

**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

BEBAUUNGSPLAN

**„WOHNGEBIET ROTLEITE,
KISSENDORF“,**

GEMEINDE BIBERTAL



BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Bebauungsplanvorentwurf	4
1.3	Bebauungsplanentwurf /Verfahren nach § 13b BauGB	4
1.4	Satzungsbeschluss	5
2	Standortbegründung	5
3	Einfügung in die Bauleitplanung	5
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	5
4	Lage und Topographie	5
5	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes	6
5.1	Bestand innerhalb des Plangebietes	6
5.2	Bestand außerhalb des Plangebietes	6
6	Anpassung an die Ziele an die Raumordnung und Landesplanung	6
7	Lage des Plangebietes/Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten	6
8	Erschließung	7
9	Art der baulichen Nutzung	7
10	Maß der baulichen Nutzung	7
11	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	8
12	Boden/Niederschlagswasser	8
13	Grünordnung und Naturschutz	9
13.1	Bestand und Analyse	9
13.2	Auswirkungen des Vorhabens	9
13.3	Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft	10
13.4	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	10
13.5	Kompensation	10
13.6	Grünordnerische Maßnahmen	11
14	Spezieller Artenschutz	11

15	Ver- und Entsorgung	11
16	Löschwasserversorgung	12
17	Bodendenkmale	12
18	Umweltbericht	13
19	Planungsstatistik	13
20	Bodenordnung	13
21	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	13
22	Bestandteile des Bebauungsplanes	14
23	Anlagen	14
24	Verfasser	14

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Bibertal beabsichtigt im Bibertaler Ortsteil Kissendorf auf Flächen sowie Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 120, 121, 122, 125, 126, 127, und 127/2, Gemarkung Kleinkissendorf, am westlichen Ortsrand von Kissendorf die Ausweisung eines Wohngebietes. Zusätzlich werden Teilflächen der bestehenden Straße Postweg in das Plangebiet einbezogen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,4 ha.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Wohnnutzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.

1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 7. Februar 2017 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Rotleite“ für die Grundstücke Flur-Nrn. 98, 100, 119, 119/1, 120, 121, 125, 126, 127, und 127/2, jeweils Gemarkung Kleinkissendorf und beschloss, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 14. März 2017 bis 18. April 2017 im Rathaus Bibertal statt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 10. März 2017 bis 18. April 2017 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

1.3 Bebauungsplanentwurf /Verfahren nach § 13b BauGB

Mit der Novellierung des BauGB zum 13. Mai 2017 wurde ein neuer § 13b BauGB eingeführt.

§ 13b BauGB erfasst Bebauungspläne, durch welche die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, selbst jedoch im Außenbereich liegen. Die zulässige Grundfläche solcher Bebauungspläne muss unter 10.000 m² betragen.

Wesentliches Ziel des § 13b BauGB ist die schnelle Bereitstellung von Wohnbauland zur Deckung des dringlichen Wohnraumbedarfes. Aufgrund dieser Zielsetzung kann bei einem Verfahren nach § 13b BauGB analog zum beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB auf die Ausweisung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen verzichtet werden, eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 1. August 2017 beschlossen, den Bebauungsplan künftig im Verfahren nach § 13b BauGB weiterzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde insofern geändert und neu gefasst. Gleichzeitig hat der Gemeinderat beschlossen, das Grundstück Flur-Nr. 122 der Gemarkung Kleinkissendorf zusätzlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen und den Geltungsbereich im Osten im Bereich der bestehenden Straße Postweg an die Flurstücksgrenzen anzupassen.

In der Sitzung vom 1. August 2017 beschloss der Gemeinderat, dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom _____ bis _____ im Rathaus Bibertal öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom _____ bis _____ Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Bibertal hat am _____ den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Standortbegründung

Im Ortsteil Kissendorf stehen nur noch wenige Grundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Um die Nachfrage nach Wohnbauland decken zu können, wird im Plangebiet in Erweiterung der bestehenden Wohngebiete im Süden und Osten ein neues Wohngebiet ausgewiesen. Die Abgrenzung der zur Wohnbebauung vorgesehenen Fläche (WA) ergibt sich aus dem Erfordernis zur Bildung sinnvoller Grundstücksgrößen, der Grundstücksverfügbarkeit und der Erschließungsmöglichkeiten.

3 Einfügung in die Bauleitplanung

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bibertal stellt für das Plangebiet überwiegend Wohnbaufläche (W) dar. Das Bebauungsplangebiet reicht jedoch weiter nach Westen in als innerörtliche Grünflächen dargestellte Flächen und damit über die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen hinaus. Insofern weicht der Bebauungsplan im Westen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Durch die im Westen des Plangebiets vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung des Baugebietes wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existieren bisher mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche ganz im Süden (rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Gartenäcker“) keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Das Plangebiet ist planungsrechtlich bisher dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnnutzungen geschaffen werden.

4 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Kissendorf. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 23.527 m².

Im Südosten und Osten schließt das Plangebiet an bereits vorhandene Wohnnutzungen und landwirtschaftlich genutzte Gebäude an. Im Norden ist das Plangebiet durch Flächen für die Landwirtschaft begrenzt. Im Südwesten schließt ein Feldweg (Verlängerung des Rotleitenwegs (Flur-Nr. 101)) an, der das Plangebiet nach Westen begrenzt. Westlich dieses Feldweges grenzt ein Biotop (Nr. 7527-1169, Gebüsch und Altgrasbestand westlich von Kleinkissendorf) an.

Das Plangebiet ist topographisch weitgehend eben, fällt jedoch in Richtung Osten ab.

5 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

5.1 Bestand innerhalb des Plangebietes

Die Flächen im Plangebiet werden ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

5.2 Bestand außerhalb des Plangebietes

Entlang des Rotleitenwegs und des Postwegs im Südosten des Plangebiets bestehen bereits einige Wohngebäude, weitere Wohnhäuser schließen sich südlich und südöstlich an. Es handelt sich dabei um Einfamilienhäuser mit großzügigen Gärten. Die Gebäude sind überwiegend in der klassischen schwäbischen Bauweise (mit Satteldächern) hergestellt. Im Osten befinden sich zudem landwirtschaftliche Gebäude mit zugehörigen Wohnhäusern. Im Südwesten und Westen schließt das Plangebiet an eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz auf Fl.-Nr. 118/5) und einen Gehölzstreifen (Biotop Nr. 7527-1169) an. Weiter im Süden und im Westen schließen sich weitere Ackerflächen an.

6 Anpassung an die Ziele an die Raumordnung und Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) oder der Regionalplan der Region Donau-Iller enthalten für das Plangebiet keine konkreten, flächenbezogenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Da es sich bei der vorliegenden Planung um die geringfügige Erweiterung des Siedlungsbestandes im Ortsteil Kissendorf handelt, sind die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung hinsichtlich der Ausweisung von Wohnbauflächen anwendbar.

Durch die geplante Eingrünung des Baugebietes wird dem Ziel des Regionalplanes zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen und zur Einbindung von Ortsrändern und Baugebieten in die Landschaft entsprochen.

7 Lage des Plangebietes/Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten

Das Plangebiet grenzt im Süden und Südosten unmittelbar an ein Wohngebiet (Bestand) an. Am östlichen Rand des Plangebietes, begrenzend zum faktischen Dorfgebiet im Osten ist die Errichtung der Erschließungsstraße für das Plangebiet (Ringerschließung westlich des Postwegs) beabsichtigt. Damit ist eine Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten vorhanden.

8 Erschließung

Das Plangebiet wird über eine geplante Ringstraße im Anschluss an den bestehenden „Postweg“ (Flur-Nrn. 98 und 100) erschlossen, der am östlichen Rand des Plangebietes verläuft und das Plangebiet an das öffentliche Straßennetz anbindet.

Die geplante Erschließungsstraße führt als Ringstraße in das Plangebiet und hat 2 Anschlüsse an den Postweg im Osten. Der Querschnitt der Straße beträgt 6 m mit Aufweitungen im Kurvenbereich und ist damit so ausreichend für eine Wohngebieterschließung dimensioniert, dass auch noch parkende Autos auf der Straße möglich sind. Das Plangebiet wird zudem über einen 2,5 m breiten Fuß- und Radweg zwischen dem südlichen Arm der Erschließungsstraße und der Pfarrer-Reeß-Straße im Süden mit dem westlichen Rand des bestehenden Siedlungsgebietes verbunden. Über diesen Weg wird auch die Zugänglichkeit des südlich angrenzenden Spielplatzes aus dem Plangebiet sichergestellt.

Die Zugänglichkeit der nördlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird zudem über einen Feldweg sichergestellt, der vom nördlichen Arm der Ringschließung nach Norden abzweigt und an den bestehenden Feldweg Fl.-Nr. 125 anbindet.

9 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den baulichen Anforderungen von Wohnnutzungen wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Plangebiet sind Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr.1 BauNVO zulässig.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

10 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der näheren Umgebung des Plangebietes ermittelt und mit einer GRZ von 0,35 bzw. einer GFZ von 0,7 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) begründet sich mit den erforderlichen Grundstücksgrößen, die sowohl eine großzügige Wohnbebauung ermöglichen sollen als auch der Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs dienen. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Das Plangebiet ist geeignet, moderne Bauweisen zuzulassen. Hierzu zählen Dachformen wie bspw. Zelt-, Walm-, Flach-, Pult- und gegenläufiges Pultdach.

Pro Wohngebäude sind zwei Wohneinheiten zulässig. Damit orientiert sich die Bebaubarkeit am angrenzenden Bestand. Es werden keine Dachneigungen festgesetzt. Jedoch sind die maximale Traufhöhe von 6,25 m sowie die maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt, sodass eine Errichtung von übergroßen Gebäuden ausgeschlossen ist, die Bauherren aber trotzdem eine gewisse Flexibilität in der Wahl und Ausgestaltung der Haus- und Dachformen haben. Die Festsetzungen sind ausreichend, um eine Einbindung in die Umgebung sicherzustellen.

Das natürliche Gelände wurde durch eine Bestandshöhenvermessung ermittelt und als Planungsgrundlage für den Bebauungsplan verwendet. Eine Beschränkung der zulässigen Höhe des Erdgeschossrohfußbodens über dem Niveau der geplanten Erschließungsstraße erfolgt, um sicherzustellen, dass sich die Wohngebäude in die Topografie einfügen. Um eine zu starke Höhenentwicklung zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die Erdgeschossrohfußbodenhöhe die mittlere Höhe der Straßenoberkante um maximal 0,3 m überschreiten darf.

11 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) sollen die Gemeinden verstärkt auf die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden Flächen bzw. Baulandreserven hinwirken.

Darüber hinaus ist auf § 1a Abs. 2 BauGB hinzuweisen: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum im Ortsteil Kissendorf im Gemeindegebiet der Gemeinde Bibertal nachzukommen, ist die Ausweisung neuer Bauflächen unumgänglich. Ein Potential für die Innenentwicklung ist in Kissendorf nicht vorhanden.

§ 13b BauGB ermöglicht es den Gemeinden, Wohngebiete zur Deckung des dringlichen Wohnraumbedarfes in einem beschleunigten Bauleitplanverfahren auch am Ortsrand zu entwickeln. Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist dabei die maximal überbaubare Grundstücksfläche begrenzt.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht damit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die festgesetzte GRZ von 0,35 wird die Wohnbebauung auf eine maßvolle Versiegelung begrenzt, die GFZ von 0,7 erlaubt eine Nutzungsintensivierung in der Höhe.

12 Boden/Niederschlagswasser

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Baugrundgutachten, Kling Consult vom 22. Februar 2017 erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich ist.

Als Grenzwerte für die Versickerung von Niederschlagswasser gelten nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138 vom April 2005 Durchlässigkeitsbeiwerte von $k_f = 1 \times 10^{-3}$ m/s und $k_f = 1 \times 10^{-6}$ m/s. Bei k_f -Werten $\geq 1 \times 10^{-3}$ m/s ist eine ausreichende Aufenthaltszeit im Sickererraum nicht gewährleistet, bei Werten von $k_f < 1 \times 10^{-6}$ m/s wird die Versickerungsanlage zu lange eingestaut.

Im vorliegenden Fall weisen die anstehenden und aufgeschlossenen Deckschichten sowie die stark verwitterten, schlammkornreichen quartären Kiese durchweg eine Durchlässigkeit von $k_f < 1 \times 10^{-6}$ m/s auf. Eine Versickerung von Niederschlagswasser in den aufgeschlossenen Böden ist somit nicht möglich.

Anfallendes Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit in hauseigenen Zisternen zurückgehalten werden. Hierzu enthält der Bebauungsplan entsprechende Hinweise.

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22. März 2017 angeregt, eine alternative Niederschlagswasserbeseitigung (Ableitung über Regenwasserkanal mit kombinierten Sicker- und Rückhaltebecken in den Osterbach) zu prüfen. Diese vorgeschlagene Alternative wurde im Vorfeld der Bauleitplanung untersucht, aufgrund der Topographie in westlicher Richtung (Höhenunterschied), dem Abstand zum Osterbach (zwischen 250 m und 400 m), den Grundstücksverhältnissen (Benötigung von Privatgrund) sowie aus Kostengründen jedoch nicht weiter verfolgt.

13 Grünordnung und Naturschutz

Der grünordnerische Fachbeitrag (GOF) ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes „Wohngebiet Rotleite, Kissendorf“ der Gemeinde Bibertal. Nach § 1a BauGB und Art. 3 bzw. Art. 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) werden durch den GOF die Vermeidung und Minimierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt. Dabei ist Aufgabe des GOF, die natürlichen Gegebenheiten des Planbereiches sowie seines direkten Umfeldes zu erfassen, besondere Werte und Funktionen des Standortes für Naturhaushalt sowie des Orts- und Landschaftsbildes und der Erholung auf Basis der Schutzgüter zu dokumentieren, die durch Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu ermitteln und im Hinblick auf Beeinträchtigungen geeignete Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen aufzuzeigen.

13.1 Bestand und Analyse

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind keine weitergehenden Aussagen zum Plangebiet enthalten. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH – Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sowie Biotop nach bayerischer Biotopkartierung (insbesondere das südwestlich des Plangebiets gelegene Biotop Nr. 7527-1169) werden nicht beeinträchtigt.

13.2 Auswirkungen des Vorhabens

- Lärm und Abgase (Bau/Betrieb)
- Luftverunreinigungen durch Staubemissionen/Verkehr (Bau/Betrieb)
- Einwirkung Lärmimmissionen von Verkehr auf Gebiet (Bau/Betrieb)
- Beeinträchtigung vorhandener floristischer und faunistischer Lebensräume (Bau/Betrieb)
- Bodenaufschüttungen und -verdichtungen (Bau)
- Flächenversiegelung durch Überbauung (Bau)
- Zerschneidung/Barrierewirkung für Mensch und Tier, visuelle Störung des Landschaftsbildes (Bau/Betrieb)
- Beeinträchtigung Kleinklima durch Versiegelung (Bau/Betrieb)
- Lichtabstrahlung, visuelle Störung (Bau/Betrieb)

13.3 Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft

Die Bestandsaufnahme und –bewertung im Rahmen des GOF erfolgt für die einzelnen Schutzgüter gemäß dem Bayerischen Leitfadens.

Die Fläche besteht größtenteils aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen.

Die Bewertung aller relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes im Plangebiet kommt zu folgendem Ergebnis:

Tab.: Bewertung einzelner Schutzgüter zum Biotoptyp intensiv genutzte Ackerfläche

Schutzgut	Nutzung/Eigenart	Kategorie
Arten und Lebensräume	Ackerfläche	I oberer Wert
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Acker (ohne Dauerbewuchs)	I oberer Wert
Wasser	intensiv genutzte Ackerfläche (ohne Dauerbewuchs)	I oberer Wert
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I oberer Wert
Landschaftsbild	Ortsabrundung/ strukturarme Agrarlandschaft neben bestehendem Wohngebiet	I unterer Wert

Insgesamt dominiert die Kategorie I. Es handelt sich somit um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

13.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen werden zum Schutz der Schutzgüter im Bebauungsplan umgesetzt:

- Minimierung der versiegelten Fläche (GRZ 0,35)
- Ortsbildverträgliche Gebäudehöhenentwicklung
- Pflanzung von Bäumen im straßenbezogenen Raum

13.5 Kompensation

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist u. a. der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft durch Baugebiete bei der bauleitplanerischen Abwägung besonders zu berücksichtigen.

Bei beschleunigten Verfahren nach § 13a/b BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht vorgeschrieben. Dies dient der Verfahrensbeschleunigung. Der vorliegende Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich entfällt.

13.6 Grünordnerische Maßnahmen

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden und die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Aufgrund der Lage des Planbereiches am Ortsrand wird vorliegend auf eine Einfügung in das Ortsbild besonderer Wert gelegt. Daher wird am südwestlichen, westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes eine 3 m breite Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Da sich das Plangebiet in einer ländlich geprägten Umgebung befindet, ist davon auszugehen, dass eine entsprechende Bepflanzung ohnehin von den Grundstückseigentümern umgesetzt werden wird.

Um den öffentlichen Straßenraum im Baugebiet einzugrünen, wird zusätzlich pro Baugrundstück die Anpflanzung eines straßenraumbezogenen Baumes im Nahbereich zur Erschließungsstraße festgesetzt.

Ein markanter Einzelbaum am Rand des Baugebietes wird erhalten, wodurch die schnelle Eingrünung des Baugebietes unterstützt wird.

Grundsätzlich sollen bei allen Pflanzmaßnahmen standortheimische Arten verwendet und auf Nadelgehölze soll verzichtet werden. Empfehlungen zur Artenauswahl finden sich in den Hinweisen des Bebauungsplanes.

Zur Vermeidung von Verschattungen und Beeinträchtigungen durch Wurzelbildung sind zu angrenzenden landwirtschaftlichen Naturflächen für Sträucher und Bäume die einschlägigen Pflanzabstände zu berücksichtigen.

14 Spezieller Artenschutz

Die Bewertung der vorhandenen Bestandsituation im Rahmen des Fachbeitrages Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (ausschließlich landwirtschaftliche Nutzfläche als Acker und Intensivgrünland) lässt nicht erkennen, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdende Bebauung einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auslöst oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen (vgl. Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Kling Consult vom 1. August 2017). Als artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahme wird eine Beschränkung der Bautätigkeit (z. B. Baufeldfreimachung) auf den Winterzeitraum festgelegt (außerhalb der Brutzeit von Vögeln).

15 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die bestehenden öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen angebunden und damit vollständig erschlossen. Über Kanäle im Bereich der Erschließungsstraße erfolgt ein Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal im Bereich des „Postweges“. Eine alternative Ableitung von Niederschlagswasser in den Osterbach wurde geprüft, ist wegen der vorhandenen Topografie, der Eigentumsverhältnisse und der Entfernung jedoch nicht wirtschaftlich realisierbar.

Die bestehenden Leitungen sind in die Bebauungsplanzeichnung eingezeichnet. Der genaue Verlauf der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen für das Plangebiet ist Teil der Erschließungsplanung des Ingenieurbüros degen & partner mbb. Die LEW Verteilnetz GmbH teilte im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit, dass eine

gesicherte Stromversorgung des Plangebietes nur nach Errichtung einer neuen Trafostation gesichert ist. Die LEW-Anlage soll unter Zugrundelegung des ortsüblichen Preises für vergleichbare Flächen durch eine Dienstbarkeit zugunsten der LEW Verteilnetz GmbH gesichert werden. Die Notwendigkeit der neuen Trafostation wird in der Bebauungsplanzeichnung nachrichtlich erwähnt. Die Festlegung der genauen Lage der Trafostation ist Aufgabe der Ausführungsplanung.

Eine Rückhaltung von Niederschlagswasser in auf den privaten Grundstücksflächen errichteten Zisternen wird angestrebt.

16 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

17 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Etwas weiter südlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal (Mittelalterlicher Turmhügel, Siedlung der Latènezeit) westlich der Pfarrer-Reeß-Straße.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14. März 2017 ausgeführt, dass sich dieses südlich des Plangebietes befindliche Bodendenkmal auch bis ins Plangebiet erstrecken könnte. Daher würden Bodeneingriffe jeder Art im Plangebiet einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG bedürfen. Tatsächlich fanden im Bereich des vermarkten Bodendenkmals am 23.03.2000 Sondageschnitte statt, die ergaben, dass das vermarktete Bodendenkmal soweit zerstört ist, dass die Forderung nach seiner Erhaltung nicht mehr vertretbar ist. Das Landesamt für Denkmalpflege teilte der Gemeinde Bibertal mit Schreiben vom 26.04.2000 (Az: T 3445/2-00G) mit, dass diese Fläche daher prinzipiell überbaut werden könne. Bei den Sondagen wurde eine Grube der späten Keltenzeit angeschnitten, die auf das Vorhandensein einer Siedlung aus dieser Zeit hinweist. Hierzu sollten dann noch weitere Suchschnitte angelegt werden. Im Schreiben vom 07.08.2000 (Az: T 3445/3-00G) teilte das Landesamt für Denkmalpflege der Gemeinde Bibertal mit, dass gegen eine Erweiterung des Baugebietes nach Westen (damalige Flurstücke 115 und 116, entspricht heute wohl den Flurstücken 116/1, 116/2, 116/3 und 115) nicht mehr einzuwenden sei. Dementsprechend wird davon ausgegangen, dass eine Bebauung des Plangebietes auch ohne denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zulässig ist.

Sollten bei Bauarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten, ist zu beachten, dass diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines

der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz:

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

18 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden.

Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Bei beschleunigten Verfahren nach § 13a/b BauGB ist eine Umweltprüfung nicht vorgeschrieben. Dies dient der Verfahrensbeschleunigung. Der vorliegende Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung entfällt.

19 Planungsstatistik

Gesamtfläche	23.527	m ²	100 %
davon öffentliche Straßenverkehrsfläche (inkl. Straßenbegleitgrün und Gehwegen)	4.354	m ²	18,5 %
davon allgemeines Wohngebiet	18.876	m ²	80,2 %
davon öffentliche Grünfläche	297	m ²	1,3 %

Max. Grundfläche im Geltungsbereich

Fläche WA mit max. GRZ 0,35

$18.876 \text{ m}^2 \times 0,35 = 6.607 \text{ m}^2$ max. Grundfläche gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 19 Abs. 2 BauNVO

20 Bodenordnung

Die überplanten Flächen sind im Eigentum der Gemeinde Bibertal bzw. ist deren Erwerb dinglich gesichert. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

21 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Krumbach
- 3 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 4 Bayerischer Bauernverband, Günzburg

- 5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 6 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- 7 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Nürnberg
- 8 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 9 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Augsburg
- 10 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 11 Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm
- 12 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 13 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 14 Lechwerke AG Augsburg
- 15 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 16 Regionalverband Donau-Iller
- 17 schwaben netz gmbh, Günzburg
- 18 Staatliches Bauamt, Fachbereich Straßenbau, Krumbach
- 19 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach

22 Bestandteile des Bebauungsplanes

Entwurf Bebauungsplan vom 1. August 2017

Entwurf Begründung vom 1. August 2017

23 Anlagen

- 1) Baugrundgutachten, KC vom 22. Februar 2017
- 2) Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), KC vom 1. August 2017

24 Verfasser

Team Raumordnung

Krumbach, 1. August 2017

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Dipl.-Geogr. Wolpert

Bibertal, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister