

Stadt Senden

Bebauungsplan

"Auf der Reutte, 7. Änderung für
das Gebiet Fichtensteig"

Begründung zum Bebauungsplan

Neu-Ulm, 20.11.2017

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung,
Zint & Häußler GmbH

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Senden als Wohnbaufläche und als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Planung wird als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Weg der Berichtigung anzupassen.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Senden beabsichtigt die Entwicklung einer Wohnbebauung durch ein Einfamilienhaus mit Garage im Plangebiet.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Auf der Reutte", 4. Änderung vom 02.11.1995 mit einer Festsetzung als reines Wohngebiet sowie einer Grünfläche im Bereich der erforderlichen Zufahrt.

Die öffentliche Erschließung (Fichtensteig) muss bis zur geplanten Grundstückseinfahrt verlängert werden.

Mit dem Neubauvorhaben soll eine Aktivierung des Grundstückes mit einer angemessenen Wohnbebauung erreicht werden.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Stadt Senden. Der Planbereich wird im Norden und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen und im Süden und Westen von einer bestehenden Bebauung umschlossen.

Das Plangebiet ist auf dem Flurstück Nr. 319/4 mit einem bestehenden Einfamilienhaus bebaut. Die Fläche ist derzeit unbebaut und durch eine bewirtschaftete Wiesenfläche bewachsen. Gehölze sind keine vorhanden. Die Topographie der Teilfläche weist einen Höhenunterschied von Nord nach Süd um ca. 2,0 m auf.

Die unmittelbar angrenzende Bebauung im Süden und Westen besteht überwiegend aus zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit Sattel-, Walm- und Flachdachausbildung.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück des bestehenden Einfamilienhauses mit der Flurstücknummer 319/4 sowie Teilflächen der Grundstücke Flurstücknummer 318, 319/2 und 319/3, Gemarkung Senden und weist eine Gesamtgröße von ca. 3.367 m² auf.

4. Geplante städtebauliche Gestaltung des Wohngebietes

Die geplante Bebauung orientiert sich an der umliegenden bestehenden Bebauung und soll mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Garage bebaut werden.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine Verlängerung des Fichtensteiges und einer nördlich des bestehenden Einfamilienhauses gelegenen privaten Zufahrt. Ein 5,30 m breites Pflanzgebot im Norden entlang der Zufahrt und ein 3,0 m breites Pflanzgebot im Osten entlang der zu bebauenden Teilfläche, soll die benötigte Eingrünung gewährleisten.

5. Art der Verfahrensbetreuung

Das Vorhaben wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB durchgeführt.

Entsprechend den Vorgaben kann ein Bebauungsplan dabei für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren im Sinne von § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Eine Voraussetzung für Verfahren nach § 13 b BauGB ist u.a., dass die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 10.000 m² aufweist.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die formale Umweltprüfung nach § 2 BauGB mit Umweltbericht gem. § 2a BauGB kann im beschleunigten Verfahren entfallen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung muss ebenfalls nicht angewandt werden.

Im Rahmen der Bearbeitung werden eine integrierte Grünordnung, eine informelle Umweltprüfung mit Darlegung der Umweltbelange in der Begründung zum Bebauungsplan und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gem. § 44 BNatSchG erstellt.

Parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplans wird durch das Büro für Landschaftsplanung Dr. Andreas Schuler eine Einschätzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erstellt, die bis zum Satzungsbeschluss in den Bebauungsplan eingearbeitet wird. Weitere ergänzende Untersuchungen und Gutachten sind nicht erforderlich.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorgesehenen Entwicklung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässige Anlagen:

- Wohngebäude

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgelegt, dass die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen (kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zum Schutz der im allgemeinen Wohngebiet vorrangigen Wohnnutzung, unzulässig sind.

Die ausgenommenen Nutzungen sind aufgrund der zu erwartenden Störungen mit der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets nicht vereinbar. Für diese Nutzungen sind im Ortskern von Senden besser geeignete Standorte vorhanden bzw. die entsprechenden Einrichtungen bestehen bereits in ausreichendem Umfang. Der Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet bleibt trotz der aufgeführten Einschränkungen gewahrt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe, jeweils als Höchstmaß, bestimmt.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung richtet sich nach der Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO und wird auf den Wert 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der umliegenden bestehenden Bebauung auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Dachgestaltung erlaubt eine Ausgestaltung als Flachdach sowie als Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung von 15° bis 45°.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die max. zulässige Gebäudeoberkante (OK) als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert.

Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe des natürlich anstehenden Geländeniveaus, gemessen in der Mitte auf der Südseite des Gebäudes.

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 7,50 m bei Flachdächern und 8,50 m bei Sattel- und Walmdächern festgesetzt.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine Eingliederung in die Struktur und Gestaltung der umliegenden Bebauung erreicht und dennoch genügend Spielraum für zukunftsweisende Gebäudetypen und Wohnformen gelassen.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise mit Einzelhäusern bestimmt.

Grenzgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen als Grenzgaragen zulässig.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die bestehende Straße "Fichtensteig", für die eine verkehrliche Verlängerung notwendig ist, um die östliche Teilfläche des Grundstücks mit der Flurstücknummer 319/3 problemlos erschließen zu können. Vom Fichtensteig aus, führt eine private Zufahrt auf das zu bebauende Grundstück.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung des Wohngebietes werden im Rahmen der Grünordnung innerhalb des Plangebietes nachfolgende Festsetzungen getroffen.

- Flachdächer von Haupt-, Nebengebäuden mit Garagen mit einer Neigung von $< 10^\circ$ sind extensiv zu begrünen.
- Festsetzung einer 5,30 m und 3,0 m breiten Pflanzgebotsfläche im Norden und Osten des Plangebiets mit freiwachsenden, standortheimischen Sträuchern der Artenliste (1 Strauch je 3 m² Pflanzgebotsfläche).
- Pflanzgebot von Bäumen an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten. Diese können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten.
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

6.6 Umweltbericht, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planung wird nach § 13 b BauGB durchgeführt. Entsprechend den Vorgaben kann ein Bebauungsplan für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren im Sinne von § 13 a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren kann von der formellen Umweltprüfung nach § 2 BauGB mit Umweltbericht gem. § 2 a BauGB abgesehen werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung muss ebenfalls nicht angewendet werden.

6.7 Infrastrukturversorgung

Die Sicherung der Wasserversorgung und der Schmutzwasserentsorgung wird über eine Erweiterung der bestehenden Leitungen gewährleistet.

Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage zugeführt. Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird im Rahmen der weiteren Detailplanung entwickelt.

6.8 Artenschutz

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde vom Büro für Landschaftsplanung, Dr. Andreas Schuler, eine artenschutzrechtliche Prüfung mit Stand vom 07.08.2017 erarbeitet.

Im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz wurde bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG festgestellt, dass zur Vermeidung der Zugriffsverbote keine Vermeidungsmaßnahmen und keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen notwendig

sind. Es wird jedoch empfohlen das Baufeld im Winterhalbjahr freizuräumen.

6.9 Niederschlagswasser

Das anfallende, gesammelte Niederschlagswasser aus Dach-, privaten Hof- und Verkehrsflächen sowie von Pkw-Stellplätzen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird.

Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

6.10 Denkmalpflege

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.; 08271/81570, Fax: 08271/815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

6.11 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Sicherstellung einer hochwertigen Bebauung im Sinne der Zielsetzung zur Entwicklung des Wohngebietes werden für die Gestaltung von Neubauten Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, die Freiflächengestaltung und die Einfriedungen bestimmt.

7.0 Flächen

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 3.367 m ²	(100,0 %)
davon: allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2.473 m ²	(73,5 %)

Verkehrsfläche	ca. 420 m ²	(12,5 %)
Flächen für Pflanzgebote	ca. 474 m ²	(14,0 %)

8. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltfaktoren

8.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Naturraumeinheit Donau-Iller-Lech-Schotterplatten. Der Flächennutzungsplan der Stadt Senden stellt das Plangebiet als Wohnbau- und Grünfläche dar.

Die zu bebauende Fläche liegt am nordöstlichen Ortsrand von Senden. Im Süden und Westen schließt eine größtenteils 2-geschossige Einfamilienhausbebauung mit Sattel-, Walm-, und Flachdächern an.

Im Norden und Osten wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen umschlossen.

8.2 Schutzgut Boden

Der GeoFachDatenatlas Bodeninformationssystem Bayern weist für das Plangebiet fast ausschließlich Braunerde aus Kiessand bis –lehm bis Lehmkies (Deckenschotter), gering verbreitet mit Deckschicht (Lößlehm oder Flugsand) aus.

Bewertung: Das Schutzgut Boden ist im Plangebiet von mittlerer Bedeutung.

8.3 Schutzgut Wasser

Die Fläche befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.

Oberflächengewässer

Dauerhafte Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächstgelegene dauerhaft wasserführende Oberflächengewässer außerhalb des Gebietes befindet sich südwestlich ca. 1,5 km entfernt (Baggerseen Senden, Iller). Ca. 4,0 m südlich besteht ein Entwässerungsgraben, welcher der temporären Entwässerung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen dient.

Bewertung: Das Schutzgut Grundwasser ist im Plangebiet von geringer Bedeutung.

8.4 Schutzgut Klima und Luft

Der Jahresniederschlag liegt zwischen 700 mm und 800 mm sowie die Jahresmitteltemperatur zwischen 8°C und 9°C.

Bewertung: Das Schutzgut Klima und Luft ist im Plangebiet von geringer Bedeutung.

8.5 Schutzgut Arten und Biotope

Die Fläche wird als Grünland- und Wiesenfläche genutzt.

Die natürlich potentielle Vegetation wird im Geoportal des bayrischen Fachinformationssystems Naturschutz als Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald beschrieben. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich konnten bisher keine besonderen Potentiale für geschützte Tier- und Pflanzenarten festgestellt werden.

Bewertung: Das Schutzgut Arten und Biotope ist im Plangebiet von geringer Bedeutung.

8.6 Schutzgut Landschaftsbild, Erlebnis und Erholung

Das Plangebiet gehört zur Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten.

Das Plangebiet ist Teil einer typischen "Ortsrandlandschaft". Es wird eingegrenzt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden und Osten und bestehender zweigeschossiger Wohnbebauung im Süden und Westen.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein bestehendes Einfamilienhaus vorhanden, hinter dem sich östlich das Plangebiet befindet.

Bewertung: Das Schutzgut Landschaftsbild ist im Plangebiet von geringer Bedeutung.

8.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Das Plangebiet wird ausschließlich als Wiesenfläche genutzt. Unweit des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal "Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung" mit der Aktennummer D-7-7626-0086.

Bewertung: Das Schutzgut Kultur- / Sachgüter ist im Plangebiet von mittlerer Bedeutung.

8.8 Schutzgut Mensch

Durch die Bebauungsplanänderung mit dem Neubau eines Einfamilienhauses am Ortsrand, entsteht keine Beeinträchtigung der Wohnfunktion, des Wohnumfeldes und der Gesundheit der Einwohner des angrenzenden bestehenden Wohngebietes.

Die zu erwartenden Schadstoff- und Lärmbelastungen der geplanten Wohnnutzung werden unterhalb der Erheblichkeitsschwelle liegen.

Aufgrund der Erschließung des Grundstücks über die Fortführung der Straße "Fichtensteig" und der privaten Zufahrt auf dem Grundstück, kann eine wesentliche Erhöhung des Durchgangsverkehrs der umliegenden Wohnstraßen ausgeschlossen werden.

Bewertung: Das Schutzgut Mensch ist im Plangebiet von geringer Bedeutung.

Schutzgut Boden	mittlere Bedeutung
Schutzgut Wasser	geringe Bedeutung
Schutzgut Klima & Luft	geringe Bedeutung
Schutzgut Arten & Biotope	geringe Bedeutung
Schutzgut Landschaftsbild, Erlebnis und Erholung	geringe Bedeutung
Schutzgut Kultur- & Sachgüter	mittlere Bedeutung

Schutzgut Mensch	geringe Bedeutung
------------------	-------------------

9. Umweltprognose bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

9.1 Auswirkung auf das Schutzgut Boden

Vermeidung / Minimierung und Ausgleich von Eingriffen durch:

- Beschränkung der Verkehrsflächen auf das notwendige Mindestmaß
- Verwendung von sickerfähigen Belägen für Stellplätze und Zufahrten
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort

Unvermeidbare Eingriffe:

Umfängliche Bodenversiegelung mit Verlust aller Bodenfunktionen.

9.2 Auswirkung auf das Schutzgut Wasser

Vermeidung / Minimierung und Ausgleich von Eingriffen durch:

- Vollständige Regenwasserretention und –versickerung
- Verwendung von sickerfähigen Belägen für Stellplätze und Zufahrten
- Dachbegrünung auf den baulichen Anlagen (Flachdächer von Haupt-, Nebengebäuden und Garagen)

Unvermeidbare Eingriffe:

Aufgrund der unmittelbaren Zuführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf liegt der Eingriff unter der Erheblichkeitsschwelle.

9.3 Auswirkung auf das Schutzgut Klima

Vermeidung / Minimierung und Ausgleich von Eingriffen durch:

- Pflanzgebote
- Begrenzung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß

Unvermeidbare Eingriffe:

Verringerung des Grünflächenanteils jedoch ohne erhebliche Auswirkung auf das lokale Kleinklima innerhalb des Plangebietes.

9.4 Auswirkung auf das Schutzgut Arten und Biotope

Vermeidung / Minimierung und Ausgleich von Eingriffen durch:

- Pflanzgebote
- sockellose Einfriedungen

Unvermeidbare Eingriffe:

- Beseitigung von Flächen mit Lebensräumen von geringer Bedeutung für Flora und Fauna
- Entzug von Nahrungs- und Jagdhabitaten für Tiere, die von außerhalb gelegenen Lebensräumen das Plangebiet aufsuchen

Den genannten Eingriffen stehen Aufwertungen des Arten- und Biotoppotentials durch die festgesetzten Bepflanzungen kompensierend gegenüber.

Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

9.5 Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild, Erlebnispotential und Erholungsvorsorge

Vermeidung / Minimierung und Ausgleich von Eingriffen durch:

- Pflanzgebote

Unvermeidbare Eingriffe:

Verlust landwirtschaftlich geprägten Raumes am Ortsrand durch Besetzung mit baulichen Anlagen.

9.6 Auswirkung auf Kultur- und Sachgüter

Vermeidung / Minimierung und Ausgleich von Eingriffen durch:

- Aufnahme entsprechender Hinweise auf den Umgang mit Funden und die dadurch bedingten Verfahrensschritte bei Vorhabenumsetzung

Unvermeidbare Eingriffe können bei Beachtung der gebotenen Maßnahmen ausgeschlossen werden.

9.7 Auswirkung auf den Menschen

Vermeidung / Minimierung und Ausgleich von Eingriffen durch:

- Vermeidung von Staubimmissionen durch Lenkung des Baustellenverkehrs und Befeuchten der Baustraßen bei trockenem Wetter

10. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung/Alternativen

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der landwirtschaftlich geprägte Raum unverändert zu erhalten. Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung entsprechen den vorhersehbaren Nutzungsanforderungen. Alternativen mit geringeren Umweltbeeinträchtigungen sind innerhalb des Plangebiets nicht gegeben.