

Stadt Senden

Bebauungsplan

"Stuibestraße"

Begründung zum Bebauungsplan

Städtebaulicher Teil
mit informeller Umweltprüfung

Neu-Ulm, 25.09.2020

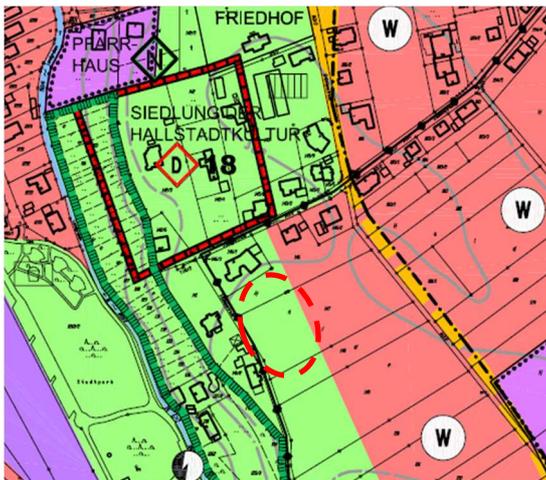
Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung,
Zint & Häußler GmbH

Städtebaulicher Teil

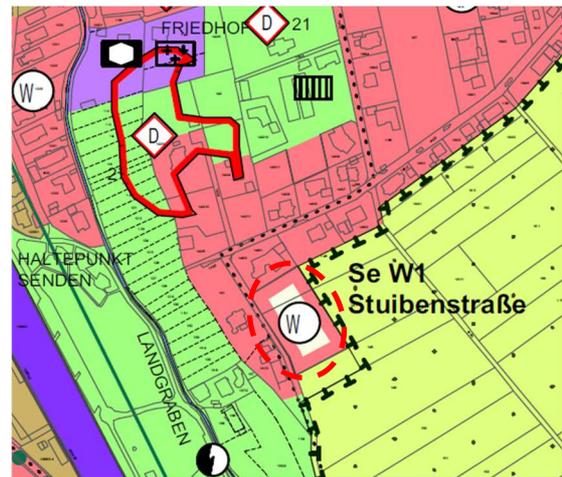
1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Senden als Grünfläche ausgewiesen.

Die zwischenzeitlich genehmigte Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Senden sieht im Plangebiet bereits "Wohnbauflächen" vor. Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.



Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes



Darstellung der Gesamtfortschreibung des FNP

2. Anlass und Ziel der Planung

Innerhalb des Plangebiets ist auf den Flurstücken Nr. 147/1 und 147/2 sowie einer Teilfläche der Flurstücke Nr. 146 der Neubau einer ergänzenden Wohnbebauung mit Einzelhäusern beabsichtigt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des bebauten Ortsrandes von Senden und ist somit gemäß § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht ebenfalls nicht. Daher muss zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Wohnbebauung ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Erschließung des Grundstücks ist durch die Wohnstraße "Stuibenstraße" sowie dessen südlichem unbefestigten Abzweig sichergestellt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke mit der Nummer 147/1, 147/2 sowie eine Teilfläche der Flurstücke Nr. 146 und 158/3 (Stuibenstraße) der Gemarkung Senden und weist eine Gesamtgröße von ca. 3.351 m² auf.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nordöstlich des Stadtparks Senden auf der Anhöhe der Sendener Halde und wird durch die angrenzende Bebauung sowie den hohen Baumbestand des Landgrabens vom nördlichen Teil des Stadtparks getrennt.

Der Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt und weist keinen Gehölzbestand auf. Die Fläche wird im Norden durch die bestehende Einfamilienhausbebauung entlang der Stuibenstraße und im Westen durch eine Villa und die daran anschließenden Grünflächen des Landgrabens begrenzt. Im Süden wird das Vorhabengebiet durch ein einzelnes intensiv eingegrüntes Kleingartengrundstück und im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen eingerahmt.

Die angrenzende Umgebungsbebauung südlich der Stuibenstraße, die derzeit den bebauten Stadtrand von Senden darstellt weist überwiegend eingeschobige Einfamilienhäuser auf. Nördlich der Stuibenstraße im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Westliche Stuibenstraße" befinden sich zwei Sechsfamilienhäuser sowie die Gagstätter Villa mit zwei bzw. drei Vollgeschoßen.

Weiter östlich entlang der Stuibenstraße befinden sich darüber hinaus mehrere großzügige Einfamilienhausgrundstücke.

Die Dachgestaltung der Umgebungsbebauung besteht ausnahmslos aus Sattel- und Walmdächern.

Die Topografie des Grundstücks weist keine sichtbaren Höhenunterschiede auf.

4. Geplante städtebauliche Gestaltung des Wohngebietes

Innerhalb des Plangebietes ist ein zusammenhängendes Baufenster für freistehende Einzelhäuser vorgesehen, dass sich bezüglich der zulässigen Nutzung, an der derzeit bestehenden Stadtrandbebauung südlich der Stuibenstraße orientiert.

Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen dabei nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude errichtet werden. Darüber hinaus dürfen innerhalb des Plangebiets nicht mehr als 6 Wohnungen (2 Wohnungen je aktueller Flurstücksaufteilung) realisiert werden.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die verkehrsberuhigte "Stuibenstraße",

5. Art der Verfahrensbetreuung

Die Planung wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Das Verfahren wird trotz des beschleunigten Verfahrens mit zwei Beteiligungsschritten gemäß § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt, um der Öffentlichkeit eine angemessene Möglichkeit zur Beteiligung zu geben.

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 Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter wurden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter konnte nicht festgestellt werden.

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
- nicht störende Handwerksbetriebe

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 die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zum Schutz der im allgemeinen Wohngebiet vorrangigen Wohnnutzung, unzulässig sind.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

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.

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 orientieren sich an der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO sowie der angrenzenden Bestandsbebauung mit größtenteils Einfamilienhäusern und werden auf den Wert 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Dachgestaltung erlaubt eine Ausgestaltung als Satteldach oder als Walmdach mit einer Dachneigung von 20° - 35° die sich somit in die umliegende Dachlandschaft einfügt.

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 Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der maßgeblichen Außenwand der baulichen Anlagen.

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 8,50 m festgesetzt.

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.

Dabei sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Darüber hinaus dürfen innerhalb des Plangebiets nicht mehr als 6 Wohnungen (2 Wohnungen je aktueller Flurstücksaufteilung) realisiert werden.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bestehende ca. 5,5 m breite verkehrsberuhigte Erschließungsstraße "Stuibenstraße", die am westlichen Ende nach Süden abzweigt und derzeit lediglich als unbefestigter landwirtschaftlicher Weg weitergeführt wird. Im Zuge der Neubebauung wird der unbefestigte Weg auf 5,50m verbreitert und befestigt und im Süden des Geltungsbereichs durch eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ergänzt.

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnbebauung sind auf den Grundstücken entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Senden herzustellen.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

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

- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Wege und Plätze

- Extensive Begrünung von Flachdächern der Nebengebäude, Garagen und Carports
- Unterstützung einer orts- und landschaftstypischen Vegetation auf den privaten Grünflächen durch ein Pflanzgebot. Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen.
- Pflanzgebot zur Eingrünung des Ortsrandes gegenüber der freien Feldflur
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Begrünungsgebot für Vorgärten zur Verhinderung von "Steingärten"

6.6 Umweltbericht, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planung wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen durchgeführt. Von der Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4. BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 2a BauGB wird abgesehen.

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.

6.7 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. 300 m südlich gelegene Flachlandbiotop im Bereich des Stadtparks Senden mit der Biotop Nr. 7626-0036.

Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes kann aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Aufgrund des bereits derzeit bebauten Umfeldes in der Wohngebietsrandlage von Senden kommt es durch die geplante zusätzliche Wohnbebauung durch die vorgesehene Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäuser zu keiner Beeinträchtigung der umliegenden sowie der künftigen Bebauung.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die Vorhabenplanung werden der Landwirtschaft dauerhaft landwirtschaftliche Flächen entzogen. Durch die intensive Bewirtschaftung ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt nicht gegeben.

Die Verletzung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden unter Einhaltung der ggfs. festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen nicht ausgelöst.

Schutzgut Fläche

Durch die Bebauung der Grundstücke für Wohnbauzwecke werden der Landwirtschaft unversiegelte Bewirtschaftungsflächen entzogen. Durch die bereits teilweise hergestellte Erschließungsstraße fällt die künftige Flächeninanspruchnahme etwas geringer aus als an alternativen neu zu entwickelnden Standorten. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht erkennbar.

Schutzgut Boden

Die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs führt zu einer vollständigen Versiegelung von Freiflächen im Bereich der Gebäude und der Stellplätze. Die

Erschließungsstraße besteht bereits als teilversiegelte Fläche (Schotterweg) und nimmt keine unversiegelten Flächen in Anspruch. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzguts Bodens ist nicht gegeben.

Schutzgut Wasser

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 Fläche kann als Stadtrandklimatop bezeichnet werden. Klimatisch wirksame Flächen sind aufgrund der Kleinteiligkeit nicht zu erwarten. 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 im Norden und Westen durch die angrenzende Wohnbebauung von Senden und im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Flächen eingefasst. Im Südwesten grenzt ein schmaler Grünstreifen mit hohem Baumbestand sowie der Stadtpark Senden an das Plangebiet an. Unmittelbar südlich grenzt ein schmaler Grundstücksstreifen der kleingärtnerisch genutzt wird und einen hohen Baum- und Strauchbewuchs aufweist, an das Plangebiet an.

Das Plangebiet befindet sich zwar auf dem Plateau der Sendener Halde, wird jedoch durch die vorgenannte Kleingartennutzung und dessen Baum und Strauchbestand sowie die festgesetzte Ortsrandeingrünung ausreichend eingegrünt.

Das Orts- und Landschaftsbild ist bereits im unmittelbaren Umfeld anthropogen durch bauliche Anlagen der angrenzenden Wohnbebauung geprägt und vorbelastet. Eine nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht gegeben.

Schutzgut kulturelles Erbe

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

Eine Beeinträchtigung des dortigen Schutzzweckes ist nicht zu vermuten.

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.

6.8 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro für Landschaftsplanung Dr. Andreas Schuler eine Einschätzung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit, bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in der Fassung vom 05.05.2020 erstellt.

Nach eingehender Prüfung sind die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht erfüllt.

6.9 Infrastrukturversorgung

Die Wasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung werden über eine Erweiterung der bestehenden Hauptleitungen gesichert.

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

Eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ist am südwestlichen Ende des Geltungsberichts geplant. Eine ordnungsgemäße Müllentsorgung ist dadurch gewährleistet.

6.10 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.

6.11 Denkmalpflege

Bei 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.

6.12 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 sowie die Einfriedungen bestimmt.

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

7.0 Flächen

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 3.351 m ²	(100,0 %)
davon: allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 3.040 m ²	(90,7 %)
davon Pflanzgebotsfläche	ca. 427 m ²	
öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 311 m ²	(9,3 %)