



## öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 19.11.2024

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Florian Eggert, Leitung Amt 61  
Vorlagennummer: 2024/61/530

### TOP 3

## **Bebauungsplan „Neuhausen-West“ im Bereich südlich der Augustinerstraße und dem Ortsrand Neuhausens westlich der Straße Bei der Wagnerei; Änderung des Geltungsbereichs sowie Verfahrenswechsel ins Regelverfahren und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

### **Sachverhalt:**

#### Verfahrensänderung vom beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB zum Regelverfahren

Der hier vorliegende Bebauungsplan wurde zunächst im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Baugesetzbuch) per Stadtratsbeschluss vom 22.09.2022 aufgestellt. In Folge eines Urteils vom Bundesverfassungsgericht am 18.07.2023 wurde entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen, da dies gegen geltendes Recht der Europäischen Union verstößt. Für den Bebauungsplan „Neuhausen-West“ soll deswegen in der heutigen Sitzung eine Verfahrensänderung vom beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB zum Regelverfahren beschlossen werden.

#### Änderung des Geltungsbereichs

Die Aufstellung des Bebauungsplans, mit einem damals deutlich größeren Geltungsbereich von 14.201 m<sup>2</sup>, wurde bereits September 2022 beschlossen. Damals sollten zusätzlich zu Flurstück 1030/9, Teile des Flurstücks 1030 erworben und dort ca. 41 Wohneinheiten entwickelt werden. Die Eigentümerin des Flurstücks 1030 hat sich inzwischen jedoch gegen einen Verkauf entschieden, weswegen sich der Geltungsbereich und die Anzahl der Wohneinheiten deutlich reduzieren. Die Fläche des neuen Geltungsbereichs beträgt ca. 9.657 m<sup>2</sup>.

#### Anlass und Zielsetzung

Als westliche Ortsranderweiterung Neuhausens sollen auf Flurstück 1030/9 ein Allgemeines Wohngebiet mit insgesamt 22 Baugrundstücken entstehen. Um Baurecht für neuen, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, wird das sich aktuell im Außenbereich befindliche Areal durch den Bebauungsplan „Neuhausen-West“ überplant. Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Neuhausen-West“ beinhaltet die folgenden wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen. Diese wurden in der Planzeichnung zeichnerisch und im schriftlichen Teil als textliche Festsetzungen beschrieben und dargestellt.

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Baugebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Anzahl von Vollgeschossen und die zulässigen Firsthöhen als Höchstmaß festgesetzt. Die GRZ und GFZ werden entsprechend der Orientierungswerte gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,4 bzw. 0,8 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt und maximale Firsthöhen festgesetzt.

### Städtebauliche Zielsetzung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den jeweiligen Baugrundstücken Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen gemäß § 22 BauNVO mit Satteldächern, Dachneigung 22° bis 29° festgesetzt. Die im Nordwesten festgesetzte Hausgruppe, kann alternativ auch als Einzelhaus, d.h. als Mehrfamilienhaus errichtet werden. Durch die Festsetzungen wird die Errichtung verschiedener Haustypen der offenen Bauweise ermöglicht und ein Wohngebiet geplant, welches sich in die umgebende Landschaft und die bebaute Umgebung einfügt.

### Verkehrsflächen und verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet schließt südlich an die Augustinerstraße und westlich an die bestehenden Enden der Straße Bei der Wagnerei an, welche auf diese Weise einen Bogen durch das neue Wohngebiet beschreibt. Im Südosten wird für eine weitere, zukünftige Ortsranderweiterung die Möglichkeit einer Straßenfortführung Richtung Westen eingeplant. Darüber hinaus besteht ein Anschluss an das ÖPNV- und Radwegenetz. Der entlang der Augustinerstraße verlaufende Fuß- und Radweg wird Richtung Westen weitergeführt. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen sichert die verkehrliche Erschließung und ermöglicht u.a. die Errichtung einer großemäßig zu den Wohngebieten passenden neuen Straße, welche in einem Bogen durch das Wohngebiet verläuft. Wendehammer und Engpässe werden vermieden.

Südlich des Plangebiets verläuft in Ost-/Westrichtung eine Hochspannungsleitung. Die geltenden Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte werden weit unterschritten. Aufgrund sicherheitstechnischer Erfordernisse wird ein Schutzstreifen von 17,50 m (Zugänglichkeit, Schutz vor Abriss, Eis-/Schneeabwurf usw.) in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.

### Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen ist nur innerhalb der jeweiligen im Bebauungsplan gekennzeichneten Umgrenzungen zulässig. Hierdurch wird verhindert, dass private Stellplätze auf anderen Bereichen der Wohngrundstücke errichtet werden.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer maximalen Höhe von 2,30 m, bei Einzelhäusern bis insgesamt maximal 9 m<sup>2</sup> und bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern bis maximal 6 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Durch die Beschränkung werden übermäßig große Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen verhindert.

### Grünflächen, Grünordnung und naturschutzfachlicher Ausgleich

Am Süd- und Westrand des neuen Wohngebiets ist eine Ortsrandbegrünung mit Sträuchern und Bäumen zweiter Ordnung vorgesehen. Entsprechend den zeichnerischen

Festsetzungen werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün bzw. Schneeräumfläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht Grünflächen entlang der öffentlichen Stellplätze, welche als Abstandsgrün bzw. als Schneeräumflächen genutzt werden können. Im Südwesten des Geltungsbereichs befindet sich eine längliche öffentliche Grünfläche, welche im Falle einer weiteren zukünftigen Ortranderweiterung neu überplant und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden soll. Bis zu diesem Zeitpunkt dient diese Fläche ebenfalls als Schneeräumfläche und Abstandsgrün.

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden private Grünflächen (Zweckbestimmung Ortsrandbegrünung) mit einer Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Festsetzung der privaten Grünflächen ermöglicht einen städtebaulich ansprechenden und naturschutzrechtlich wertvollen Ortsrand mit Bäumen und Sträuchern.

Die erforderlichen Flächen zum naturschutzfachlichen Ausgleich werden nicht innerhalb des Geltungsbereichs, sondern extern auf Flurstück Nr. 1811, Gemarkung Sankt Mang nachgewiesen. Die aktuelle Nutzung des Plangebiets besteht hauptsächlich aus intensiver Grünlandnutzung sowie Verkehrswegen. Entsprechend befinden sich ausschließlich Flächen geringer (Intensivgrünland, Wirtschaftsweg) und keiner (versiegelte Verkehrsflächen) Bedeutung für Arten und Lebensräume im Eingriffsbereich. Es wurden keine besonders geschützten Arten (§§ 44 und 45 BNatSchG) nachgewiesen. Es befinden sich keine Schutzgebiete, Oberflächengewässer sowie Wasserschutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs. Die klimatische Funktion des Geltungsbereichs als Frischluftschneise ist im Bestand und zukünftig ausgeprägt. Bodenfunktionen werden durch den Bau der Neubausiedlung eingeschränkt, bei Beachtung der o.g. Maßnahmen und lockeren Bebauung sind die negativen Auswirkungen jedoch vertretbar. Es befinden sich keine hochwertigen landschaftsbildprägenden Strukturen im Vorhabenbereich. Das Planungsgebiet erfüllt dennoch eine Erholungsfunktion im Ortsteil (Fußwegverbindung, Grünfläche).

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen. Der gemäß Leitfaden ermittelte Ausgleichsbedarf für den geplanten Eingriff des Bebauungsplans „Neuhausen-West“ beträgt 6.692 Wertpunkte. Dieser wird über eine Ausgleichsfläche nahe des Bachtelweihers auf Flurstück Nr. 1811 (Gemarkung Sankt Mang) kompensiert. Bei Beachtung der im Umweltbericht genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensation des flächenhaften Ausgleichs auf der Ausgleichsfläche kann der Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG vollumfänglich kompensiert werden.

#### Entwässerungskonzept, Hangwasser- und Überflutungsvorsorge

Die geplanten Schmutzwasserkanäle werden an die vorhandenen Schmutzwasserkanäle, welche bereits im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplans „Neuhausen-Süd, 5. Änderung“ (Rechtskraft: 22.10.2004) entsprechend groß dimensioniert wurden, angeschlossen.

Eine Versickerung des Regenwassers ist laut Baugrunduntersuchung vom 26.10.2022 aufgrund des anstehenden schwach durchlässigen Bodens (Schluff) nicht möglich. Gemäß Entwässerungsplanung der IWA GmbH vom Oktober 2024 soll das Niederschlagswasser deshalb gedrosselt über das bestehendes Regenrückhaltebecken RRA-6\_Neuhausen des KKV dem Bleicher Bach zugeleitet werden. Die jetzt geplante Erweiterung des Baugebietes wurde bei der Erschließung des Baugebietes Neuhausen Süd im Jahre 2004 schon berücksichtigt. Dementsprechend sind entsprechende Anschlussmöglichkeiten für den Schmutz- und Regenwasserkanal bereits vorhanden. Außerdem wurde das damals gebaute Regenrückhaltebecken grundsätzlich bereits auf die zusätzlichen Flächen ausgelegt. Die Genehmigung für die Einleitung in den Bleicher Bach endet im Dezember

2024 und wurde bereits neu beantragt. In den hierzu eingereichten Unterlagen wurde das geplante Baugebiet in der Nachweisführung mit behandelt.

Die öffentliche Grünfläche bzw. die öffentlichen Stellplätze im nördlichen Bereich des Baugebietes können als Retentionsraum dienen (ggf. auch unterirdisch) um das auf den Verkehrsflächen abfließende Wasser abzufangen und unkontrollierte Überflutungen zu vermeiden. Das auf Privatflächen im Starkregenfall anfallende Wasser verbleibt in den sich natürlich ergebenden Geländesenken auf den jeweiligen Grundstücken.

Um das Baugebiet vor wild abfließendem Hangwasser zu schützen, wird entlang des westlichen Bebauungsrandes im Rahmen einer Ortsrandeingrünung ein niedriger Schutzdeich modelliert. Das Wasser wird dann, wie im Bestand, weiterhin in Richtung Norden zur Augustiner Straße fließen. Eine negative Beeinträchtigung der anliegenden Grundstückseigentümer durch die Erschließungsmaßnahme findet nicht statt.

#### Immissionsschutz

Laut Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 30.10.2024 wird der im Allgemeinen Wohngebiet im Tageszeitraum geltende Orientierungswert für Verkehrslärm von 55 dB(A) an allen Immissionsorten eingehalten. Im Nachtzeitraum treten an den Nordfassaden der nächstgelegenen Wohngebäude geringfügige Überschreitungen des Orientierungswertes von 45 dB(A) um bis zu 2 dB(A) auf. Die in der 16. BImSchV festgelegten Immissionsgrenzwerte werden in allen Beurteilungszeiträumen und an allen Fassaden unterschritten. Unter den vorgenannten Voraussetzungen sind keine Festsetzungen zum Verkehrslärm erforderlich.

Hinsichtlich der von dem Karosseriebetrieb nördlich des Plangebiets ausgehenden Lärmemissionen, ist festzustellen, dass auf Grundlage der geschilderten Betriebsvorgänge nicht mit Überschreitungen der im Tageszeitraum geltenden Immissionsrichtwerte gerechnet werden muss. Im Nachtzeitraum können, durch die Ersatzteillieferungen, punktuelle Überschreitungen des an der gegenüberliegenden Wohnbebauung geltenden Immissionsrichtwertes nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Im Plangebiet wird der Immissionsrichtwert und die Anforderungen an die Höhe der kurzzeitigen Geräuschspitzen jedoch aller Voraussicht nach eingehalten. In jedem Fall stellt das Vorhaben „keine heranrückende Wohnbebauung“ dar. Der geschilderte Sachverhalt wird auch durch das Schreiben der Fa. Tecum GmbH (schalltechnisches Büro), Kempten, vom 02.08.22 bestätigt.

#### Denkmalschutz

Im Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmäler. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

#### Klimaschutz, Klimaanpassung und Klimafolgenabschätzung

Mit dem Bebauungsplanverfahren werden Grünlandflächen mit einem Allgemeinen Wohngebiet überplant. Diese Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan von 2009 bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Durch die Überplanung geht ein Großteil des Grünlandes verloren. Zusätzlich zum ökologischen Ausgleich, im Sinne der Eingriffsregelung, werden zur Kompensation eine ökologisch aufgewertete Ortsrandeingrünung in Form einer Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Darüber hinaus sind Garagen und Carports mit begrünten Flachdächern auszuführen, die Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge für Stellplätze und untergeordnete Wege auf dem Baugrundstück wird festgesetzt, Dachflächen werden zur Gewinnung von erneuerbaren Energien genutzt.

### **Beschluss:**

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgende Beschlüsse zu fassen:

Die Verfahrensänderung vom beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB in das Regelverfahren sowie die Änderung des Geltungsbereichs gemäß Planunterlage des Bebauungsplans „Neuhausen-West“ in der Fassung vom 19.11.2024 wird beschlossen. Mit dem vorliegenden Vorentwurf soll die frühzeitige Beteiligung erfolgen.

### **Anlagen:**

- Gesamtdokument Bebauungsplan „Neuhausen-West“ in der Fassung vom 19.11.2024
  - Planzeichnung
  - Textliche Festsetzungen
  - Begründung
  - Umweltbericht
  - Stellungnahme Untere Immissionsschutzbehörde
  - Entwässerungskonzept
  - Verkehrsplanung
  - Baugrunduntersuchung
- Präsentation