

Stadt Senden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Westliche Stuibenstraße",

1. Änderung – ergänzendes Verfahren

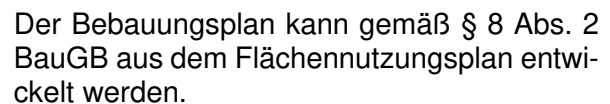
Begründung zum Bebauungsplan

Städtebaulicher Teil
mit informeller Umweltprüfung

Ulm, 16.09.2025

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung,
Zint & Häussler GmbH

1.1. Inhalt des Flächennutzungsplanes



Generelles Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt der großzügigen parkähnlichen Bebauung mit Einzelhäusern innerhalb des Geltungsbereichs. Ein behutsamer Umgang der geplanten Bebauung des Grundstücks Flur Nr. 142/4 mit der umgebenden, parkähnlich angelegten Villenbebauung ist notwendig. Aus diesem Grund wurde vom Stadtrat der Stadt Senden am 03.06.2008 eine Ortsbegehung durchgeführt, mit dem Ergebnis, das zur Erweiterung vorgesehene Flurstück Nr. 142/4 mit einer weiteren Einzelhausbebauung zu überplanen.

2. Anlass und Ziel der Planung

Innerhalb des Plangebiets ist der Neubau eines ergänzenden Mehrfamilienhauses beabsichtigt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht im nördlichen Teil des Plangebietes, innerhalb des ehemals zusammenhängenden Flurstücks Nr. 142/3 fünf großzügig ausgestaltete Baufenster für eine Einzelhausbebauung in Form von Ein- oder Mehrfamilienhäusern vor. Zwischenzeitlich wurden die beiden nordöstlichen Baufenster innerhalb des Flurstücks Nr. 142/2 mit zwei dreigeschossigen, ca. 11m hohen Mehrfamilienhäusern bebaut.

Im Rahmen des Grundstücksverkaufs wurde eine neue Grundstücksaufteilung der ehemals drei Grundstücke Flur Nr. 142/3, 142/4 und 142/6 vorgenommen. Durch die Teilung sowie die zwischenzeitlich hergestellte private Erschließungsstraße Fl. Nr. 142/7 ist eine Bebauung innerhalb des parallel zur Erschließungsstraße verlaufenden Baufensters nicht mehr möglich.

Das grundstücksübergreifende Baufenster innerhalb der beiden Flurstücke 142/3 und 142/10 wird durch die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 142/3 aufgelöst.

Zur Realisierung der ursprünglichen Planung und Ermöglichung der ergänzenden Wohnbebauung innerhalb des neu gebildeten Grundstücks Fl. Nr. 142/10 ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt nordwestlich der "Stuibenstraße" im Süden der Stadt Senden. Die südlich der Stuibenstraße angrenzende Wohnbebauung bildet den bebauten Rand zu landwirtschaftlich genutzten Flächen der Sendener "Halde".

Der Geltungsbereich sowie die unmittelbar angrenzenden Flächen sind überwiegend parkähnlich als Grünflächen angelegt und werden durch einen alten, hohen Baumbestand geprägt.

Die Umgebungsbebauung besteht im Osten aus zwei dreigeschoßigen Mehrfamilienhäusern und einer angrenzenden Einfamilienhausbebauung, im Norden und Süden durch zwei viergeschossige alte Villengebäude sowie ein ergänzendes Einfamilienhaus.

Nordöstlich in einem Abstand von ca. 100m grenzen die St. Jodok Kirche sowie der Friedhof der Stadt Senden an.

Westlich wird das Grundstück durch den Landgraben, einer Grünfläche mit hohem Baumbestand, der einen Ausläufer des Sendener Stadtparks darstellt begrenzt.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Flurstücknummer 142/10 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 142/3 und 142/7 (private Erschließungsstraße) und weist eine Gesamtgröße von ca. 1.745 m² auf.

4. Geplante städtebauliche Gestaltung des Wohngebietes

Innerhalb des Plangebietes ist ein Baufenster für ein ergänzendes Einzelhaus in Form eines Mehrfamilienhauses vorgesehen, dass sich an der zulässigen Bebauung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Westliche Stuibenstraße" sowie der angrenzenden Bestandsbebauung im Osten orientiert.

Die Vorhabenplanung des Architekturbüros Maslowski sieht innerhalb des Baufensters ein dreigeschoßiges, ca. 10,50 m hohes Einzelhaus mit Satteldachausprägung vor. Innerhalb des Mehrfamilienhauses sind insgesamt 6 Wohneinheiten geplant.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine von der Stuibenstraße nach Norden abzweigende, bereits fertiggestellte private Erschließungsstraße mit der Flurstück Nr. 142/7.

5. Art der Verfahrensbetreuung

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2019 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, am 13.10.2020 als Satzung beschlossen und am 30.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht und somit in Kraft getreten.

Infolgedessen wurde dem Normenkontrollantrag zur Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westliche Stuibenstraße“ durch den bayerischen Verwaltungsgerichtshof am 08.01.2025 stattgegeben und die 1. Änderung des Bebauungsplanes für unwirksam erklärt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens wird nun durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 BauGB sichergestellt.

Die Planung wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan "für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind u.a., dass die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m² aufweist und gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Auch darf der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründen.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB sowie der naturschutzfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden.

Mögliche Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter wurden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Eine Beeinträchtigung konnte nicht festgestellt werden.

Die geplante Bebauung bleibt unter den im § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB vorgegebenen Flächenobergrenze von 20.000 m² Grundfläche. Das Vorhaben stellt damit eine Maßnahme zur Innenentwicklung mit der Umnutzung von innerörtlichen Bauflächen dar. Im Ergebnis sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB für den Bebauungsplan gegeben.

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
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und

Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe als auch die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche Zwecke zum Schutz der im allgemeinen Wohngebiet vorrangigen Wohnnutzung, unzulässig sind.

Die ausgeschlossenen Nutzungen und Anlagen erfolgen aufgrund der zu erwartenden Störungen und sind daher mit der Entwicklung dieses Wohnquartiers 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.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind dementsprechend nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich am rechtskräftigen Bebauungsplan und wird auf den Wert 0,3 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Stellplätzen mit deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird nicht mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die vorgenannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der umliegenden Bestandsbebauung sowie den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf drei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Dachgestaltung erlaubt eine Ausgestaltung als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° - 45° Grad.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die max. zulässige Gebäudeoberkante (OK) als Höchstgrenze festgelegt und als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die angrenzende private Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der maßgeblichen Außenwand der baulichen Anlagen.

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 11,00 m festgesetzt.

Zwischen der Detailplanung und der im Bebauungsplan getroffenen Höhenfestsetzung wurde ein Höhenpuffer von ca. 0,50 m berücksichtigt. Diese Differenz ist zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Die vorgesehene Bebauung entspricht bezüglich Höhe und Baumasse der sich im Umfeld befindlichen städtebaulichen Struktur und fügt sich in die Umgebung ein.

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 festgesetzt.

6.4 Abstandsflächen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Satzungsgebietes über die abweichenden Maße der Abstandsflächentiefe in der Stadt Senden. Gemäß § 2 der Satzung beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet, abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten sowie Kern- und Urbanen Gebieten 0,7 H mind. jedoch 3 m. Darüber hinaus genügen vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge 0,5 H mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden die Abstandstiefe von 0,7 eingehalten wird. Gemäß § 3 der Satzung sind abweichende, in Bebauungsplan festgesetzte Abstandsflächen davon unberührt.

Die Abstandsflächentiefe gemäß der städtischen Satzung kann mit Ausnahme der östlichen Fassade an allen verbleibenden Fassadenseiten eingehalten werden.

Die Abstandsflächen werden entsprechend der Eintragungen in der Planzeichnung bzw. im Vorhaben- und Erschließungsplan abweichend von den Maßgaben der städtischen Satzung festgesetzt

Die Verringerung der Abstandsflächentiefe an der östlichen Fassadenseite auf den Wert von 0,4H ist zum Zwecke der Nachverdichtung und für die Schaffung dringend benötigten Wohnraums sowie zur Erhaltung des alten, schützenswerten Baumbestands im Westen des Grundstücks erforderlich.

Die Mindesttiefe der Abstandsflächen von 3,0 m kann zu allen Seiten eingehalten werden.

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) können von Art. 6 abweichende Maße der Abstandstiefen erlassen werden, wenn dies zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist und eine ausreichende Belichtung und Belüftung, sowie der Brandschutz gewährleistet sind.

Die Reduzierung der Abstandsflächen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB festgesetzt, da die Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Hierzu ist gemäß BayBO Art. 45 Abs. 2 bei Aufenthaltsräumen auf eine ausreichende Belüftung und Belichtung mit Tageslicht zu achten.

Die Besonnungsdauer wird in der „DIN EN 17 037 – Tageslicht in Gebäuden“ als wichtiges Qualitätskriterium für einen Innenraum definiert und sollte in mindestens einem Wohnraum in Wohnungen sichergestellt werden. Als Empfehlung für die Mindestbesonnungsdauer auf mindestens einen Wohnraum einer Wohnung definiert die Norm drei verschiedenen Stufen (gering 1,5h, mittel 3,0 h und hoch 4,0h).

Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Bestandsbebauung im Norden ist durch den gegebenen Abstand von ca. 25m zwischen Neubebauung und Bestandsgebäude unter Einhaltung der Abstandsfläche von 0,5H gegeben.

Eine Unterschreitung der Mindestbesonnungsdauer für die Bestandsbebauung im Osten kann aufgrund des Abstands von ca. 15m zwischen der Bestandsbebauung und der geplanten Neubebauung ausgeschlossen werden. Ebenfalls stehen Gründe des Brandschutzes nicht entgegen. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung sowie nachbarlicher Belange ist nicht gegeben.

6.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die bestehende vier Meter breite private Erschließungsstraße die am westlichen Ende der Stuibenstraße nach Norden abzweigt.

Die Erschließung des Grundstücks ist durch ein privatrechtliches Geh- und Fahrrecht gesichert.

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnbebauung sind auf dem Grundstück entsprechend der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Senden herzustellen.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung des Wohngebietes sowie zur Erhaltung des parkähnlichen Charakters werden im Rahmen der Grünordnung innerhalb des Plangebietes nachfolgende Festsetzungen getroffen.

- Erhaltungsgebot von alten Bestandsbäumen an den durch Planzeichen gekennzeichneten Stellen.
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Wege und Plätze
- Extensive Begrünung von Dächern bis 20° Grad der Nebengebäude, Garagen und Carports
- Unterstützung einer orts- und landschaftstypischen Vegetation auf den privaten Grünflächen durch ein Pflanzgebot. Pro angefangene 500 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein Baum der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen.
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

6.7 Umweltbericht, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4. BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 2a BauGB abgesehen werden.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Neubebauung der Grundstücke gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Schutzgebiete nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

6.8 Informelle Umweltprüfung

Umweltauswirkungen der Planung

UVPG

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Schutzgebiete

Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das ca. 500 m südlich gelegene Flachlandbiotop im Bereich des Stadtparks Senden mit der Biotop Nr. 7626-0036.

Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes kann aufgrund der Entfernung und der zwischengelagerten Siedlungsräume ausgeschlossen werden.

Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Aufgrund des bereits derzeit bebauten Umfeldes in der Wohngebietsrandlage von Senden ist das Plangebiet anthropogen vorbelastet. Die ergänzende Bebauung des Plangebietes mit einem Mehrfamilienhaus und der daraus resultierende planbedingte Ziel- und Quellverkehr führt zu keinen unzumutbaren zusätzlichen Geräuschemissionen an der umliegenden Bebauung.

Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Bestandsbebauung im Norden und Osten ist durch die vorhandenen Abstände und der zwischengelagerten Flächen von ca. 25m und 15m gegeben.

Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie schädliche Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht gegeben.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Vorhabenfläche ist derzeit bereits stark anthropogen durch die angrenzende Erschließungsstraße und die umliegenden Wohnnutzungen geprägt und entsprechend vorbelastet.

Der westliche Teil des Vorhabengebiet selbst sowie das unmittelbare Umfeld des Plangebietes weist zahlreiche Strukturen (Gehölzbestand) auf, die als relevanter Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tierarten dienen können.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begehungen wurde ein durchschnittlich artenreiches Fledermausvorkommen sowie durchschnittlich artenreiche Avizönose festgestellt. Die vorkommenden Arten sind darüber hinaus bereits an die durch die bestehende Wohnlage und den Verkehr vorbelastet und an diese Wirkungen angepasst.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden in den Bestandsbäumen eine überdurchschnittliche Anzahl von Höhlen und Nischen festgestellt.

Direkte Ein- bzw. Ausflüge konnten nicht festgestellt werden. Eine Nutzung der Höhlen als Sommerquartier ist jedoch wahrscheinlich.

Zum Schutz und dem Erhalt der Fledermaushabitate wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Drehung des Baufensters veranlasst und die Bestandsbäume als zu erhaltend festgesetzt. Folglich kann eine Fällung der alten Bäume und ein Verlust der Fledermaus Sommerquartiere verhindert werden.

Vorkommen von weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten (Amphibien, Schmetterlinge, Käfer können aufgrund der Habitatstruktur bzw. dem Fehlen von essenziellen Futterpflanzen ausgeschlossen werden.

Unter Einhaltung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG und somit eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Biotope verhindert werden.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist somit nicht gegeben.

Schutzgut Fläche

Durch die Inanspruchnahme des Grundstücks zu Wohnbauzwecken werden insbesondere im Osten des Grundstücks unversiegelte extensiv gepflegte Wiesenflächen dauerhaft versiegelt. Als Maßnahme der Wiedernutzbarmachung bestehender Wohnflächen/Nachverdichtung sowie Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ist das Grundstück bereits über die private Erschließungsstraße erschlossen und verringert die zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Vergleich zu anderen alternativen Standorten.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht erkennbar.

Schutzgut Boden

Die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs führt zu einer vollständigen Versiegelung von unversiegelten Flächen im Bereich der Gebäude sowie einer Teilversiegelung von Flächen im Bereich von Plätzen, Fußwegen und Fahrradstellplätzen mit

Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie Filter und Puffer für Schadstoffe).

Als Maßnahme der Innenentwicklung mit vorhandener Erschließungsstruktur werden hierfür keine zusätzlichen Böden in Anspruch genommen.

Durch die geringfügige Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie den Maßnahmen zur Begrenzung der Bodenversiegelung kann eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden verhindert werden und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum höher gewichtet werden.

Schutzgut Wasser

Dauerhaft wasserführende Oberflächengewässer sowie festgesetzte Wasserschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Im Plangebiet werden im Bereich der geplanten Wohngebäude zusätzliche Flächen versiegelt, was eine verminderte Rückhaltung des natürlichen Regenwasserabflusses zur Folge hat. Die getroffene Festsetzung zur Begrünung der Flachdächer der Nebengebäude sowie Garagen und Carports bewirkt einen verzögerten Regenwasserabfluss und verhindert wesentliche nachteilige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima

Die geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme, sowie Vermeidungsmaßnahmen in Form von Dachbegrünung und Vorgaben zur Freiflächengestaltung lassen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet wird räumlich in allen Himmelsrichtungen durch die angrenzende Wohnbebauung von Senden eingefasst. Insbesondere im Westen sowie vereinzelt im Süden und Norden ist der ehemals parkartige Charakter des Plangebietes mit hohem altem Baumbestand noch ablesbar. Das Orts- und Landschaftsbild ist jedoch insbesondere durch die östlich angrenzende Mehrfamilienhausbebauung stark anthropogen und urban geprägt. Eine nachteilige Auswirkung durch die ergänzende Wohnbebauung auf das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht erkennbar.

Schutzgut kulturelles Erbe

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal "Siedlung der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit" mit der Aktennummer D-7-7626-0084.

Eine nachrichtliche Übernahme zum Umgang mit dem Bodendenkmal ist Bestandteil der Planzeichnung. Gemäß der Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vom 26.08.2020 sind die Belange der Bodendenkmalpflege mit dem Hinweis ausreichend berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist somit nicht zu erwarten.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b aufgeführten Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete bestehen ebenfalls nicht.

6.9 Artenschutz

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans wurde durch das Büro für Landschaftsplanung Dr. Andreas Schuler eine Einschätzung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit, bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in der Fassung vom 29.07.2019/ 21.09.2020 erstellt.

Das Plangebiet wurde bereits im Vorfeld des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens im Winterhalbjahr gerodet. Da die Rodung bereits mehrere Vegetationsperioden zurück liegt ist nicht gänzlich auszuschließen, dass sich zwischenzeitlich die Zauneidechse sowie Haselmaus angesiedelt hat.

Im Zuge der gegenständlichen Bebauungsplanänderung erfolgte am 25.02.2025 eine weitere artenschutzrechtliche Ortsbegehung, bei der mit Ausnahme eines

Sukzessionsaufwuchs eines Brombeergebüschs keine wesentlichen Veränderungen gegenüber des ursprünglich beräumten Baufeldes feststellbar war.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sind Nachkartierungen der Zauneidechse sowie der Haselmaus notwendig, die derzeit durchgeführt werden. Die Ergebnisse der Kartierung werden zum Satzungsbeschluss in den Bebauungsplan aufgenommen, mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und das Artenschutzgutachten entsprechend ergänzt.

Aufgrund des anthropogen geprägten Umfelds und der einhergehenden Vorbelastung u.a. durch Katzen etc. ist von keiner Ansiedlung entsprechender Individuen auszugehen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass ein Auslösen der Zugriffsverbote weiterhin durch die getroffenen Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden kann.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung aus dem Jahr 2019/2020 wurden in den Bestandsbäumen eine überdurchschnittliche Anzahl von Höhlen und Nischen festgestellt. Im Rahmen der Begehungen wurden mit dem Großen Abendsegler und der Zwergfledermaus zwei Arten sicher bestimmt. Darüber hinaus konnten Rufe der Arten der Rauhaufledermaus bzw. dem Braunen/ Grauen Langohr zugeordnet werden. Direkte Ein- bzw. Ausflüge konnten nicht festgestellt werden. Eine Nutzung der Höhlen als Sommerquartier ist jedoch wahrscheinlich.

Zum Schutz und dem Erhalt der Fledermaushabitate wurde im Rahmen des damaligen Bebauungsplanverfahrens eine Drehung des Baufensters veranlasst und die Bestandsbäume als zu erhaltend festgesetzt. Folglich kann eine Fällung der alten Bäume und ein Verlust der Fledermaus Sommerquartiere verhindert werden.

Sollten dennoch als zu erhaltend festgesetzte Bäume z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht abgängig sein sind im Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die das Auslösen der Zugriffsverbote vermeiden.

6.10 Infrastrukturversorgung

Die Wasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung werden über private Hausanschlussleitungen, welche in der 4 m breiten privaten Erschließungsstraße zu errichten sind, an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Stuibenstraße angeschlossen.

Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage zugeführt. Eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser wird im Rahmen der weiteren Detailplanung zur Versorgung des Geltungsbereiches sichergestellt.

6.11 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. Der Untergrund ist auf seine Sickerfähigkeit zu überprüfen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere über Rigolen, Sickerrohre oder –schächte ist nur noch zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und das zu versickernde Niederschlagswasser vorgereinigt wurde. Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind dabei zu beachten.

6.12 Denkmalpflege

Das Plangebiet überlagert das Bodendenkmal "Siedlung der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit" mit der Denkmalnummer D-7-7626-0084.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1. DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bodendenkmal wird als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB auf der Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften, hier das Bayerische Denkmalschutzgesetz, in den Bebauungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus wird nachfolgender Hinweis zum Umgang bei Auffinden von Bodendenkmälern in den Bebauungsplan aufgenommen.

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.

6.13 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, die Stellplätze, die Einfriedungen sowie für die Abstandsflächen bestimmt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes werden Gestaltungsanforderungen an die Freiflächengestaltung der Grundstücke getroffen. Die Begrünung der Gärten und Vorgärten sind aus städtebaulichen Gründen erforderlich und dienen der notwendigen Vielfalt in der Natur.

7.0 Flächen

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 1.745 m ²	(100,0 %)
davon: allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1.558 m ²	(89,3 %)
private Verkehrsflächen	ca. 187 m ²	(10,7 %)