

Gemeinde Bibertal, OT Bühl

# **Bebauungsplan**

## **"Kinderhaus Silheimer Weg"**

# **Begründung zum Bebauungsplan**

E N T W U R F

Ausgefertigt:

Bibertal, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Gepperth

- A. Städtebaulicher Teil
- B. Umweltbericht

Stand: 10.05.2020

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung

Zint & Häußler GmbH

# A. Städtebaulicher Teil

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bibertal stellt im Geltungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und Flächen für die Landwirtschaft mit Grünlandnutzung dar. Des Weiteren befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches noch Gebietsbegrenzungen für ein Überschwemmungsgebiet und ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Zur Gewährleistung des Entwicklungsgebotes wird der Flächennutzungsplan im Bereich des Plangebietes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

## 2. Anlass der Planung und Verfahren

In der Gemeinde Bibertal besteht ein dringender Bedarf an Kindergarten- bzw. Kinderkrippenplätzen, welcher durch die bestehenden Einrichtungen nicht mehr abgedeckt werden kann. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Bühl den Neubau eines Kindergartens bzw. einer Kindertagesstätte.

Der Planbereich wird derzeit als Sportplatz der nahe liegenden Grundschule Bibertal genutzt. Die Grundstücke des Planbereiches befinden sich im Besitz der Gemeinde.

Für das Plangebiet besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 „Schuläcker“, welcher für das Plangebiet eine Sportfläche für die nahe gelegene Grundschule festsetzt. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Kindergartens ist somit eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Ziel des Bebauungsplans ist es somit, die Zulässigkeit eines Kindergartens bzw. einer Kindertagesstätte innerhalb des Umgriffs zu ermöglichen.

Das erforderliche Bau- und Planungsrecht für die beabsichtigte Bebauung wird durch einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB sowie der erforderlichen Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans im Rahmen eines Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB hergestellt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung des Plangebietes gesichert.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortrand von Bühl. Das Gelände ist momentan mit einem Sportplatz und einer 100-Meter-Aschbahn (Tartan-Bahn) bebaut, welche der nordöstlich gelegenen Grundschule Bibertal zugeordnet sind.

Die Erschließung erfolgt über den Silheimer Weg und über einen anliegenden bestehenden Wendehammer.

Die Topographie des Geländes verläuft weitestgehend eben. Der Planbereich weist einen mittleren Gehölzbewuchs im Osten, Süden und Westen auf.

Im Norden grenzen ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung an. Östlich des Plangebietes befindet sich eine Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen und Satteldachausbildung. Südlich und westlich wird der Geltungsbereich von landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen begrenzt. Zudem grenzt in ca. 40 m Entfernung der Verlauf des Gewässers „Biber“ an.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befindet sich nördlich anschließend an den Pferdehaltungsbetrieb eine gewerbliche Nutzung (Bauunternehmen) sowie eine Wohnbebauung mit zu meist zwei Vollgeschossen und Satteldachausbildung. Weiter östlich besteht ebenfalls eine Wohnbebauung sowie die Grundschule Bibertal. Im weiter südlichen und westlichen Umfeld bestehen weitere Wiesenflächen, teilweise mit Gehölzbewuchs.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 679/9 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 679/8 und 679/13 der Gemarkung Bühl und weist eine Größe von ca. 8.390 m<sup>2</sup> auf.

## **4. Planungskonzeption**

Um in der Gemeinde Bibertal, Ortsteil Bühl ausreichend Kinderbetreuungsplätze zur Verfügung stellen zu können, plant die Gemeinde am Ortsrand von Bühl den Neubau eines Kindergartens bzw. einer Kindertagesstätte.

Hierzu wurde vom Architekturbüro Alea GmbH eine Vorentwurfsplanung erstellt, welche als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen wurde.

Dabei ist geplant, neue Räumlichkeiten für einen 3-gruppigen Kindergarten zu erstellen. Außerdem soll die Möglichkeit geschaffen werden, eine spätere Erweiterung planungsrechtlich zu sichern.

Die Kindertagesstätte wird über den Silheimer Weg und den anschließenden bestehenden Wendehammer im Osten des Geltungsbereiches erschlossen. Westlich angrenzend an den Wendehammer, sind insgesamt 33 Stellplätze für die Mitarbeiter sowie den Bring- und Holverkehr vorgesehen.

Die derzeit im Süden bestehende Tartan-Bahn wird an die nördliche Grundstücksgrenze verlegt.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Einrichtungen für die Kinderbetreuung, Kindergarten, Kindertagesstätte sowie Sportanlagen festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Einrichtungen für die Kinderbetreuung, Kindergarten, Kindertagesstätte; Spielgeräte, die in Zusammenhang mit dem Kindergarten und der Kindertagesstätte stehen und Sportanlagen zulässig.

Mit dieser Festsetzung können alle, im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen realisiert werden.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und über die maximal zulässige bauliche Höhe bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf den Wert 0,4 festgesetzt. Mit der Festsetzung der GRZ kann ein entsprechender Baukörper mit den Anforderungen eines 3-gruppigen Kindergartens geschaffen werden.

Die zulässige GRZ darf für die Errichtung von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen etc. auf einen Wert von 0,6 überschritten werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 8,50 m als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die jeweilige Höhenlage der Gebäude ab EFH-R mind. 462,00 m ü. NN. (Mindesthöhe Erdgeschossfußboden)

Bei Flachdächern darf die maximal zulässige Gebäudehöhe durch technische Anlagen, die für die Gebäudenutzung notwendig sind, sowie durch Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, um maximal 1,50 m überschritten werden.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise wird aufgrund der möglichen Erweiterung als abweichende Bauweise festgelegt. Demnach sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 m zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Das Baufenster wurde so ausgebildet, dass eine mögliche spätere Erweiterung des Kindergartens in Richtung Westen baurechtlich gesichert ist.

#### **5.4 Verkehrserschließung**

Die übergeordnete Erschließung findet über die Hauptstraße von Richtung Norden kommend oder über die Straße Kirchberg von Osten kommend statt.

Der Planbereich selbst wird über den Silheimer Weg mit einem angrenzenden bestehenden Wendehammer erschlossen.

Der Silheimer Weg ist mit einer Breite von ca. 6,50 m ausreichend für das neu hinzukommende Verkehrsaufkommen dimensioniert. Ebenfalls ist der bestehende Wendehammer mit einem Radius von ca. 12,0 m so ausgebildet, dass für PKW's ein Wenden „in einem Zug“ möglich ist.

Für den Kindergarten sind insgesamt 33 Stellplätze vorgesehen, die südwestlich der Wendepalette angeordnet sind.

#### Stellungnahme zur Verkehrssituation vom 11.03.2020 – Büro Brenner Bernard Ingenieure GmbH

Im Bereich östlich des Silheimer Weges ist eine Neubebauung mit einem Kindergarten mit 75 Plätzen, sowie einem Parkplatz geplant. Durch diese Nutzungen werden zukünftig knapp 40 zusätzliche Fahrten am Tag erzeugt, die sich über den Silheimer Weg auf das Straßennetz verteilen.

Die Planung wurde anhand von Verkehrsaufkommen, Stellplätzen, Verkehrsablauf und Verkehrssicherheit vereinfacht bewertet. Dabei sind sowohl der Silheimer Weg als auch die geplanten Stellplätze in der Lage das erhöhte Verkehrsaufkommen ohne Beeinträchtigungen im Umfeld abzuwickeln.

Um einen behinderungsfreien Begegnungsverkehr auch in den Stunden nach Schulschluss zu gewährleisten, sollte die Dauer des Halteverbots mindestens bis zum Ende der Kindergartenzeiten verlängert werden. Außerdem kann die Anbindung für den Fußgängerverkehr im Hinblick auf die fehlenden Fußgängerflächen im südlichen Bereich des Silheimer Weges in Kombination mit dem hohen Fußgängeranteil und dem Mehrverkehr im MIV verbessert werden.

#### **5.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:

- Festsetzung einer Dachbegrünung auf den Flachdächern der Hauptgebäude
- Festsetzung eines Erhaltungsgebotes
- Anpflanzen von Bäumen im Bereich der Stellplätze sowie auf der Grundstücksfläche
- Landschaftsgärtnerische Gestaltung von nicht überbauten Grundstücksflächen

#### **5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die erforderliche Umweltprüfung, die Bilanzierung des Eingriffs und Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist im Umweltbericht als Teil B dieser Begründung dargestellt. Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den Eingriff wurde entsprechend dem Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ermittelt.

Für den Eingriff in Natur und Landschaft besteht ein Kompensationsbedarf von 1.530 m<sup>2</sup>. Die Bewertung des Eingriffs wird im Teil B, Umweltbericht dargestellt. Innerhalb des Plangebietes stehen keine Flächen zur Verfügung, weshalb der Ausgleich extern erbracht werden muss.

## 5.7 Artenschutz

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wird durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler eine artenschutzrechtliche Begutachtung erarbeitet und deren Ergebnisse bis zum Satzungsbeschluss in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung hat ergeben, dass die Gehölze und Lagerflächen des Geltungsbereiches ein potentieller Lebensraum von Vögeln und Fledermäusen sind. Im Feldgehölz im Westen der Vorhabenfläche ist zudem das Vorkommen der Haselmaus nicht ausgeschlossen. Ferner sind die Lagerflächen möglicher Lebensraum von Reptilien (Zauneidechse) und Amphibien.

Die genaue Artenausstattung des Geländes wird 2020 durch ein umfangreiches Untersuchungsprogramm ermittelt und auf dieser Grundlage notwendige Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen formuliert.

## 5.8 Gerucheinwirkung durch Landwirtschaft

Aufgrund von bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung (Pferdehaltung) im nördlichen Umfeld der geplanten Bebauung, wurde ein Gutachten der Geruchsimmissionen mit Stand vom 09.12.2019 durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut erstellt.

Im Rahmen der Begutachtung wurde überprüft, ob die Verträglichkeit der im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehenen Nutzung mit dem Schutzanspruch eines Dorfgebietes mit den durch das nördlich des Plangebietes gelegene Friesengestüt Bibertal einschließlich des Mistlagers hervorgerufenen Geruchsimmissionen gewährleistet ist. Nach Abstimmung mit der Gemeinde Bibertal wurde die genehmigte Situation zugrunde gelegt, die Abweichungen zur tatsächlichen Situation wurden nicht berücksichtigt. Die Abweichungen zur tatsächlichen Situation führen jedoch zu keiner Verschlechterung.

Für die Beurteilung wurde die Abstandsregelung des Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ und – aufgrund der vergleichbaren Hedonik und Geruchsintensitäten von Rindern und Pferden – die Veröffentlichung „Geruchsimmissionen aus Rinderställen“ der Bayerischen Landesanstalt für Landtechnik der Technischen Universität München – Weihenstephan („Gelbes Heft 52“) herangezogen, da eine Ausbreitungsrechnung nach Anhang 3 der TA Luft bei diesem Geruchstyp – wie in Fachkreisen bekannt – i.d.R. zu einer Überschätzung der Immissionssituation führen würde.

Als Ergebnis der Abstandsbeurteilung wurde festgestellt, dass es im Plangebiet ggf. zeitweise zu Geruchseinwirkungen durch die Pferdehaltung kommen kann. Aufgrund der Nähe zum Pferde-stall kann im nordöstlichen Bereich des Baufensters nicht ausgeschlossen werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Geruchsimmissionen auftreten. Im Umgang mit den Erkenntnissen der Abstandsbeurteilung wurden deshalb Festsetzungen zur Grundrissorientierung des Baukörpers und zur Installation einer automatischen Belüftungsanlage getroffen. Zudem wird auf das zeitweise ggf. mögliche Auftreten von Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen hingewiesen.

## 5.9 Infrastrukturversorgung

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

Eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser wird im Rahmen der weiteren Detailplanung zur Erschließung des Geltungsbereiches sichergestellt.

Die Stromversorgung wird ebenfalls über eine Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen gesichert.

### **5.10 Flächen für die Feuerwehr**

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sowie des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF und zur Löschwasserversorgung (Stand Oktober 2018) ist zu achten.

### **5.11 Niederschlagswasser**

Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach-, und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

### **5.12 Wassersensibler Bereich, Überschwemmungsgefahr**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem wassersensiblen Gebiet. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt.

Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche (Biber), Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Das Gebiet wird bei Versagen der bestehenden Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt. Für Unterkellerungen und Gebäudeteile, die unter dem Straßenniveau zu liegen kommen, wird eine wasserdichte und auftriebssichere Ausführung empfohlen.

#### Überschwemmungsgefahr

Da der westliche Teil des Geltungsbereiches in einem im Flächennutzungsplan dargestellten Überschwemmungsgebiet der Biber zum Liegen kommt, wurde parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans durch das Büro Obermeyer, Niederlassung Neu-Ulm, eine hydraulische Berechnung (HQ 100 Pegel) durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Ergebnis ist, dass das Baufeld des Kinderhauses mit dem aktuell bestehenden Gelände nicht im Überschwemmungsgebiet Ist-Zustand liegt.

Das Gelände des Baufeldes liegt bei ca. 461,70 m ü. NN. Der Wasserspiegel südlich liegt bei ca. 461,50 m ü. NN. Um einen Mindestfreibord von 50 cm einhalten zu können, müsste das Gelände im Baufeld / Fußboden-OK min. bei 462,00 m ü. NN liegen.

Die EFH-R mind. (Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens) wurde demnach im Bebauungsplan auf 462,00 m ü. NN festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe von 8,50 m wird von diesem Punkt aus definiert und errechnet.

### **5.13 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherung der Einpassung in die bestehende Bebauungs- und Landschaftsstruktur werden Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Gestaltungsanforderungen werden für die Baukörper, die Dachgestaltung, die Freiflächengestaltung und für die Einfriedungen festgesetzt.

## 6.0 Flächen- und Kostenangaben

### 6.1 Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>ca. 8.390 m<sup>2</sup></b>	<b>(100,0 %)</b>
davon: Gemeinbedarfsfläche	ca. 7.786 m <sup>2</sup>	( 92,8 %)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 416 m <sup>2</sup>	( 5,0 %)
Erhaltungsgebot	ca. 188 m <sup>2</sup>	( 2,2 %)

### 6.2 Kostenangaben

Der Gemeinde Bibertal entstehen die Kosten für den Bebauungsplan.

## B. Umweltbericht

### 1. Scoping

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht zunächst dem Plangebiet des Bebauungsplanes. Darüber hinaus erfolgt die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Wirkungsgefüge mit der Umgebung, soweit diese durch das geplante Vorhaben betroffen ist. Deren Untersuchungstiefe wird der Bedeutung der zu erwartenden Umweltauswirkungen angemessen.

### 2. Einleitung

#### 2.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

In der Gemeinde Bibertal, Ortsteil Bühl, beabsichtigt die Gemeinde am südwestlichen Ortsrand des Gemeindegebietes den Neubau eines Kindergartens bzw. einer Kindertagesstätte. Die Grundstücke des Planbereiches befinden sich im Gemeindebesitz. Der Planbereich wird derzeit als Sportplatz der nahe liegenden Grundschule Bibertal genutzt.

Für das Plangebiet besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Da der Bebauungsplan Nr. 5 im Ortsteil Bühl für das Gebiet „Schuläcker“ innerhalb des Geltungsbereiches eine Sportfläche festsetzt, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Ziel der Planung ist es, die Zulässigkeit eines Kindergartens bzw. einer Kindertagesstätte innerhalb des Umgriffes zu ermöglichen.

Das erforderliche Bau- und Planungsrecht für die beabsichtigte Bebauung wird durch einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB sowie der erforderlichen Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans im Rahmen eines Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB hergestellt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung des Plangebietes gesichert.

#### 2.2 Rechtsgrundlagen

Der Umweltbericht ist aufzustellen gemäß § 2a BauGB und beschreibt die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Absatz 4 BauGB. Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Grundlage hierzu ist die Eingriffsregelung der Naturschutzgesetzgebung.

#### 2.3 Übergeordnete und tangierte Fachplanungen

##### Regionalplan

Der Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller aus dem Jahr 1987 zeigt das Plangebiet als Siedlungsfläche. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in einem Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung des Fliegerhorstes Leipheim (innere Teilzone Ci [ $> 64 \text{ dB(A)}$ ] bis  $67 \text{ dB(A)}$ ). Die militärische Nutzung des Fliegerhorstes endete jedoch bereits im Jahr 2008. Auf dem Gelände siedeln sich nun nach und nach Gewerbebetriebe an.

Der Regionalplan Donau-Iller befindet sich inzwischen in der Gesamtfortschreibung.

##### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bibertal stellt im Geltungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und Flächen für die Landwirtschaft mit Grünlandnutzung dar. Des Weiteren befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches im Westen noch Gebietsbegrenzungen für ein Überschwemmungsgebiet und ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet.

### 3. Bearbeitungsmethodik

Alle Schutzgüter des Landschaftsraumes werden getrennt beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst. Ebenso werden die Umwelteinwirkungen auf den Menschen durch die Nutzung des Plangebietes erfasst und bewertet. Dabei wird die argumentative Bewertung durch eine Klassifizierung der landschafts-ökologischen Wertigkeit in die Stufen ohne, von geringer Bedeutung, von mittlerer Bedeutung und von hoher Bedeutung unterstützt.

Es wird auf alle vorhandenen relevanten Daten aus dem Planungsraum zurückgegriffen. Hinzu kommt die örtliche Bestandsaufnahme der Oberflächenstrukturen und Vegetation im Plangebiet und dessen korrespondierender Umgebung.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (z.B. Boden – Grundwasser oder Vegetation – Klima) werden bei der Abarbeitung der Schutzgüter, soweit ergebnisrelevant, erfasst und beschrieben.

Auf dieser Datengrundlage wird die Prognose über die Auswirkung des geplanten Vorhabens (unter Berücksichtigung aller möglichen und angemessenen Maßnahmen zur Minderung, Vermeidung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe) und die Prognose über die weitere Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens erstellt.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für unvermeidbare Eingriffe werden die Flächen entsprechend dem Leitfaden des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung klassifiziert und bilanziert.

## 4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltfaktoren

### 4.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Bühl. Das Gelände weist einen Sportplatz und eine 100-Meter-Aschbahn (Tartan-Bahn) auf, welche der nordöstlich gelegenen Grundschule Bibertal zugeordnet sind. Die Erschließung erfolgt über den Silheimer Weg und über einen anliegenden bestehenden Wendehammer, der in das Gebiet reicht.

Die Topographie des Geländes verläuft weitestgehend eben. Der Planbereich weist einen mittleren Gehölzbewuchs im Osten, Süden und Westen auf.

Im Norden grenzen ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung, sowie ein Baubetrieb an. Im weiteren nördlichen Umfeld besteht Wohnbebauung mit meist zwei Vollgeschossen und Satteldachausbildung.

Im Osten grenzt ebenfalls Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen und Satteldach an. Im Nordosten befindet sich die Grundschule Bibertal. Im Südosten bestehen Wiesenflächen unter anderem mit Gehölzbewuchs.

Im Süden wird der Geltungsbereich von landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen begrenzt.

Im Westen befinden sich angrenzend ebenfalls landwirtschaftliche Wiesenflächen und in ca. 40 m Entfernung der Verlauf des Gewässers „Biber“.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 679/9 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 679/8 und 679/13 der Gemarkung Bühl und weist eine Größe von ca. 8.390 m<sup>2</sup> auf.

### 4.2 Schutzgebiete

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet. Nördlich des Plangebietes auf Höhe von Echlshausen besteht ein Landschaftsschutzgebiet (ID: LSG-00199.01) mit dem Namen Bibertal.

### 4.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit der Donau-Iller-Lech-Schotterplatten und in der Untereinheit Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten, als Teil des Alpenvorlandes. Die geologische Karte (M 1:500.000) des Fachinformationsdienstes Natur, zeigt das Plangebiet ca. in der Mitte zwei verschiedener Untergrund Beschaffenheiten.

Im Osten des Geltungsbereiches besteht eine Obere Süßwassermolasse (ungegliedert) mit Ton, Schluff, Mergel, Sand, im einzelnen auch Kies, alpenrandnah als Festgestein.

Im Westen finden sich Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän und polygenetische Talfüllung (z.T. würmzeitlich) aus Mergel, Lehm, Sand, Kies, zum Teil Torf.

Beide Böden weisen aufgrund ihrer Bestandteile eine schätzungsweise mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Während Ton und Lehm eine geringe Wasserversickerung aufweisen, leiten Sand und Kies das Wasser deutlich besser ab. Das Plangebiet liegt in einem Überschwemmungsbereich.

Das Schutzgut Boden ist im Plangebiet von mittlerer Bedeutung.

### 4.4 Schutzgut Fläche

Flächenverbrauch (eigentlich Nutzungsumwandlung, die Fläche bleibt als solche erhalten) mindert die Regenerationsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen der Tier- und Pflanzenwelt einschl. des Menschen und mindert die Erkenntnis und Erfahrung natürlicher Lebensprozesse als Grundlage seelischen Wohlbefindens. Das Plangebiet besteht derzeit aus einer Mischung zwischen Wiesen- und Sportfläche (Aschebelag). Die Fläche wird mit einem Gebäude und Stellplätzen bebaut und mit einer möglichen Gebäudeerweiterung geplant. Die Fläche ist angesichts der Bestandssituation und der kommenden Versiegelung auf einer 3-stufigen Scala (gering – mittel – hoch) als mittel zu werten.

Das Schutzgut Fläche ist im Plangebiet von mittlerer Bedeutung.

### 4.5 Schutzgut Wasser

#### Oberflächengewässer

Dauerhafte Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das nächstgelegene Oberflächengewässer außerhalb des Plangebiets ist die westlich in etwa 40 m Entfernung gelegene Biber, ein Gewässer der Stufe 4.

Das Plangebiet befindet sich in keinem amtlich festgesetzten Hochwassergebiet, jedoch in einem wassersensiblen, überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Um die Überschwemmungsgefahr besser einschätzen zu können, wurden hydrogeologische Berechnungen erstellt und eine Mindest-Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt.

Das Schutzgut Oberflächengewässer ist im Plangebiet von hoher Bedeutung.

#### Grund- und Schichtenwasser

Aufgrund der nahen Lage zum Oberflächengewässer Biber sowie der vorhandenen Bodentypen, ist von einem hohen Grundwasserstand auszugehen. Konkrete Messdaten liegen nicht vor. Die Grundwasserneubildungsrate ist im westlichen Bereich aufgrund der Feuchte des Bodens als mittel bis hoch einzustufen.

Das Schutzgut Grundwasser ist im Plangebiet hoher Bedeutung.

### 4.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Bibertal-Bühl und weist ein gemäßigttes Klima mit einer mittleren Jahrestemperatur von 7°- 8° Celsius sowie einer mittleren Jahresniederschlagsmenge von 650 bis 750 mm auf.

Das Schutzgut ist im Plangebiet von geringer Bedeutung.

#### 4.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Fläche wird zum Großteil als Wiesenfläche mit Sportplatz und 100-Meter-Bahn von der naheliegenden Grundschule als Sportfläche genutzt. Randlich im Bereich des Parkplatzes sind Einzelbäume, Hecken und Gebüsch vorhanden. Der westliche Teil der Vorhabenfläche umfasst einen Lagerplatz und einen Schotterweg. Zwischen Lagerplatz (Ruderalflur) und Sportplatz ist ein Feldgehölz vorhanden, das einen flachen Tümpel umfasst, der im Sommer größtenteils austrocknet. Das Gewässer ist im Wechselwasserbereich mit einem Seggenried bewachsen. Der Bereich weist erhebliche Beeinträchtigungen durch Müll und Ablagerungen auf.

Die natürlich potentielle Vegetation wird im Geoportal des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz als Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald beschrieben.

Im Biotopkataster dargestellte gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Westlich entlang der Biber befindet sich das Biotop „Auwald und Röhricht an der teilweise naturnahen Biber“ außerhalb des FFH-Gebietes. Das Biotop wird durch die geplante Bebauung nicht tangiert.

Jedoch sind der oben beschriebene Tümpel sowie das Seggenried gesetzlich geschützt, auch wenn sie nicht im Kataster dargestellt sind.

Die Fläche ist Lebensraum von typischen Siedlungsvogelarten wie Grünfink, Kohlmeise und Amsel. Ferner ist von einem Vorkommen der Zauneidechse auszugehen. Amphibien wurden noch keine festgestellt. Bezüglich Fledermäuse und Haselmaus liegen noch keine Daten vor. Eine abschließende Beurteilung ist erst nach Beendigung der Bestandsaufnahmen möglich.

Das Schutzgut ist im Plangebiet von geringer bis hoher Bedeutung.

#### 4.8 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild stellt sich mit der gut durch- und eingegrünten Fläche als abwechslungsreiche Struktur dar, die von umgebenden landwirtschaftlichen Flächen und dem Verlauf der Biber geprägt wird.

Das Plangebiet selbst weist einzelne Gehölze (z.B. Linde und Kiefer) und Gehölzgruppen bzw. Gehölzinseln auf.

Das Schutzgut ist im Plangebiet von mittlerer Bedeutung.

#### 4.9 Schutzgut Mensch

Das Gebiet ist aufgrund der im Umfeld vorhandenen Infrastruktur durch Immissionen vorbelastet. Die Vorhabenfläche selbst wird nicht zur Erholung genutzt.

Eine Geruchsbeeinträchtigung besteht durch den nördlich des Geltungsbereiches sitzenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Pferdehaltung. Dazu wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Als Ergebnis der Abstandsbeurteilung wurde festgestellt, dass es im Plangebiet ggf. zeitweise zu Geruchseinwirkungen durch die Pferdehaltung kommen kann. Aufgrund der Nähe zum Pferdestall kann im nordöstlichen Bereich des Baufensters nicht ausgeschlossen werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Geruchsimmissionen auftreten. Im Umgang mit den Erkenntnissen der Abstandsbeurteilung wurden deshalb Festsetzungen zur Grundrissorientierung des Baukörpers und zur Installation einer automatischen Belüftungsanlage getroffen.

Der bestehende Parkplatz wird durch einen neuen Parkplatz mit mehr Stellplätzen ersetzt. Zur besseren Einschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens wurde durch das Büro Brenner Bernard Ingenieure GmbH eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme vom 11.03.2020 verfasst. Die Planung wurde anhand von Verkehrsaufkommen, Stellplätzen, Verkehrsablauf und Verkehrssicherheit vereinfacht bewertet. Dabei sind sowohl der Silheimer Weg als auch die geplanten Stellplätze in der Lage, das erhöhte Verkehrsaufkommen ohne Beeinträchtigungen im Umfeld abzuwickeln.

Die Flächen sind von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut.

#### **4.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Weder innerhalb des Plangebietes noch in unmittelbarer Nähe sind Boden- bzw. Kulturdenkmale bekannt.

Das Schutzgut ist für das Plangebiet ohne Bedeutung.

### **5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild**

#### **5.1 Auswirkung auf das Schutzgut Boden**

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von Eingriffen durch:

- Beschränkung der Bau- und Verkehrsflächen auf das notwendige Mindestmaß
- Ausweisung von Baumpflanzungen
- Erhaltungsgebot
- Wasserdurchlässige Beläge für Plätze, Wege und Stellplätze

Unvermeidbare Eingriffe:

- Bodenversiegelung mit Verlust aller Bodenfunktionen

#### **5.2 Auswirkung auf das Schutzgut Fläche**

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von Eingriffen durch:

- Beschränkung der Bau- und Verkehrsflächen auf das notwendige Mindestmaß
- Wasserdurchlässige Beläge für Plätze, Wege und Stellplätze

Unvermeidbare Eingriffe:

- Flächenversiegelung mit Verlust aller Bodenfunktionen

#### **5.3 Auswirkung auf das Schutzgut Wasser**

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von Eingriffen durch:

- Beschränkung der Bau- und Verkehrsflächen auf das notwendige Mindestmaß
- Regenwasserversickerung im Vorhabengebiet
- Regenwasserrückhaltung durch Dachbegrünung

Unvermeidbare Eingriffe:

- Bodenversiegelung mit Verlust der Funktionen

#### **5.4 Auswirkung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von Eingriffen durch:

- Ausweisung von Baumpflanzungen
- Erhaltungsgebot
- Begrünung der Flachdächer

Unvermeidbare Eingriffe:

- Beseitigung von Flächen mit Lebensräumen von mittlerer Bedeutung für Flora und Fauna

#### **5.5 Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft**

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von Eingriffen durch:

- Begrenzung der Verkehrsflächen auf das notwendige Mindestmaß
- Ausweisung von Baumpflanzungen
- Begrünung der Flachdächer
- Erhaltungsgebot

Unvermeidbare Eingriffe:

- Verringerung des Grünflächenanteils

## 5.6 Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von Eingriffen durch:

- Ausweisung von Baumpflanzungen
- Erhaltungsgebot
- Begrünung der Flachdächer

Unvermeidbare Eingriffe:

- Veränderung des Landschaftsbilds durch Bebauung und einer Entfernung der bestehenden Eingrünung

## 5.7 Auswirkung auf das Schutzgut Mensch

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von Eingriffen durch:

- Vermeidung von Staubimmissionen durch Lenkung des Baustellenverkehrs und befeuchten der Baustraßen bei trockenem Wetter
- Planung der Bebauung nach Vorgaben Geruchsgutachten

## 5.8 Auswirkung auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von Eingriffen durch:

- keine

Unvermeidbare Eingriffe:

- keine

# 6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

## 6.1 Schutzgut Boden

Durch die Überbauung ist im Bereich des Bodenpotentials mit Beeinträchtigungen zu rechnen, da durch die geplante Versiegelung ein Verlust der Bodenoberfläche stattfindet. Trotz der Maßnahmen zur Verminderung (Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser, Begrenzung der Bodenversiegelung) reduzieren sich die potentiellen Flächen für natürliche Vegetationsbestände, die Filter- und Puffereigenschaften des Bodens sowie die Wasserrückhaltung von Oberflächenwasser.

Eingriff mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut.

## 6.2 Schutzgut Fläche

Durch die Überbauung werden die vorhandenen Sportflächen entsiegelt, jedoch im gleichen Zug die Flächen der Gebäude versiegelt. Durch die Versiegelung findet ein Verlust der Bodenfunktionen in diesen Bereichen statt. Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung (Beschränkung der Bau- und Verkehrsflächen auf das notwendigste Mindestmaß, Begrenzung der Bodenversiegelung) werden die natürlichen Filter- und Puffereigenschaften beeinträchtigt.

Eingriff mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut.

## 6.3 Schutzgut Wasser

Die Überbauung und Versiegelung wirkt sich vergleichbar mit dem Eingriff ins Schutzgut Boden aus. Die Fähigkeit zum Wasserrückhalt, Versickerung von Oberflächenwasser und gleichzeitiger Grundwasserneubildungsrate wird reduziert. Dies wird jedoch durch die Festsetzung der Versickerung vor Ort zum Rückhalt und für Verdunstung des Niederschlags und der Festsetzung einer Dachbegrünung für Flachdächer gemindert.

Aufgrund des vermutlich hohen Grundwasserspiegels wird der Eingriff mit hoher Erheblichkeit für das Schutzgut bewertet.

#### **6.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die Fläche wird zum Großteil als Wiesenfläche mit Sportplatz und 100-Meter-Bahn von der naheliegenden Grundschule als Sportfläche genutzt. Randlich im Bereich des Parkplatzes sind Einzelbäume, Hecken und Gebüsch vorhanden. Der westliche Teil der Vorhabenfläche umfasst einen Lagerplatz und einen Schotterweg. Zwischen Lagerplatz (Ruderalflur) und Sportplatz ist ein Feldgehölz vorhanden, das einen flachen Tümpel umfasst, der im Sommer größtenteils austrocknet. Das Gewässer ist im Wechselwasserbereich mit einem Seggenried bewachsen. Der Bereich weist erhebliche Beeinträchtigungen durch Müll und Ablagerungen auf.

Die natürlich potentielle Vegetation wird im Geoportal des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz als Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald beschrieben.

Im Biotopkataster dargestellte gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Westlich entlang der Biber befindet sich das Biotop „Auwald und Röhricht an der teilweise naturnahen Biber“ außerhalb des FFH-Gebietes. Das Biotop wird durch die geplante Bebauung nicht tangiert.

Jedoch sind der oben beschriebene Tümpel sowie das Seggenried gesetzlich geschützt, auch wenn sie nicht im Kataster dargestellt sind.

Die Fläche ist Lebensraum von typischen Siedlungsvogelarten wie Grünfink, Kohlmeise und Amsel. Ferner ist von einem Vorkommen der Zauneidechse auszugehen. Amphibien wurden noch keine festgestellt. Bezüglich Fledermäuse und Haselmaus liegen noch keine Daten vor. Eine abschließende Beurteilung ist erst nach Beendigung der Bestandsaufnahmen möglich.

Das Schutzgut ist im Plangebiet von geringer bis hoher Bedeutung.

#### **6.5 Schutzgut Klima und Luft**

Aus klimatischer Sicht bewirkt die geplante Bebauung und Versiegelung einen Verlust an klimaktiven und kaltluftproduzierenden Flächen, sowie eine erhöhte Wärmeabstrahlung. Die festgelegte Dachbegrünung trägt positiv zur Gebäudekühlung, Regenrückhaltung und Feinstaubfilterung bei.

Eingriff mit geringer Erheblichkeit für das Schutzgut.

#### **6.6 Landschaftsbild**

Die Planung innerhalb des Geltungsbereichs bedingt eine Veränderung des Landschaftsbildes durch die vorgesehene Bebauung. Die Gehölze müssen aufgrund der neuen Bebauung entfernt werden. Um dies teilweise zu kompensieren werden Baumpflanzungen und eine Dachbegrünung festgesetzt. Die nicht überbauten Flächen werden landschaftsgärtnerisch gestaltet.

Eingriff mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut.

#### **6.7 Schutzgut Mensch**

Durch die geplante Bebauung ist bau- und anlagebedingt mit Immissionen zu rechnen. Im Rahmen des Bebauungsplans werden außerdem Festsetzungen gegen die Geruchsbelastung des nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes getroffen. Weiterhin wurde die zukünftige Verkehrssituation verkehrstechnisch eingeschätzt und der Silheimer Weg als ausreichend empfunden.

Eingriff mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut.

#### **6.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Im Plangebiet sowie im direkten Umgriff sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

Kein Eingriff ins Schutzgut.

## 7. Wechselwirkungen

Es bestehen Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern. Durch die Entfernung von Boden und Vegetation sowie der gleichzeitigen Errichtung von Gebäuden und Versiegelung des Bodens kommt es zu einer Veränderung des Mesoklimas. Jedoch ergeben sich durch die Wechselwirkungen keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert darzustellen wären.

## 8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen voraussichtlich weiter als Sport- und Wiesenfläche genutzt werden. Im Vorfeld wurden mehrere alternative Standorte in Bühl herangezogen, wobei sich dieser Standort aufgrund seiner Anbindung und Nähe zur Grundschule als am besten geeignet herausgestellt hat.

## 9. Bewertung und Kompensation des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild

Grundlage der Eingriffsbilanzierung und Ermittlung der Ausgleichsflächenbedarfs ist der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen".

### 9.1 Bewertung des Ausgangszustands

Teile des Geltungsbereiches werden als Sportflächen genutzt (Aschebahn und Platz). Die verbleibende Fläche ist als Intensiv-Grünland mit Gehölzgruppen einzustufen. Die Aufschlüsselung der unterschiedlichen Flächen ist in der nachfolgenden Tabelle 1 ersichtlich.

**Tabelle 1**

Bezeichnung	Nutzung	Bewertung Kategorie	Faktor	Fläche	Wert
b1	Verkehrsfläche / Stellplätze - voll versiegelt		0	988 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
b2	Sportflächen (Aschebelag) - teilversiegelt	Kat. I unten	0,2	1.967 m <sup>2</sup>	393 m <sup>2</sup>
b3	Schotterweg	Kat. I unten	0,2	315 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>
b4	Gehölzflächen	Kat. II oben	0,9	1.870 m <sup>2</sup>	1.683 m <sup>2</sup>
b5	Intensiv-Grünland	Kat. I oben	0,5	2.513 m <sup>2</sup>	1.258 m <sup>2</sup>
b6	Ruderalfläche	Kat. II unten	0,7	687 m <sup>2</sup>	481 m <sup>2</sup>
b7	Tümpel	Kat. III unten	0,9	50 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Geltungsbereich				8.390 m <sup>2</sup>	3.923 m <sup>2</sup>

### 9.2 Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Die unter Punkt 5. aufgeführten Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen rechtfertigen einen Abzug von 0,1 des Kompensationsfaktors. Darunter fallen beispielsweise die Festsetzung einer Dachbegrünung für Flachdächer und das Pflanzen von Bäumen.

Die abschließende Berechnung des Ausgleichsbedarfs wird in der folgenden Tabelle 2 dargelegt.

**Tabelle 2**

Bezeichnung	Nutzung	Fläche	Faktor	Fläche Ergebnis
	Fläche ohne Veränderung Wendehammer	415 m <sup>2</sup>	0	0 m <sup>2</sup>
e1	Gebäude + Tartan-Bahn (GRZ 0,4)	3.189 m <sup>2</sup>	0	0 m <sup>2</sup>
e2	Stellplätze (Differenz Überschreitung GRZ 0,2)	1.595 m <sup>2</sup>	0,3	479 m <sup>2</sup>
e3	Grün- und Spielflächen (7.974 m <sup>2</sup> abzüglich e1 + e2)	3.190 m <sup>2</sup>	0,6	1.914 m <sup>2</sup>
<b>Eingriff Gesamt:</b>				<b>2.393 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausgleichsfläche (nach Abzug von Fläche Bestand 3.923 m<sup>2</sup>):</b>				<b>1.530 m<sup>2</sup></b>

### 9.3 Naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsfläche

Der naturschutzrechtliche Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft beträgt 1.530 m<sup>2</sup>.

Innerhalb des Plangebietes stehen keine Flächen zur Verfügung, weshalb der Ausgleich extern erbracht werden muss. Hierzu wird die Teilfläche des Flurstückes Nr. 679/10 der Gemarkung Bühl im Anschluss an das Plangebiet herangezogen.

Das Flurstück wird aktuell intensiv beweidet. Es ist geplant die Beweidung aufzugeben und die Fläche als Feuchtfäche mit Hochstauden, Röhricht und Seggenried-Bereich zu entwickeln. Die Fläche ist alle 2 Jahre zu mähen. Auf Dünger und Herbizid-Einsaat sind zu verzichten. Ferner wird der Ausgleich des geschützten Weihers umgesetzt. Dafür wird ein neuer Weiher in flächengleicher Größe zum Bestandsweiher neu angelegt. (s. auch folgender Abschnitt).

### 9.3 Ausgleich geschützter Weiher nach § 30 BNatSchG

Der Weiher einschließlich dessen Ufer und das Seggenried müssen bei Beseitigung flächengleich ausgeglichen werden. Dazu ist eine Befreiung erforderlich.

Es ist geplant den Gewässerbereich nicht zu entfernen, sondern verlanden zu lassen bzw. die Verlandung durch Eintrag von vorhandenem Material des Umfeldes (Laub, Totholz, Ufermaterial etc.) zu beschleunigen, damit das tiefe Gewässer verschwindet und keine Gefahr mehr für die Kinder der geplanten Kita darstellt. Ferner werden damit Stoffeinträge ins Grundwasser unterbunden. Die Fläche wird also erhalten bleiben, nur das Gewässer wird durch das dort schon vorhandene Seggenried ersetzt werden, das in kurzer Zeit die gesamte offene Fläche einnehmen wird. Als Ausgleich wird ein neuer Weiher in flächengleicher Größe zum Bestandsweiher neu angelegt. Die Anlage ist im angrenzenden Flurstück Nr. 679/10 geplant. Es ist ein Weiher im Umfang von ca. 50 m<sup>2</sup> vorgesehen, der ganzjährig Wasser führt. Das führt zu einer deutlichen Qualitätsaufwertung insgesamt, da das aktuelle Gewässer nach bisherigem Stand der Untersuchungen keine relevanten Amphibienbestände aufweist und durch Müll und Ablagerungen erheblich beeinträchtigt ist.

## 10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Bühl. Das Gelände weist einen Sportplatz und eine 100-Meter-Aschebahn (Tartan-Bahn) auf, welche der nordöstlich gelegenen Grundschule Bibertal zugeordnet sind. Die Erschließung erfolgt über den Silheimer Weg und über einen anliegenden bestehenden Wendehammer, der in das Gebiet reicht.

Die Topographie des Geländes verläuft weitestgehend eben. Der Planbereich weist einen mittleren Gehölzbewuchs im Osten, Süden und Westen auf.

Im Norden grenzen ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung, sowie ein Baubetrieb an. Im weiteren nördlichen Umfeld besteht Wohnbebauung mit meist zwei Vollgeschossen und Satteldachausbildung.

Im Osten grenzt ebenfalls Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen und Satteldach an. Im Nordosten befindet sich die Grundschule Bibertal. Im Südosten bestehen Wiesenflächen unter anderem mit Gehölzbewuchs.

Im Süden wird der Geltungsbereich von landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen begrenzt.

Im Westen befinden sich angrenzend ebenfalls landwirtschaftliche Wiesenflächen und in ca. 40 m Entfernung der Verlauf des Gewässers „Biber“.

Schwerwiegende Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild liegen nicht vor. Lediglich der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist von hoher Erheblichkeit einzustufen.

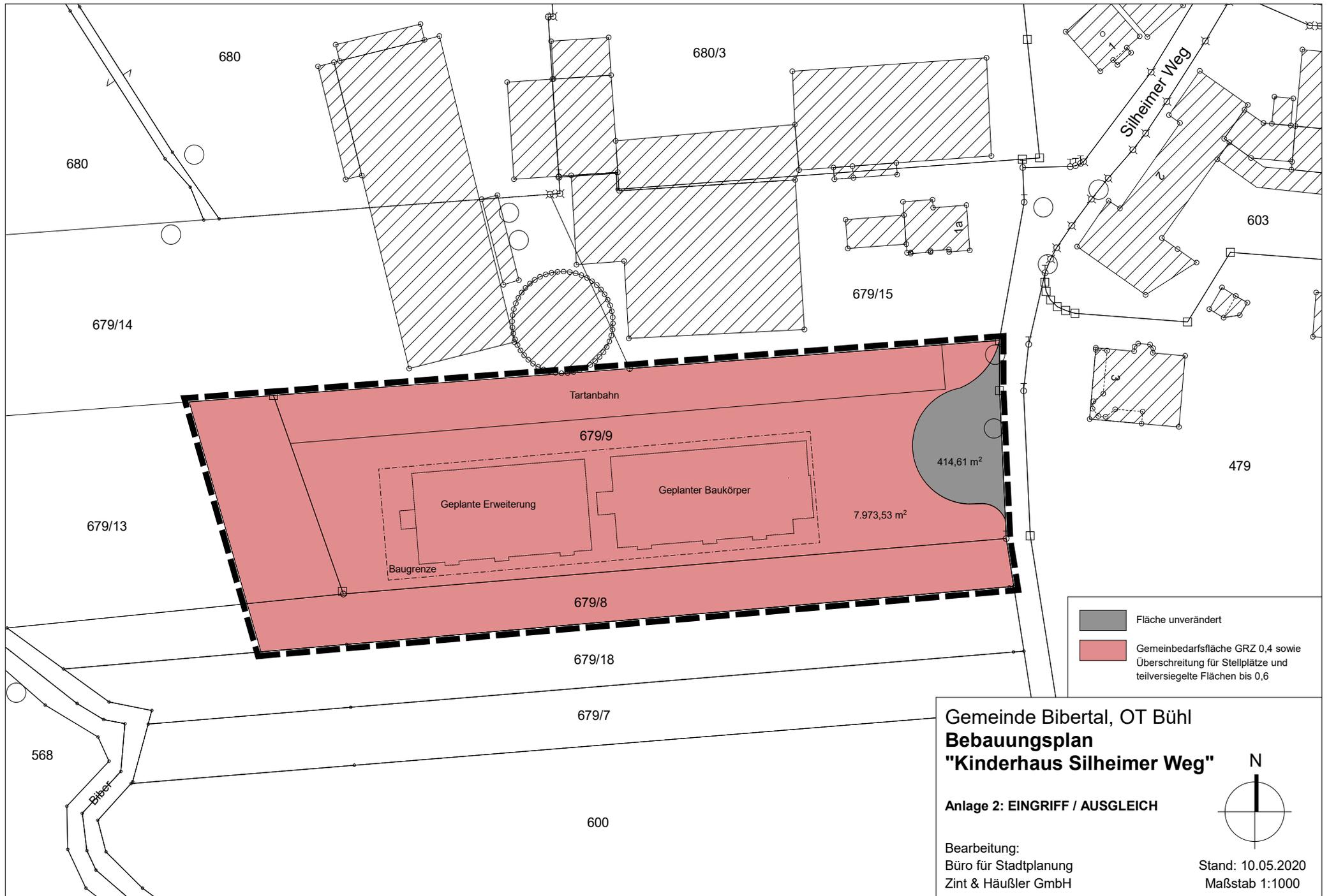
Nachfolgend sind die wichtigsten Ergebnisse kurz tabellarisch dargestellt.

Schutzgut	Bestandsbedeutung	Prognose Eingriffsschwere
Boden	Mittel	Mittel
Fläche	Mittel	Mittel
Wasser	Hoch	Hoch
Tiere und Pflanzen	Gering bis Hoch	Gering bis Hoch
Klima und Luft	Gering	Gering
Landschaftsbild	Mittel	Mittel
Mensch	Mittel	Mittel
Kultur- und Sachgüter	Keine	Keine

## 11. Maßnahmen zum Monitoring

Aktuell besteht keine Notwendigkeit für ein Monitoring. Ggf. ist ein Monitoring für artenschutzrechtliche Vorgaben notwendig. Aussagen dazu sind erst möglich, wenn das Gutachten vorliegt.





	Fläche unverändert
	Gemeinbedarfsfläche GRZ 0,4 sowie Überschreitung für Stellplätze und teilversiegelte Flächen bis 0,6

**Gemeinde Bibertal, OT Bühl**  
**Bebauungsplan**  
**"Kinderhaus Silheimer Weg"**

**Anlage 2: EINGRIFF / AUSGLEICH**

Bearbeitung:  
 Büro für Stadtplanung  
 Zint & Häußler GmbH

Stand: 10.05.2020  
 Maßstab 1:1000

