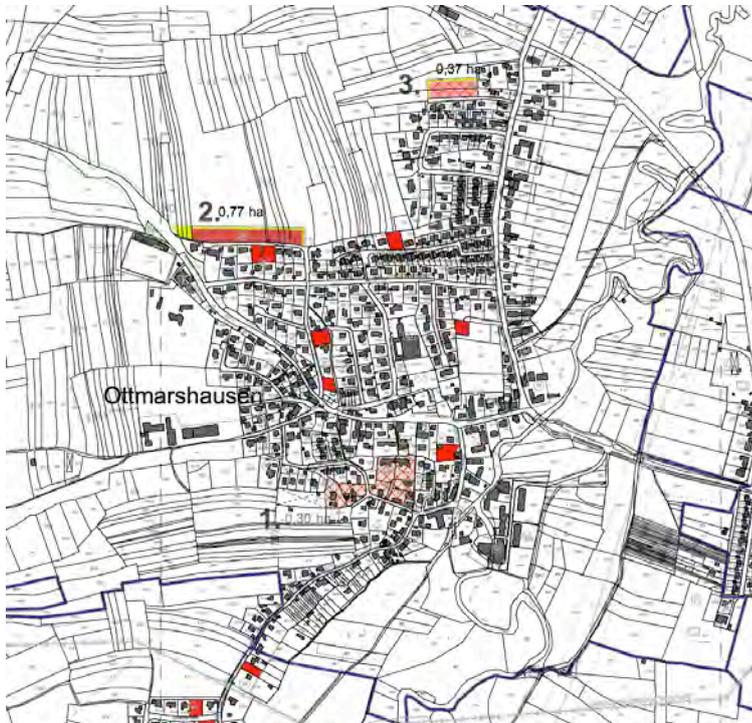


Abb. 37: Ausschnitt FNP: Ottmarshausen o.M

In Ottmarshausen befindet sich der historische Ortskern im Kreuzungsbereich der Ottmarshäuser Straße, der Holzbachstraße und der Mühbachstraße, der als gemischte Bauflächen dargestellt wurde. Um die ehemalige Mühle im Schmuttertäl ist ein kleines nicht störendes Gewerbegebiet entstanden. Nach Westen haben sich flächig Wohngebiete entwickelt. Eine noch im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte **Wohnbaufläche am Gäßle (1.) mit einer Größe von 0,30 ha** wird aufgrund der Lage in zweiter Reihe nicht mehr ausgewiesen. An zwei Stellen wurden kleine Ortsabrundungen bzw. Erweiterungsflächen ausgewiesen. **Am Grundweg** wurde eine **Wohnbaufläche (2.) mit einer Größe von 0,69 ha** ausgewiesen und **am Malzweg eine Wohnbaufläche (3.) mit 0,37 ha Größe**. Beide Flächen sind bereits einseitig erschlossen und sollten mit grünem Ortsrand ausgebildet werden. Die Fläche am Malzweg war bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthalten, diejenige am Grundweg war als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Wiese in der Ortsmitte wurde aufgrund ihrer Lage im Überschwemmungsgebiet und bekanntem Desinteresse des Eigentümers nicht als Baufläche, sondern wie im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als sonstige Grünfläche ausgewiesen.

Am nördlichen Ortsrand zwischen Weldenbahnradweg und Mühlbach beabsichtigt die Stadt einen Bienenpark zur Umweltbildung einzurichten. Geplant sind ein Lehrpfad mit Schautafeln und -kästen, Hochbeeten und einem Pavillon inmitten einer Blumenwiese unter bestehenden Bäumen. Die Fl.Nr. 683/2 und 683/3 wurden vor diesem Hintergrund als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bienenpark mit Pavillon“ dargestellt.



Entwicklungsflächen:

- 1. Leerbauflächen**
Baurecht nach §§ 30,33,34 BauGB

Wohnbauflächen	9,02 ha
gemischte Bauflächen	1,77 ha
gewerbliche Bauflächen	12,65 ha
- 2. neu ausgewiesene Flächen und neu ausgewiesene Flächen, die bereits als Bauflächen ausgewiesen waren:**

Wohnbauflächen neu	23,02 ha
Wohnbauflächen wieder	15,32 ha
Wohnbauflächen wieder	38,34 ha
gewerbliche Bauflächen neu	14,01 ha
gemischte Bauflächen wieder	2,53 ha
Sonderbauflächen wieder	7,73 ha
Flächen Gemeinbedarf neu	1,64 ha
Flächen Gemeinbedarf wieder	2,16 ha
- 3. nicht mehr ausgewiesene Flächen:**

Wohnbauflächen	8,99 ha
gewerbliche Baufläche	5,68 ha

Nutzungsänderungen:

- von gewerblicher Baufläche zu Sonderbaufläche
- von gemischter Baufläche zu Wohnbaufläche
- von Wohnbaufläche zu gemischter Baufläche

Abb. 38 Ausschnitt Karte Entwicklungsflächen o.M.

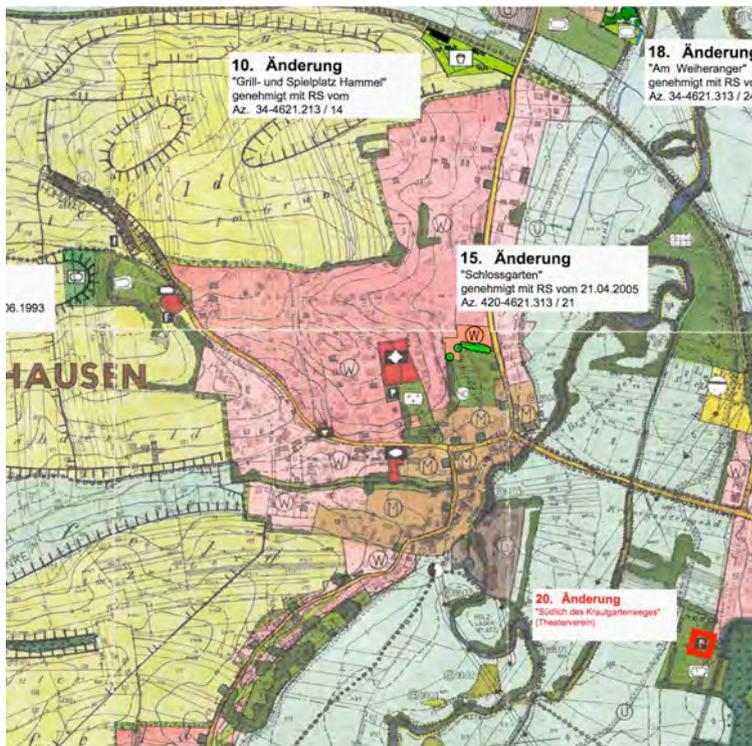


Abb. 39 Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes o.M.

6.2.8 Hammel

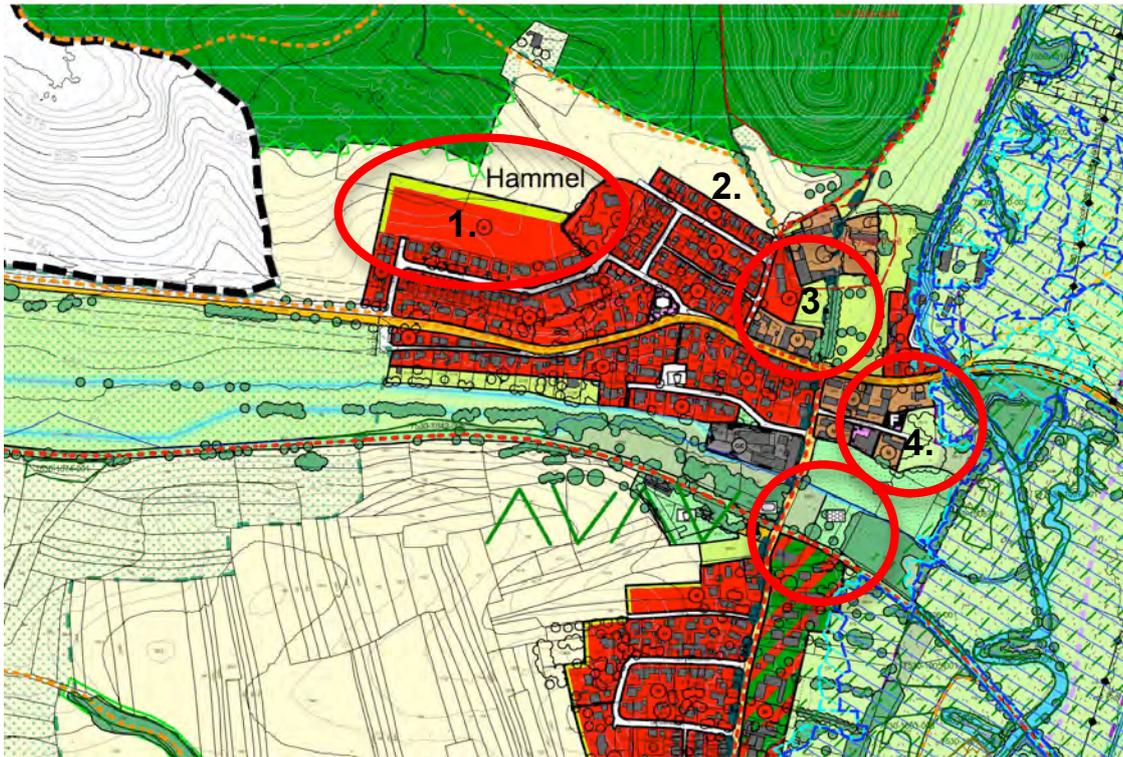


Abb. 40: Ausschnitt FNP: Hammeln, o.M

Hammel ist der nördlichste Ort der vier Dörfer auf der Westseite des Schmuttertals. Sein historischer Ortskern liegt an der Kreuzung Mühlbachstraße und Hammeler Straße und reicht bis zum nördlich gelegenen Schloss. Dieser Bereich wurde als gemischte Bauflächen dargestellt. Wohnbauflächen haben sich entlang der Hammeler Straße und zum nördlichen Waldrand hin entwickelt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan war hier **am Gailenbacher Weg eine Wohnbaufläche (2.) mit einer Größe von 0,51 ha** dargestellt, die aufgrund Problemen mit Hang- und Schichtwasser nicht mehr ausgewiesen wird.

Im Gegenzug gibt es Überlegungen am nordwestlichen Ortsrand **an der Eichenstraße Wohnbauflächen (1.) mit einer Größe von 1,90 ha** zu entwickeln. Die Entwässerungsproblematik kann hier gelöst werden, daher wurde die Fläche ausgewiesen.

An der Schlossgasse wurde eine Wohnbaufläche mit einer Größe von 0,14 ha (3.) ausgewiesen, das Umfeld des Schlosses wurde als sonstige Grünfläche dargestellt, die Sichtachsen auf das Schloss großzügig freigehalten. Die Baufläche war im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Auf die Ausweisung einer kleinen **gemischten Baufläche** am Ende des **Weiherangers mit einer Größe von 0,19 ha (4.)** wurde im Zusammenhang mit der Neuaufstellung verzichtet, die Fläche als Grünfläche ausgewiesen.

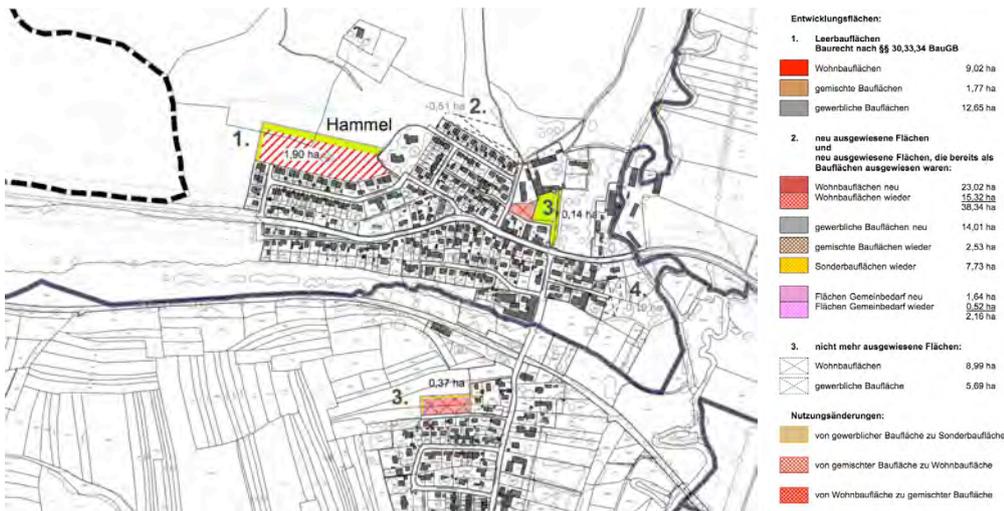


Abb. 41 Ausschnitt Karte Entwicklungsflächen o.M.

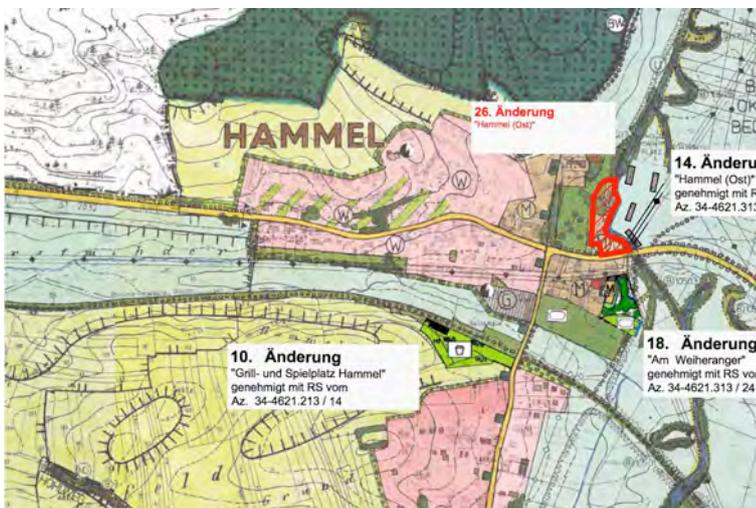


Abb. 42 Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes o.M.

6.2.9 Güterverkehrszentrum Region Augsburg

Die Städte Augsburg, Gersthofen und Neusäß haben eines von derzeit 33 deutschlandweiten Güterverkehrszentren (GVZ) verwirklicht. Das GVZ Region Augsburg befindet sich an der Schnittstelle A8 in Richtung Osten und Westen, der B 17 in Richtung Süden sowie der B 2 in Richtung Norden. Als Gewerbenutzflächen stehen circa 61 Hektar zur Verfügung. Zuständig für die Flächenvermarktung ist die GVZ Entwicklungsmaßnahmen GmbH der Städte Augsburg, Gersthofen und Neusäß. Der „Planungsverband Güterverkehrszentrum Raum Augsburg“ ist für die städtebauliche Planung zuständig.

Innerhalb des Stadtgebietes wurden die Sonderbauflächen „Güterverkehrszentrum“ entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellt. Überlegungen zur Erweiterung auf Neusässer Flur bestehen derzeit nicht.

6.3 ZUSAMMENFASSUNG DER MÖGLICHEN ENTWICKLUNG

Im gesamten Stadtgebiet von Neusäß sind demnach folgende Bauflächen vorhanden:

Wohnbauflächen:		
bestehende Flächen:		376,19 ha
davon Leerbauflächen:	9,02 ha	
neu ausgewiesene Flächen:		38,34 ha
Summe		414,53 ha
Nicht mehr ausgewiesen wurden 8,99 ha Wohnbauflächen.		

Gemischte Bauflächen:		
bestehende Flächen:		55,12 ha
davon Leerbauflächen:	1,77 ha	
neu ausgewiesene Flächen:		2,53 ha
Summe		57,65 ha

Gewerbliche Bauflächen:		
bestehende Flächen:		55,14 ha
davon Leerbauflächen:	12,65 ha	
neu ausgewiesene Flächen:		14,01 ha
Summe		69,15 ha
Nicht mehr ausgewiesen wurden 5,69 ha gewerbliche Bauflächen.		

Flächen für den Gemeinbedarf:		
bestehende Flächen:		31,21 ha
neu ausgewiesene Flächen:		2,16 ha
Summe		33,37 ha

Sonderbauflächen:	
bestehende Flächen:	24,28 ha
<u>neu ausgewiesene Flächen:</u>	<u>7,73 ha</u>
Summe	32,01 ha
Flächen der GVZ:	20,30 ha

Insgesamt wurden demnach ausgewiesen:	
Wohnbauflächen:	414,53 ha
Gemischte Bauflächen:	57,65 ha
Gewerbliche Bauflächen:	69,15 ha
Gemeinbedarfsflächen:	33,37 ha
<u>Sonderbauflächen:</u>	<u>32,01 ha</u>
Summe Bauflächen:	606,71 ha
Flächen der GVZ:	20,30 ha
Flächen für die Versorgung:	1,70 ha
Öffentliche Grünflächen:	49,98 ha
Sonstige Grünflächen:	89,08 ha
Flächen für den Straßenverkehr / Bahnflächen:	60,38 ha

Zusammenfassung der möglichen Entwicklung

Aufgrund der in den vorausgehenden Abschnitten angeführten noch unbebauten bzw. neu ausgewiesenen Bauflächen ergeben sich folgende Entwicklungsmöglichkeiten:

Gewerbliche Bauflächen:

Leerbauflächen (gem. Pkt. 4.1.1):	12,65 ha
<u>neu ausgewiesene Flächen:</u>	<u>14,01 ha</u>
Summe	26,66 ha

Für die gewerbliche Entwicklung stehen nominell 26,66 ha gewerbliche Bauflächen zur Verfügung. Berücksichtigt werden muss, dass 6,15 ha gewerblicher Bauflächen erst nach erfolgtem Kiesabbau zur Verfügung stehen werden.

Sonderbauflächen:

Neu ausgewiesene Flächen:	7,73 ha
----------------------------------	----------------

Für die Sonderbauflächen Entwicklung stehen 7,73 ha zur Verfügung.

Wohnbauflächen:

Leerbauflächen (gem. Pkt. 4.1.1):	anrechenbar ca. 30% von 9,02 ha	2,70 ha
<u>neu ausgewiesene Flächen:</u>		<u>38,34 ha</u>
Summe		41,04 ha

Es stehen folglich ca. 41 ha für die Bevölkerungsentwicklung zur Verfügung.

Für einen Teil der derzeit noch unbebauten Gebiete sind bereits Bebauungspläne aufgestellt bzw. befinden sich in Aufstellung. Da diese Pläne das Maß der baulichen Nutzung festsetzen, erübrigt sich hierfür die Angabe von Richtwerten im Flächennutzungsplan. Bei den sonstigen bereits bebauten Ortsbereichen muss sich das Maß der baulichen Nutzung eines Grundstückes gemäß § 34 BauGB an der vorhandenen Umgebung einfügen.

Auch bei den künftigen Bebauungsplänen für die im Flächennutzungsplan dargestellten neuen Baugebiete ist grundsätzlich zunächst die bestehende Siedlungsstruktur zu berücksichtigen. Bei Wohnbauflächen kann je nach Bebauungsstruktur eine Einwohnerdichte von 50 - 80 Einwohnern pro ha Bruttowohnbauland für die bauliche Dichte zugrunde gelegt werden. Bei der Wahl zwischen mehreren Bebauungsalternativen sollte Flächen sparenden Siedlungsformen und Erschließungsformen der Vorzug gegeben werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, bestehende locker bebaute Baugebiete nachträglich zu verdichten.

7. LANDSCHAFTSPLANUNG

7.1 BAUFLÄCHEN

7.1.1 Bestandsdarstellungen

Der Flächennutzungsplan übernimmt aus dem bisher gültigen Plan bis auf kleinere Ausnahmen alle bestehenden Bauflächenausweisungen, wobei die Flächennutzung teilweise geändert und an die Bestandssituation angepasst wird. Änderungen der Art der baulichen Nutzung haben auf Natur und Landschaft in den vorliegenden Fällen keine Auswirkungen.

Folgende Flächen, die bisher als Bauflächen ausgewiesen waren, werden nicht mehr dargestellt:

- Gewerbegebiet nördlich der Entlastungsstraße, Teilfläche von 5,69 ha
- Zwei Wohnbauflächen im Osten von Alt-Neusäß an der Bahnlinie, Gesamtfläche 2,2 ha
- In Vogelsang zwei Wohnbauflächen, die allerdings bereits locker bebaut sind und künftig als Außenbereich behandelt werden sollen, Gesamtfläche 5,77 ha
- Wohnbaufläche am Gailenbacher Weg in Hammel, 0,51 ha
- Wohnbaufläche am Gäßle, Ottmarshausen, 0,30 ha
- Gemischte Baufläche in Hammel, 0,19 ha

Insgesamt werden bisherige Ausweisungen von Bauland im Umfang von **14,66 ha** zurückgenommen.

In Westheim wird die bisherige Friedhofserweiterung nicht mehr im ursprünglichen Umfang ausgewiesen bzw. es findet eine teilweise Verlagerung statt. Es entfällt eine Teilfläche von 0,79 ha öffentliche Grünfläche.

Aus den übernommenen Bauflächenausweisungen sind folgende Anteile noch nicht über die verbindliche Bauleitplanung gesichert und realisiert:

- 15,32 ha Wohnbauflächen
- 2,53 ha Gemischte Bauflächen
- 0,52 ha Gemeinbedarfsflächen
- 7,73 ha Sonderbauflächen

In der Summe werden neue Ausweisungen von **26,10 ha** aus dem bisher gültigen Flächennutzungsplan übernommen.

7.1.2 Neuausweisungen

Der Flächennutzungsplan enthält gegenüber dem bisher gültigen Plan eher moderate Wohnbauflächenausweisungen. Die größten Entwicklungsflächen befinden sich in Alt-Neusäß und Steppach, wobei alle Ortsteile mit meist kleineren Entwicklungsmöglichkeiten versehen sind. Insgesamt enthält die Planung 414,53 ha Wohnbauflächen, reine Neuausweisungen belaufen sich auf 23,02 ha.

Bei den gemischten Bauflächen mit insgesamt 57,65 ha sind keine reinen Neuausweisungen enthalten.

Die Planung enthält insgesamt 69,15 ha Gewerbliche Bauflächen, davon sind 14,01 ha als reine Neuausweisungen enthalten. Die Entwicklungsflächen befinden sich im Norden des Stadtgebietes entlang der Autobahn.

Die Gemeinbedarfsflächen erhöhen sich geringfügig von 31,35 ha auf 33,37 ha. Davon sind 1,64 ha als reine Neuausweisung einzustufen.

Die Sonderbauflächen erhöhen sich von 24,28 ha im Bestand auf 32,01 ha, es sind über bisher bereits enthaltene Flächen keine Neuausweisungen enthalten.

Insgesamt enthält der Entwurf des Flächennutzungsplanes **38,67 ha** reine Baulandneuausweisungen.

Die einzelnen Flächen sind der Erläuterung zur Flächennutzungsplanung/ Bauflächenausweisung zu entnehmen und werden hier nicht nochmal aufgeführt. Im Umweltbericht werden die Flächen jedoch differenziert dargestellt.

In keinem der Fälle sind ökologisch hochwertige oder empfindliche Flächen betroffen. Das Landschaftsbild ist am ehesten im Fall der langgezogenen Gewerbeausweisung entlang der Autobahn und bei größerflächigen Neuausweisungen wie in Steppach und Alt-Neusäß berührt, wobei die Wirkung aufgrund der kleinräumigen Freiraumstruktur und angrenzender Bebauung und Verkehrsinfrastruktur eher gering ist. Die größeren Bauflächenentwicklungen auf der Langweider Hochterrasse gehen zulasten hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen.

7.1.3 Durchgrünung und Eingrünung

Einzelne Baugebiete im Stadtgebiet zeichnen sich durch eine lockere Bebauung und starke Durchgrünung mit Bäumen aus. Sie werden im Flächennutzungsplan als stark durchgrünte Wohnbauflächen dargestellt, insbesondere in den Fällen, wo diese Qualität über das Baugebiet hinauswirkt. Dies betrifft die Wohnquartiere im Umfeld des Kobelwaldes und am Rand des Schmuttertals. Die Darstellung soll den Willen ausdrücken, dass eine Nachverdichtung mit der zwangsläufigen Verkleinerung des Grünflächenanteils nicht beabsichtigt ist.

Bei neuen Baugebieten ist insbesondere dort auf eine gute Ausstattung mit Grünflächen und Gehölzen zu achten, wo ein Übergang zur Landschaft hergestellt werden soll, v.a. an den Ortsrändern im Naturpark Westliche Wälder. Besondere Bedeutung hat eine Durchgrünung auch im Bereich Westheim/ Himmelreich aufgrund der hängigen Lage und starken Außenwirkung des Gebietes. Wegen der Topographie sind stärkere bauliche Eingriffe für Erschließung und Bebauung zu erwarten, die einer sorgfältigen Planung und großzügiger Grundstückszuschnitte bedürfen.

Generell ist eine gute Durchgrünung von Baugebieten Merkmal eines qualitativollen Lebensumfeldes und bei allen Neuplanungen mit besonderem Augenmerk zu verfolgen.

Im Erweiterungsbereich von Steppach ist mit dem Symbol „Entwicklung Grünzug“ die Absicht dargestellt, den bestehenden Grünzug mit Fußwegeverbindung von der Kobelstraße über die Liebermannstraße bis zum Parkgelände am Klinikum fortzusetzen und auch in das neu geplante Baugebiet hineinzuführen.

Eingegrünte Ortsränder sind von hohem Wert für das Landschaftsbild und erhöhen die Qualität der angrenzenden Landschaft. Eine lockere Begrünung mit Bäumen und Sträuchern lässt den Übergang von der Siedlung zur freien Landschaft harmonisch erscheinen. Die Signatur „Ortsrandeingrünung“ wird bei bestehenden Siedlungsändern v.a. in sensibleren Bereichen verwendet, die eine gute Eingrünung aufweisen, oder in denen die Bebauungsstruktur die Entwicklung einer Eingrünung auf den Baugrundstücken erlaubt.

Neue Baulandausweisungen an den Ortsrändern werden zur angrenzenden freien Landschaft hin grundsätzlich mit dem Planungsziel Ortsrandeingrünung versehen. Hier ist in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung entsprechend darauf zu reagieren.

7.1.4 Tabuzonen der Siedlungsentwicklung

Das Schmuttertal wird als besonders schützenswerter Landschaftsraum von jeglicher Beeinträchtigung freigehalten. Die Siedlungsränder entlang des Schmuttertales sollen nach einem Grundsatzbeschluss des Stadtrates beibehalten und keiner Entwicklung unterworfen werden.

Schutzgebiete und große zusammenhängende Grünflächen im Siedlungsgebiet (Lohwald, Kobelwald) bleiben selbstverständlich unangetastet.

Die Dörfer westlich der Schmutter erhalten nur geringfügige Erweiterungen und Ortsabrundungen, die Zäsuren zwischen den Ortschaften werden erhalten.

Die Außenränder von Westheim und Steppach zur angrenzenden Riedellandschaft (LSG) werden nicht ausgedehnt. Die Ausweisung der durchgrünten Wohnbaufläche am Himmelreich war bereits im bisher gültigen Flächennutzungsplan enthalten. Eine Rücknahme war diskutiert, aber dann doch wieder verworfen worden.

7.1.5 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Neben einer Friedhofserweiterung in Westheim nordöstlich des bestehenden Friedhofes als Ersatz für die entfallende Erweiterungsfläche im Westen enthält die Planung noch eine zusätzliche öffentliche Grünfläche nahe des Weldenbahnradweges zwischen Ottmarshausen und Hammel, die als „Bienenpark“ der Umwelterziehung dienen soll. Darüber hinaus gibt es keinen konkreten Bedarf an öffentlichen Grünflächen.

Die Versorgung mit Kinderspielplätzen ist im östlichen Bereich von Westheim und Steppach nicht optimal. Im Entwicklungsbereich von Steppach sollte darauf reagiert werden. Es bietet sich an, im Zusammenhang mit dem vorgeschlagenen Grünzug Flächen für Kinderspiel vorzusehen.

Sonstige Grünflächen

Im Flächennutzungsplan ist die Signatur „Sonstige Grünfläche“ enthalten, die augenfällig im Bereich des Thalergeländes in Erscheinung tritt. Dort sind große Bereiche im Bebauungsplan als Grünflächen enthalten, die in den Flächennutzungsplan übernommen sind. Des Weiteren sind unter dieser Signatur neben Verkehrsbegleitgrün solche Grünflächen subsumiert, die im Siedlungszusammenhang stehen, aber keine öffentliche Grünflächenfunktion haben. Sie haben in Ortsrandbereichen oder im Fall größerer Binnenflächen eine besondere Funktion für das Orts- und Landschaftsbild. Einer landwirtschaftlichen Nutzung widerspricht die Darstellung nicht, vielmehr soll sie zum Ausdruck bringen, dass die Flächen aus Gründen des Immissionsschutzes, des Klimaschutzes sowie des Landschafts- und Ortsbildes dauerhaft von Bebauung freizuhalten sind.

7.1.6 Fuß- und Radwegesystem

Die Ausstattung des Stadtgebietes mit Wegen für Fußgänger und Radfahrer wird grundsätzlich als gut bewertet. Die wichtigen Wege sind im Flächennutzungsplan dargestellt. In Ergänzung des bestehenden Wegenetzes sind in die Planung folgende vorgesehene Wegeverbindungen aufgenommen:

Im Schmuttertal die Verbindung vom Talrand westlich von Täferingen zum Weldenbahnradweg, die Verbindung vom Westrand Westheims zur Bäckerinsel bei Ottmarshausen, sowie eine Verbindung am südöstlichen Ortsrand von Hainhofen von der Schlipshheimer Straße zur Hainhofer Straße. Wegeabschnitte, die innerhalb oder am Rand des FFH-Gebietes liegen, bedürfen der Prüfung der FFH-Verträglichkeit.

Zwei weitere Wegeverbindungen zwischen Westheim und Alt-Neusäß sind beidseits der Bahnlinie zwischen dem Bahnhof Westheim und dem Weldenbahnradweg geplant.

Generell ist im Rahmen einer landschaftspflegerischen Begleitplanung zu prüfen, inwiefern Belastungen des Naturhaushaltes vermieden bzw. ausgeglichen werden können.

7.2 LANDSCHAFT

7.2.1 Landwirtschaftliche Flur

Die Landwirtschaft prägt sowohl Landschaftsbild als auch Landschaftsökologie in weiten Teilen des Gemeindegebietes. Sie kann auch den Erhalt und die Weiterentwicklung der ökologisch wertvollen Schmutterraue mit einer angepassten Pflege gewährleisten.

Die vorrangigen Ziele für die landwirtschaftlichen Flächen aus landschaftsplanerischer Sicht sind:

- Erhalt der wertvollen artenreichen und ökologisch wertvollen Wiesen im Schmuttertal durch eine standortangepasste Pflege und Rücksichtnahme auf Ansprüche besonders seltener Tier- und Pflanzenarten, keine Intensivierung, eher Extensivierung der Nutzung
- Umwandlung von Ackerflächen im Überschwemmungsbereich der Schmutter in Dauergrünland aus Gründen des Grundwasser-, Gewässer- und Bodenschutzes
- Grünlandnutzung in Bachtälchen v.a. in den gewässernahen Bereichen (-> Hammel)
- Schaffen von extensiven Landschaftsstrukturen wie Hecken, Feldgehölze, Raine, Baumgruppen in der ausgeräumten landwirtschaftlichen Flur, insbesondere im Bereich der Langweider Hochterrasse, Erhalt der Raine und Gehölzstrukturen im Bereich der Riedellandschaft

7.2.2 Wald

Oberstes Ziel in der Waldwirtschaft ist die Erhaltung und der Aufbau von stabilen und gesunden Wäldern gemäß den waldgesetzlichen Vorgaben. Dies erfordert einen standortgerechten, möglichst naturnahen Waldbau, der durch folgende Bewirtschaftungsgrundsätze verwirklicht werden soll:

- Förderung eines, der Vielfalt der Waldstandorte angepassten Waldaufbaus
- Aufbau standortgemäßer, naturnaher Mischwälder
- Bevorzugung von Naturverjüngung und Reduzierung der Schalenwildbestände auf ein Maß, das die Waldverjüngung nicht beeinträchtigt
- Bevorzugung von femel- und plenterartigen Aufbauformen
- Pflege und Gestaltung von Waldrändern
- Erhalt von wertvollen Biotopen im Wald

Diese Grundsätze sind Voraussetzung für eine nachhaltige Waldbewirtschaftung und den Erhalt bzw. die Verbesserung der Waldbodenskraft. Die genannten Bewirtschaftungsgrundsätze entsprechen auch den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Notwendigkeit der Förderung stabiler standortgerechter Wälder, und damit die Abkehr von den verbreiteten Fichtenreinbeständen erhält eine zusätzliche Brisanz durch den Klimawandel. Die Bemühungen zum Waldumbau müssen verstärkt werden, da die Fichte als besonders anfällig für die Risiken des Klimawandels gilt.

Generell sollen durch Pflanzung und Naturverjüngung sowie die entsprechende Pflege Mischbaumarten der natürlichen Waldgesellschaften gefördert werden.

Insbesondere Talräume sollen aus Gründen des Landschaftsbildes, sowie als Kaltluftabflussbahnen von Aufforstungen freigehalten werden.

Viele Waldränder weisen im Bestand keinen gestuften Aufbau auf, der eine hohe ökologische Wirksamkeit entwickeln kann. Insbesondere an südexponierten Rändern ist auf die Entwicklung gestufter Waldränder hinzuwirken.

7.2.3 Gewässer

Fließgewässer sind natürliche Verbindungslinien für den Biotopverbund und stellen für Pflanzen und Tiere wichtige Lebensräume und Ausbreitungswege dar. Insofern ist neben einer möglichst naturnahen Ausgestaltung des Gewässers selber auch auf die Sicherung der Durchgängigkeit und den Erhalt bzw. Entwicklung der Ufersäume besonderer Wert zu legen. Diese Ziele der Gewässerunterhaltung entsprechen auch den Vorgaben der Wassergesetze.

Extensiv gepflegte Ufersäume tragen sowohl zur Verbesserung der Wasserqualität als auch zur Lebensraumfunktion bei. Handlungsbedarf besteht bei den beiden Bachläufen westlich von Hammel, an die unmittelbar Ackernutzung angrenzt. Aber auch im Schmuttertal gibt es Abschnitte, in denen kaum Säume entlang von Gräben vorhanden sind. Säume an Bächen und Gräben sollten mind. 5 bis 10 m breit sein. Die Entwicklung von abschnittswisen Ufergehölzsäumen sollte unterstützt werden, wo Aspekte des Artenschutzes nicht dagegen sprechen.

Querbauwerke wie Abstürze beeinträchtigen die Durchgängigkeit des Gewässers und sollten rückgebaut oder in Sohlrampen oder -Schwellen umgebaut werden. Uferverbauungen sollen beseitigt werden, sofern es die Grundstücksverhältnisse erlauben.

Allgemeine Ziele für die Schmutter sind aus der Wasserrahmenrichtlinie abzuleiten, die in Maßnahmenprogramme und Bewirtschaftungspläne eingeflossen sind. Neben Maßnahmen zur Vermeidung stofflicher Einträge umfassen sie solche zur hydromorphologischen Verbesserung des Gewässers. Der Ausbau- und Unterhaltungszustand des Gewässers genügt nicht den gesetzlich erwünschten Anforderungen nach Wasserrecht (WRRL).

Darüber hinaus liegt für die Schmutter als Fluss zweiter Ordnung eine Gewässerentwicklungsplanung aus dem Jahr 2000 vor.

Ein Ziel ist die Förderung der ökologischen Durchgängigkeit des Gewässers, das im Stadtgebiet Neusäß durch die vorhandenen Querbauwerke an den Mühlenstandorten beeinträchtigt ist. Zugleich handelt es sich um ein regionalplanerisches Ziel, die Durchgängigkeit der Schmutter zu verbessern. Sofern eine Beseitigung von Querbauwerken aufgrund der unmittelbaren Benachbarung mit der Bebauung oder aufgrund alter Rechte zur Nutzung der Wasserkraft nicht möglich ist, sollte die Entwicklung von Bypässen für die Gewässerfauna untersucht werden. Dabei gilt folgende Priorisierung: 1. großräumiger Umgebungsbach, 2. Naturnaher Fischbach, 3. Technischer Fischpass. Bei längeren Mühlkanälen, z.B. am Triebwerk Hauser, Ottmarshausen, ist auf die Ausleitung einer größeren Restwassermenge zu achten.

Wo Querbauwerke nicht rückgebaut werden können, ist eine Nutzung der Wasserkraft zur Energiegewinnung durchaus sinnvoll.

Ein weiteres Ziel ist die Verbesserung der Gewässerstruktur. Hier stehen Maßnahmen im Vordergrund, die eine dynamische Eigenentwicklung der Gewässer initiieren und fördern. Hierfür müssen in der Regel ausreichend Ufer- und Vorland-

flächen zur Verfügung stehen. Uferstreifen entlang der Schmutter sollten mind. 10 m, besser 20 m Breite je Gewässerseite aufweisen und einer naturnahen Vegetationsentwicklung überlassen werden. Zur Förderung einer natürlichen Gewässerdynamik sollen evtl. vorhandene Uferversteinungen entfernt werden, wo es die Grundstücksverhältnisse erlauben. Auch das Auslichten dichter Gehölzsäume oder das Einbringen naturnaher Leitwerke oder Bühnen kann die Eigenentwicklung des Gewässers unterstützen. Das Ziel der dynamischen Eigenentwicklung erfordert umfangreichere Eingriffe vor allem bei den stärker regulierten Schmutterabschnitten auf Höhe Hammel sowie am Ablaßbächle.

Das Ziel möglichst naturnaher hydrologischer Verhältnisse ist im Stadtgebiet Neusäß zu großen Teilen erfüllt, zumal der Talraum umfangreich als Überschwemmungsgebiet in die Fließgewässerdynamik einbezogen ist. Bei landwirtschaftlichen Flächen ist nur eine extensive Wiesennutzung gewässerverträglich.

Überschwemmungsgebiete:

Am Holzmahdgraben (Ottmarshausen) ist ein Gewässerausbau konkret geplant (im Wesentlichen Beseitigung von Engstellen), durch den die angrenzenden Siedlungsgebiete von Hochwässern des HQ 100 freigelegt werden können. Bestehende Konflikte werden dadurch gelöst.

Bei der Neuausweisung in Hainhofen, Erpelweg, ist auf einem geringen Flächenanteil eine Überlagerung mit dem bestehenden Überschwemmungsgebiet HQ 100 sowie dem HQ extrem der Schmutter festzustellen. Bei der Konkretisierung der Planung ist diesem Belang besonders Rechnung zu tragen und durch geeignete planerische Maßnahmen darauf zu reagieren.

Sofern weitere Überlagerungen von Bauflächen und Überschwemmungsgebieten im Flächennutzungsplan enthalten sind, stellen sie jeweils eine Bestandssituation dar.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Im Rahmen der konkreten Entwicklung von Baugebieten ist die Beseitigung des Niederschlagswassers nachzuweisen. Wo möglich, ist unverschmutztes Wasser zu versickern, ansonsten ist eine Entwässerung im Trennsystem anzustreben.

7.2.4 Freizeit und Erholung

Die vorgesehenen Ergänzungen des Wegenetzes sind bereits im Kapitel Geh- und Radwegenetz dargestellt worden. Darüber hinaus sind keine für die Flächennutzungsplanung relevanten Maßnahmen vorgesehen.

Diskutiert wurde die Entwicklung eines Badesees als Nachfolgenutzung von großflächigem Kiesabbau zwischen Täferingen und GVZ. Aus mehreren Gründen wurde diese Vision wieder fallen gelassen: Der dauerhafte Eingriff in das Landschaftsbild wäre aufgrund des sehr tiefliegenden Grundwasserspiegels groß durch hohe Böschungen um das Gewässer, die Durchführung eines gezielt auf die Schaffung eines Badesees abgestimmten großflächigen Kiesabbaus ist in Anbetracht der kleinteiligen Grundstücksverhältnisse kaum umsetzbar, nicht zu unterschätzen sind die Nachfolgelasten (z.B. Verkehrsaufkommen, Unterhalt) für einen Badesee im Randbereich eines Ballungsraumes.

7.2.5 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Für die Neuausweisungen im Flächennutzungsplan mit einer Gesamtfläche von ca. 38,7 ha sind voraussichtlich Ausgleichsflächen im Umfang von 13,5 ha erforderlich. Zusätzlich zu berücksichtigen sind noch nicht realisierte Ausweisungen von ca. 26 ha, die aus dem bisherigen Flächennutzungsplan übernommen wurden. Für sie ist ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 10 ha zu kalkulieren.

Das Schmuttertal ist der bevorzugte Landschaftsraum, in dem zur Umsetzung der landschaftsplanerischen Ziele Ausgleichsflächen angelegt werden sollen. Die Stadt Neusäß besitzt im Schmuttertal bereits eine Reihe von meist landwirtschaftlich genutzten Flächen, die auf ihre grundsätzliche Eignung für Ausgleichsmaßnahmen überprüft wurden. Diejenigen Flächen mit ökologischem Entwicklungspotential sind im Flächennutzungsplan als Ökokontoflächen dargestellt. Zusammen mit den bereits bestehenden Ökokontoflächen umfassen sie etwa 22 ha. Der aus der Flächennutzungsplanung abzuleitende Ausgleichsbedarf kann also innerhalb des Stadtgebietes auf weitgehend bereits im Eigentum der Stadt Neusäß befindlichen Flächen gedeckt werden.

Über diese konkret dargestellten Flächen hinaus sind folgende Maßnahmen im Stadtgebiet als Ausgleichsmaßnahmen für Einzelbaumaßnahmen oder im Rahmen der Bauleitplanung denkbar und empfehlenswert:

- Ausweitung der Entwicklungsmaßnahmen im Schmuttertal im Sinne des FFH-Managementplanes und der Ziele des ABSP (Entwicklung extensiver Wiesen und Brachestreifen mit angepasster Mahd, Entwicklung extensiver Grabenränder, Förderung der Fließgewässerdynamik und des Struktureichtums der Schmutter)
- Extensivierung von Nutzungen im Einflussbereich empfindlicher Biotope
- Entwicklung von Pufferstreifen entlang von Gewässern zur Vermeidung von Stoffeinträgen und zur Lebensraumverbesserung des Fließgewässersystems im Schmuttertal bei fehlenden Übergängen, und an den Bachläufen bei Hammel
- Schaffung von Gehölzstrukturen (Hecken, Feldgehölze, Baumgruppen) und extensiven Säumen in der landwirtschaftlichen Flur zur Schaffung von Ausgleichsstrukturen und zur Aufwertung des Landschaftsbildes, das wäre insbesondere in der ausgeräumten Flur der Langweider Hochterrasse wünschenswert
- Lebensraumverbessernde Maßnahmen im Wald für geschützte Tier- und Pflanzenarten / -Gesellschaften (z.B. Förderung des Laub-/ Mischbaumartenanteils insbesondere auf trocken-warmen oder feuchten Standorten, Förderung von Habitat- und Biotopstrukturen wie Totholz, Höhlenbäume, Aufwertung von Waldsonderstandorten, flächenhafter Nutzungsverzicht, Entwicklung von gestuften Waldrändern)

Im Plan „Landschaftsplan Ausgleichsflächen“, der im Anhang angefügt ist, sind die verschiedenen bestehenden und geplanten ökologischen Entwicklungsflächen dargestellt.

Darin enthalten sind auch die Flächen, die für das Biodiversitätsprojekt Schmuttertal durch die öffentliche Hand angekauft wurden für vorgezogene Umsetzungsmaßnahmen des FFH-Managementplanes. Sie sind als ökologische Entwicklungsflächen Teil der Naturschutzmaßnahmen im Schmuttertal, aber nicht als Ausgleichsflächen anzurechnen.

Des Weiteren sind öffentliche Flächen enthalten, die nach Naturparkrichtlinien gepflegt werden. Auch diese sind nicht als Ausgleichsflächen anzurechnen.

Eine tabellarische Auflistung der Ausgleichsflächen, die bereits angelegt sind und Eingriffen zugeordnet wurden, sowie derer, die als Ökokontoflächen bereits im Detail abgestimmt sind, erfolgt im Anschluss.

Ausgleichsflächen mit Zuordnung zu Eingriffen: (Ohne die Ausgleichsflächen beim GVZ und die durch B-Plan festgesetzten Flächen auf dem Thalergelände)

Flur-Nr., Gemarkung	Größe	Entwicklungsziel	Zuordnung Eingriff
369 TF, Täferlingen	0,58 ha	(noch zu ergänzen)	BP 86 Nord-Süd-Spange
369 TF, Täferlingen	0,252 ha		Softballfeld
255 TF, Täferlingen	0,2408 ha		Kiesabbau und Rekultivierung
256 TF, Täferlingen	0,1266 ha		Kiesabbau und Rekultivierung
194 TF, Täferlingen	0,1314 ha		Errichtung landwirtschaftliche Gerätehalle
580 TF, Täferlingen	0,056 ha		Hochwasserschutz Gailenbacher Mühle
581 TF, Täferlingen	0,017 ha		Hochwasserschutz Gailenbacher Mühle
602 TF, Täferlingen	0,220 ha		Errichtung Rinderstall
602 TF, Täferlingen	0,130 ha		Errichtung landwirtschaftliche Geräte- und Bergehalle
602 TF, Täferlingen	0,300 ha		Kiesabbau mit Rekultivierung
654/4 TF, Täferling.	0,0546 ha		Maschinenhalle, Bergehalle, Betriebsleiterwohnhaus
638, Täferlingen	2,2848 ha	Magere Flachland-Mähwiese, Mulden, Brachestreifen	BP 116 Gewerbe nördlich Entlastungsstraße
637/2, Täferlingen	0,7992 ha	Magere Flachland-Mähwiese, Mulden, Brachestreifen	BP 116 Gewerbe nördlich Entlastungsstraße
637, Täferlingen	0,6712 ha	Magere Flachland-Mähwiese, Mulden, Brachestreifen	BP 116 Gewerbe nördlich Entlastungsstraße
685/7 TF, Ottmarsh.	0,0149 ha		Spielplatz Weldenbahn-Radweg, Stellplätze
685/3 TF, Ottmarsh.	0,009 ha		Spielplatz Weldenbahn-Radweg, Stellplätze
650/15 TF, Ottmars.	0,015 ha		Spielplatz Weldenbahn-Radweg, Stellplätze
141/3 TF, Ottmarsh.	0,1083 ha		Spielplatz Weldenbahn-Radweg, Stellplätze
142 TF, Ottmarsh.	0,0664 ha		Spielplatz Weldenbahn-Radweg, Stellplätze
631, Ottmarshausen	0,0875 ha		Geh- und Radweg östl. Ottmarshausen
632, Ottmarshausen	0,0937 ha		Geh- und Radweg östl. Ottmarshausen
654, Ottmarshausen	0,6905 ha		Geh- und Radweg östl. Ottmarshausen
335, Neusäß	0,585 ha	Magere Flachland-Mähwiese	BP 116 Gewerbe nördlich Entlastungsstraße
334/1, Neusäß	0,7382 ha	Magere Flachland-Mähwiese	BP 116 Gewerbe nördlich Entlastungsstraße
333, Neusäß	0,8156 ha	Magere Flachland-Mähwiese	BP 116 Gewerbe nördlich Entlastungsstraße
332, Neusäß	0,7524 ha	Magere Flachland-Mähwiese (?)	Berufliches Schulzentrum
333 TF, Ottmarsh.	0,433 ha		Errichtung Nebenspielfeld
492, Ottmarshausen	0,7267 ha		Bahnstromleitung Augsburg-Neu-Ulm-Amstetten
491, Ottmarshausen	1,698 ha		Bahnstromleitung Augsburg-Neu-Ulm-Amstetten
490, Ottmarshausen	0,0433 ha		Bahnstromleitung Augsburg-Neu-Ulm-Amstetten
489, Ottmarshausen	0,1185 ha		Bahnstromleitung Augsburg-Neu-Ulm-Amstetten
488 TF, Ottmarsh.	0,1666 ha		(Zuordnung gem. Planung Baldauf?)
583 TF, Hainhofen	0,38 ha		Sanierung Nebenspielfeld Lohwaldstadion
583 TF, Hainhofen	0,4187 ha		Bahnstromleitung
575, Hainhofen	1,6538 ha		Bahnstromleitung Augsburg-Neu-Ulm-Amstetten

577 TF, Hainhofen	1,26 ha		BP 102 nördl. Ortsrand Neusäß
322 TF, Westheim	0,25 ha		Biogasanlage, Geflügelstall, landwirtschaftliche Halle
322 TF, Westheim	0,13 ha		Biogasanlage, Geflügelstall, landwirtschaftliche Halle
674/9 TF, Hainhofen	0,0964 ha		Errichtung Lagerhalle Erntevorräte
393/3 TF, Westheim	0,015 ha		Landwirtschaftliches Betriebsleiterwohnhaus
393/3 TF, Westheim	0,0299 ha		Errichtung Milchviehlaufstall
393/3 TF, Westheim	0,0525 ha		Errichtung Biogasanlage
393/3 TF, Westheim	0,05 ha		Tektur zu BG 1-1170-2009-BA
394/1, Westheim	0,4093 ha		Nr. 76 Entlastungsstraße Alt Neusäß
454, Westheim	0,1943 ha		Nr. 76 Entlastungsstraße Alt Neusäß
453, Westheim	0,3251 ha		Nr. 76 Entlastungsstraße Alt Neusäß
452 TF, Westheim	0,0804 ha		Bolzplatz Steppach
451 TF, Westheim	0,0276 ha		Bolzplatz Steppach
399 TF, Westheim	0,0298 ha		Errichtung Milchviehlaufstall
399/3 TF, Westheim	0,156 ha		Errichtung Produktionsgärtnerei, Stellplätze
404/2, Westheim	0,3297 ha		Errichtung Produktionsgärtnerei, Stellplätze
404 TF, Westheim	0,3239 ha		Umbau, Errichtung Pferdestall, Pferdebewegungshalle
547 TF, Steppach	0,539 ha		Aussiedlung Bullentretmiststall

Abgestimmte Ökokontoflächen:

Flur-Nr., Gemarkung	Größe	Entwicklungsziel
488 TF, Ottmarsh.	0,0899 ha	
577 TF, Ottmarsh.	0,419 ha	
583, Ottmarshausen	1,2548 ha	
393/3, Westheim	0,181 ha	

8. KARTENGRUNDLAGE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 KARTENGRUNDLAGE

Grundlage für die Planung ist die digitale Flurkarte sowie die Höhenlinien des Vermessungsamtes Augsburg.

8.2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nachrichtlich übernommen und dargestellt wurden:

Verkehrsflächen:

Autobahn, Bundes-, Staatsstraße mit anbaufreien Zonen

Ortsumfahrung Diedorf/Vogelsang im Zuge des Ausbaus der B 300 lt. Angaben des Staatlichen Bauamtes Augsburg

Flächen für die Bahn

Flächen für Versorgungsanlagen:

Versorgungsleitungen mit Schutzzonen lt. Angabe der Träger

Trafostationen

Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz:

Trinkwasserschutzgebiet

amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100 sowie Überschwemmungsgebiet HQ extrem lt. Angabe des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth

Flächen für Landwirtschaft und Wald:

Bannwald

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft:

Biotopkartierung

Ausgleichsflächen Biodiversitätsprojekt Schmuttertäl

Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, FFH-Gebiet, Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal)

Aussagen des Regionalplanes (Regionaler Grünzug, Landschaftliches Vorbehaltsgebiet)

Bau- und Bodendenkmäler gemäß bayerischer Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

9. LITERATUR

Artenschutzkartierung, Bayerisches Landesamt für Umwelt

Bayerischer Klimaatlas 1996

Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2015

Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographiespiegel für Bayern 2016

Bayerische Vermessungsverwaltung, www.bayernatlas.de

Biotopkartierung, Bayerisches Landesamt für Umwelt

DIN 18034, Spielplätze und Freiräume zum Spielen, Dezember 1999

Einzelhandelsanalyse und Einzelhandelsentwicklungskonzept Neusäß, Dr. Manfred Heider, Oktober 2015

Erläuterungen zur geologischen Karte von Neusäß, Ingenieurgesellschaft Augsburg, 2014 (Gutachten im Auftrag der Stadt Neusäß)

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, sowie Teilfortschreibung 2018

Neusäß, Die Geschichte von acht Dörfern auf dem langen Weg zu einer Stadt, Stadt Neusäß, 1988

Potentiell Natürliche Vegetation Bayern, Legendeneinheiten, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2009

Regionalplan der Region Augsburg (9) 2007

Stadt Neusäß, www.neusaess.de

Standortkundliche Bodenkarte von Bayern 1:50.000 München – Augsburg und Umgebung (Erläuterungen zu einzelnen Kartenblättern), München 1986

Umweltatlas Bayern (www.umweltatlas.bayern.de)

10. ANHANG

10.1 BAU- UND BODENDENKMÄLER

Die Denkmalliste hat nach Art. 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz nachrichtlichen Charakter und ist fortzuschreiben. Der aktuelle Stand der Eintragungen kann im Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und in der Unteren Denkmalschutzbehörde eingesehen werden. Ergänzungen und Änderungen zur gedruckten Fassung der Denkmalliste müssen gegebenenfalls abgefragt werden. Für die Listenobjekte gelten die Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes. Der Denkmalcharakter wird nach dem Denkmalschutzgesetz nicht durch die Denkmalliste begründet. Sie stellt vielmehr ein Verzeichnis der bisher bekannten Denkmäler dar. Die Denkmaleigenschaft gilt grundsätzlich, wenn die Denkmalbedeutung im Sinne des bayerischen Denkmalschutzgesetzes Art. 1 gegeben ist.

In der Planzeichnung wurden die Baudenkmäler aus Gründen der Planlesbarkeit nicht dargestellt.

Die Bodendenkmäler wurden mit Umgrenzung und lfd. Nummer in der Planzeichnung dargestellt.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG. Ferner sind unerwartet zutage tretende Bodendenkmäler und Funde meldepflichtig gem. Art. 8 DSchG.

Die stets aktualisierte Denkmalliste sowie die Ausdehnung der Bodendenkmäler können auf der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingesehen werden.

10.2 ÜBERSICHT ENTWICKLUNGSFLÄCHEN

10.3 LANDSCHAFTSPLAN BESTAND

10.4 LANDSCHAFTSPLAN AUSGLEICHSFLÄCHEN

Neusäß

Baudenkmäler

- D-7-72-184-15** **Alte Reichsstraße 10.** Gasthof, zweigeschossiger, hakenförmiger Bau mit Walmdach, polygonalen Eckerkern und Zwerchhaus mit Kranbalken, 1783, der Nordostteil im Kern wohl 1. Viertel 17. Jh., 1958 und später modernisiert.
nachqualifiziert
- D-7-72-184-16** **Alte Reichsstraße 30.** Altes Pfarrhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Ziergiebel, 1753.
nachqualifiziert
- D-7-72-184-17** **Alte Reichsstraße 37; Alte Reichsstraße 39.** Kath. Pfarrkirche St. Gallus, Saalbau mit eingezogenem Chor und Dachreiter mit Zwiebelhaube, Renaissance-Anlage, von Johann Alberthal, 1626; mit Ausstattung; Aussegnungshalle, eingeschossiger Walmdachbau mit mittigem Treppengiebel-Zwerchhaus, um 1925.
nachqualifiziert
- D-7-72-184-4** **Am Kirchberg.** Vier gemauerte Schwibbögen, 17./18. Jh.; am Hohlweg nördlich des Pfarrhauses.
nachqualifiziert
- D-7-72-184-3** **Am Kirchberg 10.** Pfarrhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Giebelgesimsen an der Südseite, 1. Hälfte 18. Jh., erneuert.
nachqualifiziert
- D-7-72-184-2** **Am Kirchberg 10.** Kath. Pfarrkirche St. Stephan, Saalbau mit eingezogenem Chor und östlichem Satteldachturm, Chorturm Ende 14. Jh., um 1500 erhöht, um 1570 umgestaltet, Langhausneubau 1718/19 von Johann Holzapfel; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-7-72-184-29** **Bürgermeister-Kaifer-Straße 6.** Kath. Pfarrkirche St. Ägidius, durch rhythmische Wandpfeilerstruktur vertikal gegliederter Saalbau mit schlankem, in einer Nadelspitze endendem Turm, die Portalachse durch Superposition von Heiligenfiguren hervorgehoben, von Thomas Wechs, 1951-53; mit Ausstattung; Pfarrhof, zweigeschossiger Satteldachbau, gleichzeitig; südlich an die Kirche anschließend.
nachqualifiziert
- D-7-72-184-28** **Fabrikstraße 1; Wilhelm-März-Straße 3.** Ehem. Mühle, zweigeschossiger Satteldachbau mit verschindelter Giebelfront, um 1890/1900; zugehörige Sägerei, erdgeschossiger, breit gelagerter Bau mit flachem Satteldach, von Dominikus Böhm, 1941.
nachqualifiziert

- D-7-72-184-26** **Franzensbader Straße 2; Nähe Georg-Odemer-Straße; Franzensbader Straße 1.** Torhaus, malerischer, zweigeschossiger Gruppenbau mit Walm- bzw. Halbwalmdach und Uhrturm, um 1920; Umfassungsmauer, wohl gleichzeitig; an Torhaus anschließend; Wasserturm, Zeldachbau über quadratischem Grundriss, auf der Windfahne bez. 1921; auf dem ehem. Fabrikgelände der Keim-Farben-GmbH.
nachqualifiziert
- D-7-72-184-27** **Hainhofer Straße 59.** Ehem. Gasthaus und Brauerei, stattlicher zweigeschossiger Satteldachbau in Ecklage, im Kern 1589/90 (dendro.dat.).
nachqualifiziert
- D-7-72-184-8** **Hammeler Straße 6; Nähe Schloßgasse; Hammeler Straße 6a; Hammeler Straße 6 b; Nähe Gailenbacher Weg; Schloßgasse.** Schloss; Hauptgebäude, zwei dreigeschossige Flügel mit Sattel- bzw. Walmdach und südlichem Treppengiebel, Altbau im Kern 1550/63, erneuert und Nordflügel um 1687, Fassade von Jean Keller 1891 erneuert; mit Ausstattung; Umfassungsmauer, umlaufend mit vier Wehrtürmen mit nachgotischen Zierformen und Schießscharten, die zwei nördlichen Türme mit flachem Kegeldach, um 1560; sog. Malakowturm, mit Holzaufbau, im Kern um 1560, Aufbau 1856; zwei barocke Gartenportale, um 1687; westliche Einfahrt; dem Schlossbereich vorgelagerter dreiseitig umbauter Wirtschaftshof im Westen mit: Torturm, quadratischer Bau mit Zeldach und Glockentürmchen, 1687; Jägerhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, im Kern spätes 18. Jh.; Scheune und Getreidespeicher, Satteldachbauten, 2. Hälfte 19. Jh.; Baumallee, von Süden auf den Torturm zuführend.
nachqualifiziert
- D-7-72-184-22** **Kobelstraße 36.** Ehem. Benefiziatenhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, von Joseph Ott, 1747; Mauer mit zwei Kreuzwegnischen, 1877-84.
nachqualifiziert
- D-7-72-184-21** **Kobelstraße 38.** Kath. Wallfahrtskirche St. Maria v. Loreto, Saalbau mit eingezogenem Chor, nördlichem Kapellenanbau und östlichem Dachreiter mit Haubendach, Chor 1602 als Loretokapelle erbaut, Langhausneubau wohl von Johann Paulus 1728, Anbau der Schmerzhaften Kapelle 1758, Westfassade 1902, Dachreiter 1933; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-7-72-184-19** **Nähe Bismarckstraße.** Bismarckturm, blockförmiger Turm über quadratischem Grundriss mit vier halbrunden Ausbuchtungen an den Ecken und hohem getrepptem Aufbau, von Wilhelm Kreis, 1901-05; südöstlich des Ortes.
nachqualifiziert
- D-7-72-184-23** **Nähe Kobelstraße.** Kreuzwegstationen, vier Bildstöcke mit jeweils drei Stationen, Satteldachbauten mit dreiseitigem Schluss und umlaufendem, profiliertem Gesims, von Anton Kinseher, 1936/37; am Westhang des Kobelberges.
nachqualifiziert

- D-7-72-184-9** **Nähe Ottmarshäuser Straße.** Wegkapelle, Rechteckbau mit halbrundem Schluss, 2. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-7-72-184-1** **Nähe Remboldstraße.** Kath. Kapelle St. Ägidius, Saalbau mit dreiseitigem Schluss und östlichem Turm mit Haube, im Kern 16. Jh., erneuert 1602, verlängert 1711; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-7-72-184-6** **Ottmarshäuser Straße 89; Ottmarshäuser Straße 89 a; Ottmarshäuser Straße 89 b.** Schloss, ursprünglich Wasserschloss, rechtwinklige Anlage unter Anton Fugger errichtet, einzelne Mauerteile mittelalterlich, im Kern Ende 16. Jh., um 1730 erneuert, Umgestaltung letztes Viertel 18. Jh.; sog. Hochschloss, viergeschossiger Walmdachbau mit östlichem Zwerchgiebel mit geschwungenem Abschluss und westlich vorgebautem Treppenhaus mit zweigeteiltem Schweifgiebel; sog. Langschloss, langgestreckter, zweieinhalbgeschossiger Walmdachbau mit Zwerchgiebel über nördlicher Tordurchfahrt; Ummauerung.
nachqualifiziert
- D-7-72-184-13** **Portnerstraße 2.** Kath. Pfarrkirche Mariae Himmelfahrt, Saalbau mit eingezogenem Chor und nördlichem Turm mit Zwiebelhaube, im Kern spätgotische Anlage, 1710 Erhöhung der Kirche, 1720 Turmerhöhung, Turmobergeschoße 1751, barocke Veränderungen durch Johann Stephan Gelb 1791; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-7-72-184-30** **Portnerstraße 4.** Ehem. Pfarrhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit übergiebeltem Mittelrisalit, Neurenaissance, um 1900.
nachqualifiziert
- D-7-72-184-7** **Schlipshäuser Straße 14 a.** Kath. Kapelle St. Antonius von Padua, Saalbau mit dreiseitigem Schluss und Dachreiter mit Zwiebelhaube, spätes 16. Jh., Dachreiter 19. Jh.; mit Ausstattung; Reste der ehem. Friedhofsmauer, mit Stichbogenblenden, 16./17. Jh.
nachqualifiziert
- D-7-72-184-11** **Schlipshäuser Straße 123.** Kath. Kapelle St. Nikolaus von Tolentino, Saalbau über rechteckigem Grundriss mit über Konsole vorkragendem sechseckigem Giebelreiter mit Zwiebelhaube, im Kern westlicher Kopfbau des ehem. Schlosses, 1730/31 (dendro.dat.), wohl von Johann Stephan Gelb, zur Kapelle umgebaut, 1793; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-7-72-184-10** **St.-Vitus-Straße 4.** Historische Ausstattung; in kath. Pfarrkirche St. Vitus von 1965/67.
nachqualifiziert
- D-7-72-184-12** **Täfertinger Straße 1; Doktorweg 1.** Ehem. herrschaftliches Bräuhaus, jetzt Gasthof, zweigeschossiger Satteldachbau mit zwei Reihen liegender Gauben und als Firstaufsätze gedrehten Säulen, 17./18. Jh.; Wirtschaftsgebäude, Satteldachbau, 18. Jh.
nachqualifiziert

- D-7-72-184-14** **Täfertinger Straße 4.** Bauernhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit drei Giebelgesimsen, Ende 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-7-72-184-20** **Von-Rehlingen-Straße 27 c.** Bildstock, Satteldachbau mit Rundbogennische über rechteckigem Sockel, 18./19. Jh.
nachqualifiziert
- D-7-72-184-25** **Von-Rehlingen-Straße 42.** Ehem. Neues Schloss, jetzt Notburgaheim, Nordtrakt und nördlicher Teil des Westflügels einer ehem. Dreiflügelanlage, zweigeschossige Walmdachbauten, im Kern von 1777, 1927-29 erweitert und modern verändert; zugehörig ehem. Schlosskapelle St. Cosmas und Damian, Rechteckbau mit Dachreiter, 1587, erweitert 1777; mit Ausstattung; zugehörig fünf Sandsteinfiguren, um 1730/40; im Garten.
nachqualifiziert

Anzahl Baudenkmäler: 27

Neusäß

Bodendenkmäler

- D-7-7530-0054** Burgstall des Mittelalters.
nachqualifiziert
- D-7-7530-0055** Körpergräber des frühen Mittelalters.
nachqualifiziert
- D-7-7530-0056** Siedlung der Bronze-, Hallstatt- und Latènezeit sowie der römischen Kaiserzeit, Burgstall des Mittelalters.
nachqualifiziert
- D-7-7530-0069** Trichtergruben vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-7-7530-0094** Siedlung der Urnenfelderzeit und der römischen Kaiserzeit.
nachqualifiziert
- D-7-7530-0099** Burgstall des Mittelalters.
nachqualifiziert
- D-7-7530-0146** Frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Schlosses.
nachqualifiziert
- D-7-7530-0148** Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariae Himmelfahrt in Täfertingen.
nachqualifiziert
- D-7-7531-0126** Siedlung des Neolithikums und des Mittelalters.
nachqualifiziert
- D-7-7531-0160** Siedlung des Spätmittelalters und der frühen Neuzeit.
nachqualifiziert
- D-7-7630-0005** Trichtergruben vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-7-7630-0006** Trichtergruben vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-7-7630-0007** Trichtergruben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-7-7630-0010** Landwehr mittelalterlicher oder frühneuzeitlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert

- D-7-7630-0032** Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der abgegangenen Kirche St. Vitus in Ottmarshausen.
nachqualifiziert
- D-7-7630-0033** Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Schlosses.
nachqualifiziert
- D-7-7630-0034** Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-7-7630-0035** Straße der römischen Kaiserzeit.
nachqualifiziert
- D-7-7630-0038** Burgstall des Mittelalters.
nachqualifiziert
- D-7-7630-0039** Töpferei der römischen Kaiserzeit.
nachqualifiziert
- D-7-7630-0043** Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-7-7630-0044** Siedlung römischer Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-7-7630-0045** Befestigungsgraben vorgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-7-7630-0092** Siedlung des Neolithikums.
nachqualifiziert
- D-7-7630-0095** Siedlung der Hallstattzeit.
nachqualifiziert
- D-7-7630-0110** Straße der römischen Kaiserzeit.
nachqualifiziert
- D-7-7630-0111** Straße der römischen Kaiserzeit.
nachqualifiziert
- D-7-7630-0114** Frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehemaligen Schlosses.
nachqualifiziert
- D-7-7630-0134** Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Stephan in Hainhofen.
nachqualifiziert

- D-7-7630-0137** Frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kapelle St. Nikolaus von Tolentino und des abgebrochenen Schlosses von Schlipsheim.
nachqualifiziert
- D-7-7630-0138** Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Gallus in Steppach.
nachqualifiziert
- D-7-7630-0140** Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Schlosskapelle St. Kosmas und Damian sowie des ehemaligen Schlosses.
nachqualifiziert
- D-7-7630-0144** Frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Wallfahrtskirche St. Maria Loreto bei Westheim.
nachqualifiziert
- D-7-7630-0146** Frühneuzeitliche Befunde im Bereich der abgebrochenen Synagoge in Steppach.
nachqualifiziert
- D-7-7631-0592** Frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Ägidius in Neusäß.
nachqualifiziert

Anzahl Bodendenkmäler: 35

Teil West

Teil Ost

Entwicklungsflächen:

1. Leerbauflächen
Baurecht nach §§ 30,33,34 BauGB

	Wohnbauflächen	9,02 ha
	gemischte Bauflächen	1,77 ha
	gewerbliche Bauflächen	12,65 ha

2. neu ausgewiesene Flächen
und
neu ausgewiesene Flächen, die bereits als
Bauflächen ausgewiesen waren:

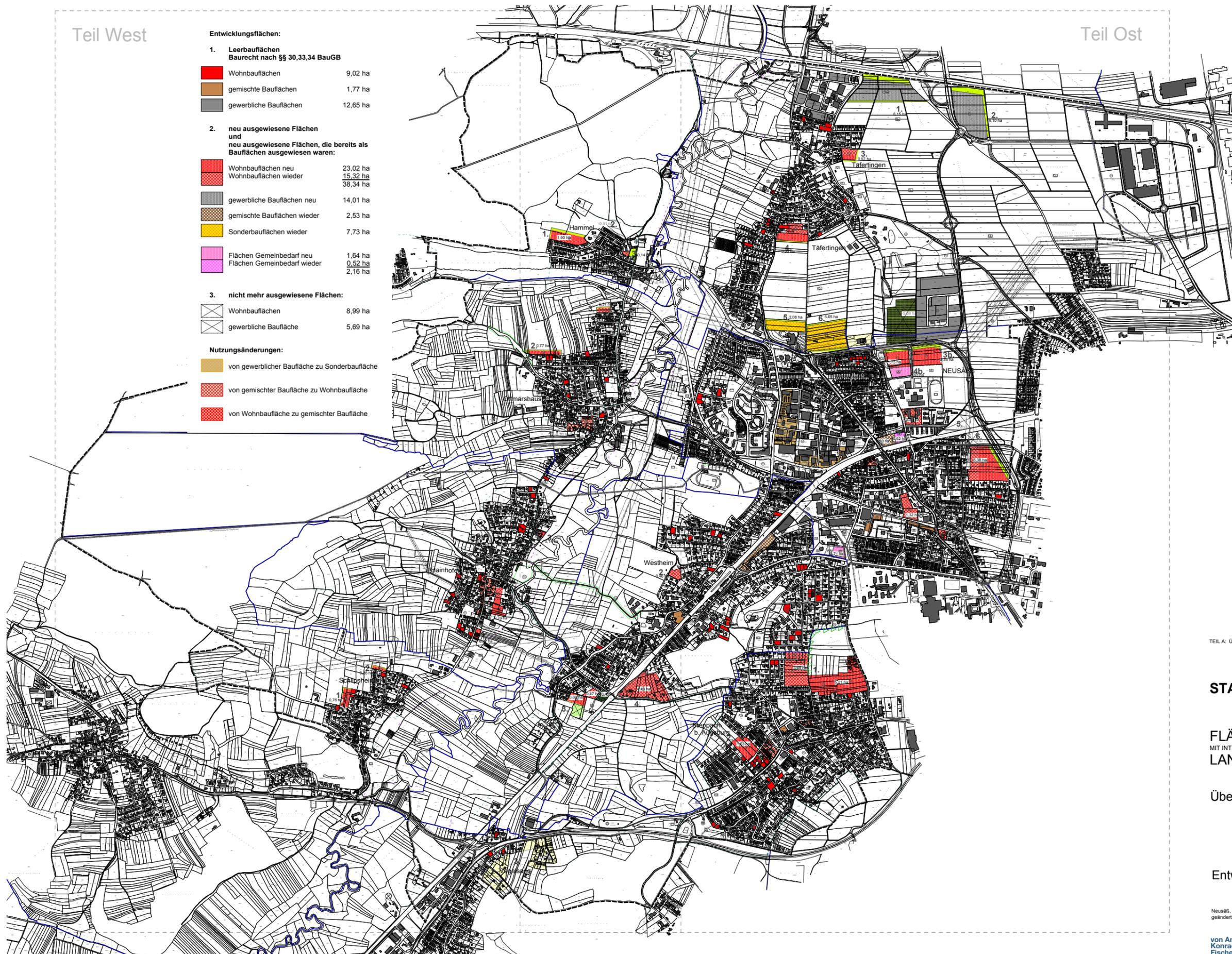
	Wohnbauflächen neu	23,02 ha
	Wohnbauflächen wieder	15,32 ha
	Wohnbauflächen wieder	38,34 ha
	gewerbliche Bauflächen neu	14,01 ha
	gemischte Bauflächen wieder	2,53 ha
	Sonderbauflächen wieder	7,73 ha
	Flächen Gemeinbedarf neu	1,64 ha
	Flächen Gemeinbedarf wieder	0,52 ha
	Flächen Gemeinbedarf wieder	2,16 ha

3. nicht mehr ausgewiesene Flächen:

	Wohnbauflächen	8,99 ha
	gewerbliche Baufläche	5,69 ha

Nutzungsänderungen:

	von gewerblicher Baufläche zu Sonderbaufläche
	von gemischter Baufläche zu Wohnbaufläche
	von Wohnbaufläche zu gemischter Baufläche



TEIL A: ÜBERSICHTSPLAN M 1: 25.000



STADT NEUSÄSS

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
LANDSCHAFTSPLAN

Übersichtsplan

Entwicklungsflächen

Neusäß, den 11.07.2017
geändert am 24.07.2018, 02.04.2019, 23.07.2019 (red.) M 1:25.000



von Angerer
Konrad
Fischer
Urbanistik

Friedenstraße 21b
D-82110 Gerning
T: +49 89 5142400
F: +49 89 5142400-66
mailto:akfu-architekten.de
www.akfu-architekten.de

Vogl + Kleyer
Landschaftsarchitekten
Gartenstraße 2
82042 Westheim
T: +49 89 89100174
F: +49 89 89100174
www.vogelkleyer.de

Legende

I. Gemeindefeinrichtungen

- Offentliche Verwaltung
- Kirche
- Schule
- Kindergarten
- Sporteinrichtung
- Feuerwehr
- Parkplatz

II. Öffentliche Grünflächen, Flächen für Freizeit und Erholung

- Sportplatz
- Tennisplatz
- Kinderspielfeld
- Bolzplatz
- Mingolferanlage
- Freibad
- Kleingartenanlage
- Parkanlage
- Friedhof
- übergeordneter Radweg
- Fuß- und Radweg
- Aussichtspunkt
- Gestaltete mit Landschaftsbezug

III. Sonstige Nutzungen, Ver- und Entsorgung

- Kiesabbau aktiv
- ehemaliger Kiesabbau, lv. verfüllt
- Glärtere

IV. Land- und Forstwirtschaftliche Nutzung, Landschaftsausstattung

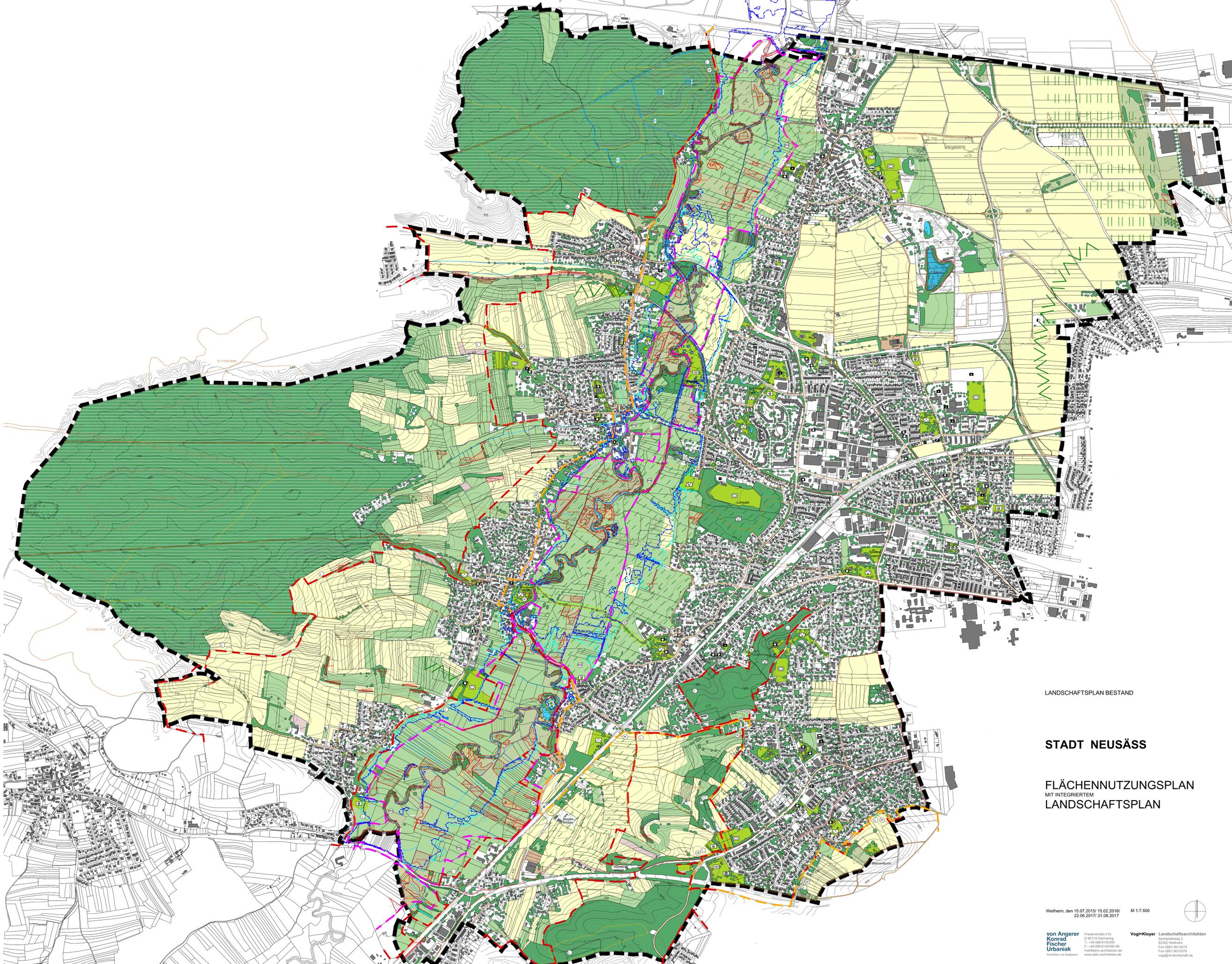
- Acker
- Grünland intensiv
- Grünland extensiv
- Feuchtwiesen, Landschaft, Großseggenried, Hochstaudenflur, Streuwiesen, geschützt nach § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG (ganz oder in Teilen)
- Streuwiese
- Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Obstbäume
- Wald, Feldgehölz
- Stillegewässer
- Fluß/ Bach, Graben
- Fließgewässer unverbaut, in Verbindung mit benachbarten Feuchtwiesenland
- geschützt gemäß § 30 BNatSchG
- Überschwemmungsgebiet festgesetzt (HQ 100)
- Überschwemmungsgebiet HQ extrem

V. Biotop-, Schutzgebiete, landschaftsplanerische Vorgaben

- schutzwürdige Biotop gemäß amtlicher Biotopkartierung, teilweise gesetzlicher Schutz gem. § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG (siehe Landschaftsausstattung)
- Biotop gemäß amtlicher Biotopkartierung, nicht mehr vorhanden
- Ausgleichsflächen Stadt Neusäß/ privat
- Ausgleichsflächen Biodiversitätsprojekt Schmutzertal
- Landschaftsschutzgebiet (BNatSchG § 26)
- Naturpark (BNatSchG § 27)
- Naturdenkmal (BNatSchG § 28)
- Landschaftsbestandteil (BNatSchG § 29)
- FFH-Gebiet gem. Europäischer FFH-Richtlinie
- Wasserschutzgebiet festgesetzt mit Schutzzone
- Bannwald (BayWaldG Art. 11)
- Bodendenkmal mit Nummer
- Langsackell/Überschwemmungsgebiet

VI. Sonstige Angaben

- Regionalsplan - Trenngrün
- Gemeindegrenze



LANDSCHAFTSPLAN BESTAND

STADT NEUSÄSS

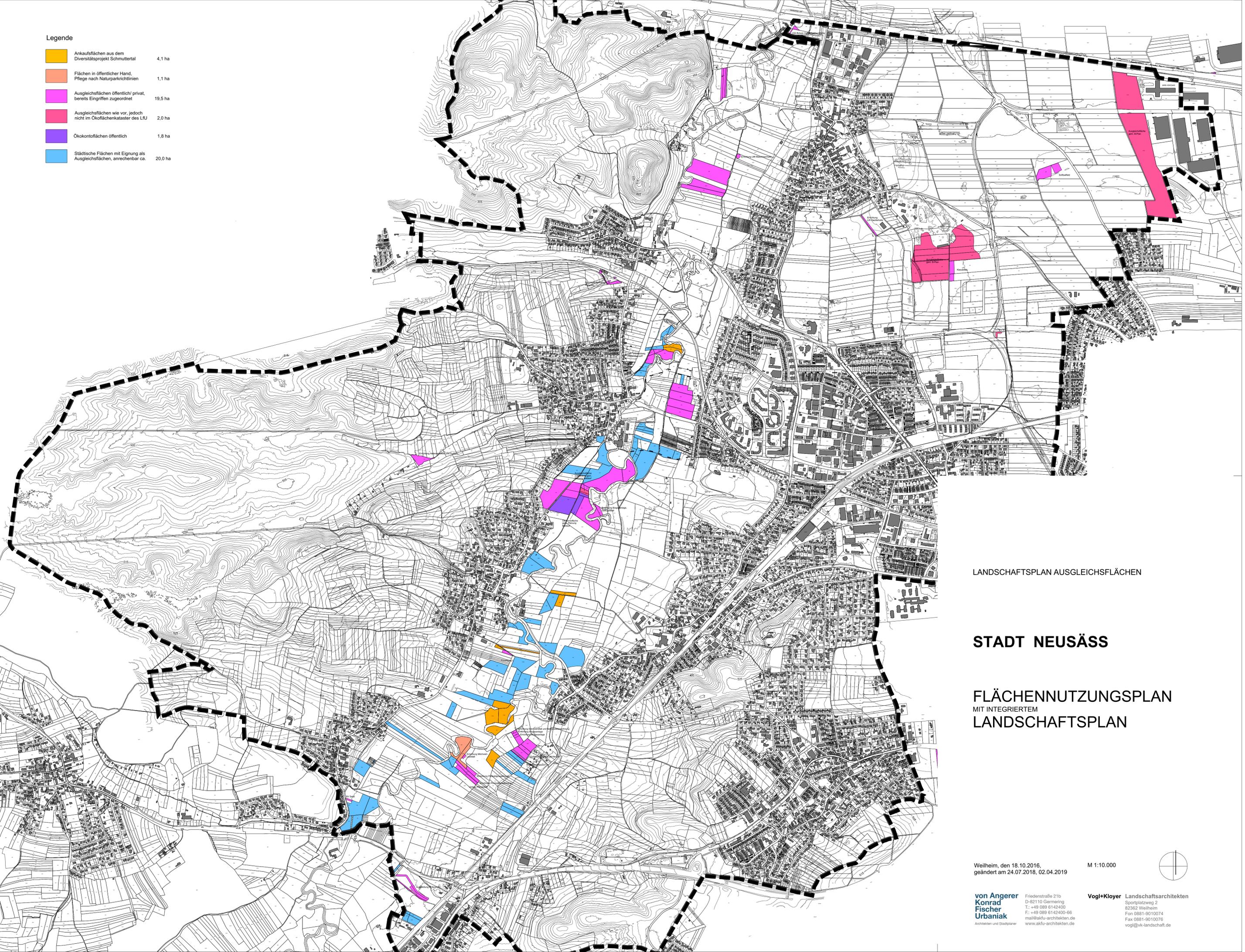
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
LANDSCHAFTSPLAN

Weilheim, den 15.07.2015/ 15.02.2016/
22.06.2017/ 31.08.2017

M 1:7.500

Legende

	Ankaufsfächen aus dem Diversitätsprojekt Schmuttertal	4,1 ha
	Flächen in öffentlicher Hand, Pflege nach Naturparkrichtlinien	1,1 ha
	Ausgleichsfächen öffentlich/ privat, bereits Eingriffen zugeordnet	19,5 ha
	Ausgleichsfächen wie vor, jedoch nicht im Ökoflächenkataster des LfU	2,0 ha
	Ökokontoffächen öffentlich	1,8 ha
	Städtische Flächen mit Eignung als Ausgleichsfächen, anrechenbar ca.	20,0 ha



LANDSCHAFTSPLAN AUSGLEICHSFÄCHEN

STADT NEUSÄSS

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Weilheim, den 18.10.2016,
geändert am 24.07.2018, 02.04.2019

M 1:10.000



**von Angerer
Konrad
Fischer
UrbaniaK**
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b
D-82110 Germering
T: +49 089 6142400
F: +49 089 6142400-66
mail@akfu-architekten.de
www.akfu-architekten.de

Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten
Sportplatzweg 2
82362 Weilheim
Fon 0881-9010074
Fax 0881-9010076
vogl@vk-landschaft.de