

I. An

Von

Eingangsvermerk

Amt 61

Amt 35

Ansprechpartner
Frau Barbara Urlberger

Telefon Telefax
3518

Ihre Zeichen und Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen
35-Ur/

Datum
17.12.2020

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

6. Änderung des Bebauungsplans „Neuhausen-Süd“:

Vorhabensbezogener Bebauungsplan „Südlich Bleicher Bach“ zwischen den Straßen Neuhausen, An der Schmiede und dem Bleicher Bach;

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde

Sachverhalt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Gelände der ehemaligen Gärtnerei Bunk erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB und bedarf daher keiner Eingriffsregelung und keines Umweltberichts.

Das Planungsgebiet ist aktuell eine Fläche für die Landwirtschaft mit Zweckbestimmung Erwerbsgärtnerei. Auf dieser Fläche von ca. 7.688m² sind insgesamt bis zu 52 Wohneinheiten geplant. Dafür soll für das Vorhaben ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Der vorgeschlagene Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 8.248,83 m². Im Norden, Süden und Westen grenzen Wohngebiete bzw. im Norden und Osten der Bleicher Bach und im Osten auch der Außenbereich an. Gehölzstrukturen finden sich entlang des Bachs.

In Bezug auf das Landschaftsbild ist die Fläche nach Abbruch der vorhandenen Gebäude strukturarm und ausgeräumt. Einziges prägendes Element ist der Bleicher Bach mit begleitendem, biotopkartiertem Gehölzsaum und naturnaher Böschung.

Höchst problematisch im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Entwurf ist die starke Heraushebung der Erdgeschoßhöhen aus dem Bestandsgelände, so dass zum Bach hin eine stark verschattete Schlucht entsteht. Die starke Verschattung des Gewässers beeinträchtigt die biotopkartierte Begleitflora sowie die Lebensbedingungen für Gewässerfauna und -flora. Die starke Schluchtbildung ist durch Anpassung der Erdgeschoßhöhen abzuschwächen. Zudem sind die somit notwendigen steilen Böschungen zum Gewässer hin verschenkte Fläche, die den Bewohnern des neuen Wohngebiets als nutzbarer Freiraum nicht mehr zur Verfügung steht.

Das geplante Neubaugebiet wird als Grüne Mitte Neuhausen betitelt. Daher gehen wir davon aus, dass der Freiraumgestaltung und -begrünung besondere Bedeutung beigemessen wird. Auch Dächer und Fassaden werden naturnah begrünt. Die gemeinschaftlichen und privaten Freiflächen sind gem. aktuellem Planungsstand noch nicht detailliert durchgeplant. Diese Planungen sind im Verfahren weiter zu entwickeln. Gemäß vorgelegter Planung sind innerhalb des Bebauungsplangebiets 37 Baumpflanzungen geplant. Davon nur 4 Großbäume. Es wird angeregt, weitere Standorte für Großbaumpflanzungen zu prüfen.

Große Teile der privaten Freiflächen sind durch Tiefgaragen unterbaut. Für eine anspruchsvolle Freiraumgestaltung, die einer grünen Mitte gerecht wird, ist für einen ausreichend mächtigen Bodenaufbau auf der Tiefgaragenabdeckung zu sorgen. Dieser ist bei den statischen Planungen für die Tiefgaragen zu berücksichtigen.

Für die Begrünung des Bachufers erwarten wir eine biotopgerechte naturnahe Herangehensweise. Pflanzungen und Ansaaten im Gewässerbereich müssen mit standortgerechtem, autochtonem Pflanz- und Saatgut erfolgen. Die gem. Planung angedachten Einbauten im Uferbereich (Plattform und Stufen) sind mit der unteren Naturschutzbehörde sowie der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Der Erhalt von vorhandenen Großbäumen am Bach wird begrüßt. Wir empfehlen, den Zustand der zu erhaltenden Bäume durch einen Gutachter prüfen zu lassen, damit die Bäume im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Für die Oberflächenentwässerung von Regenwasser und Einleitung in den Bleicher Bach sollte eine naturnahe Variante mit Mulden und offenen Rinnen gewählt werden.

Für das Planungsgebiet gibt es verschiedene artenschutzrechtliche Belange, die im Gutachten von Hr. Harsch vom August 2020 zusammengefasst sind. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind sowohl bei den bereits laufenden Abbrucharbeiten wie auch in den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem städtebaulichen Vertrag zu berücksichtigen.

Schutzgebiete im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend

Schutzgebiete sind in dem von der Planung betroffenen Bereich nicht vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile gem. § 30 BNatSchG ergänzt durch Art. 23 BayNatSchG und Art. 16 BayNatSchG im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend

Gesetzlich geschützte Biotope sind zum Teil in dem räumlichen Geltungsbereich vorhanden. Bei dem vorhandenen Bleicher Bach handelt es sich um ein Biotop, welches teilweise als gesetzlich geschütztes Biotop kartiert wurde. Bei dem geschützten Teil handelt es sich um das Biotop feuchte bis nasse Hochstaudenfluren, dieser Teil macht 2% der gekennzeichneten Fläche aus. Im Umgriff des Bebauungsplanes sind diese gesetzlich geschützten Hochstaudenfluren nicht vorhanden.

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend

Bezüglich des strengen Artenschutzes liegt eine umfassende Untersuchung des Büros Harsch vom August 2020 vor. Es ist die Betroffenheit von Fledermäusen und geschützten Vogelarten zu erwarten. Eine notwendige Ausnahmegenehmigung der Regierung von Schwaben liegt bereits vor. Sämtliche Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von artenschutzrechtlichen Tatbeständen aus dem Gutachten sind zu berücksichtigen und in die Planung aufzunehmen.

Rechtskräftig festgesetzte Ausgleichsflächen im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend

Festgesetzte Ausgleichsflächen werden durch den BPlan zwar nicht berührt, aber in der Nähe befinden sich Ausgleichsflächen für den BPlan „Neuhausen – Ost“.

Hinweise zur Grünordnung

Die geplante Dachbegrünung für Flachdächer mit Solar- bzw. Photovoltaikanlagen ist im weiteren Verfahren festzusetzen. Im Sinne der städtebaulichen Idee „Grüne Mitte Neuhausen“ sollte auch die Begrünung der Fassaden sowie eine anspruchsvolle Freiraumgestaltung in die Festsetzungen aufgenommen werden.

Sämtliche Vorgaben aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten sind in den Festsetzungen zu berücksichtigen.

Die als zu erhalten festzusetzenden Bäume sind fachgerecht vor Schäden im Bauablauf zu schützen.

Urlberger

II. z.A.

I:\35VZ\Sauter_Urlberger\Stellungnahmen_Bebauungspläne\Gärtnerei Bunk\201202 Vorentwurf
vBP\Änderung_BPlan_Neuhausen_Süd_Stellungnahme.docx