

**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

**„GRUNDSTÜCK FLUR-NR.
307/1“, GEMARKUNG GROß-
KISSENDORF**

GEMEINDE BIBERTAL



BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Beschleunigtes Verfahren	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	4
2	Erforderlichkeit der Planaufstellung/Planungsalternativen	5
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	5
2.3	Lage und Topographie	6
2.4	Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung	6
3	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes	6
3.1	Bestand innerhalb des Plangebietes	6
3.2	Bestand außerhalb des Plangebietes	6
4	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	7
4.1	Städtebauliches Konzept	7
4.2	Art der baulichen Nutzung	7
4.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung	7
4.4	Stellplätze, Garagen, Carports	8
5	Verkehrerschließung	9
6	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	10
7	Immissionsschutz	10
7.1	Verkehrslärm	10
7.2	Geruchsimmissionen	11
8	Grünordnerischer Fachbeitrag	11
8.1	Bestand und Analyse	11
8.2	Grünordnerische Maßnahmen	12
8.3	Kompensation	13
9	Spezieller Artenschutz	13
10	Niederschlagswasserbehandlung	13
11	Ver- und Entsorgung/ Wasserwirtschaftliche Belange	14

12	Löschwasserversorgung	14
13	Bodendenkmale	14
14	Umweltbericht	15
15	Planungsstatistik	15
16	Bodenordnung	16
17	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	16
18	Bestandteile des Bebauungsplanes	16
19	Anlagen	16
20	Verfasser	17

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Bibertal hat in der Sitzung vom 7. Mai 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grundstück Flur-Nr. 307/1“, Gemarkung Großkissendorf beschlossen und am ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Beschleunigtes Verfahren

Die Novellierung des Baugesetzbuches (in Kraft getreten am 13. Mai 2017 mit nochmaliger Änderung vom 20. Juli 2017) ermöglicht den Städten und Gemeinden durch einen neuen § 13b BauGB die Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau in das beschleunigte Verfahren. Gemeinden können befristet bis zum 31. Dezember 2019 für Außenbereichsflächen Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 1 ha für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Die Flächen müssen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vorliegenden Verfahren wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom beschloss der Gemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplanes „Grundstück Flur-Nr. 307/1“, Gemarkung Großkissendorf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis im Rathaus der Gemeinde Bibertal öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Bibertal hat amden Bebauungsplan „Grundstück Flur-Nr. 307/1“, Gemarkung Großkissendorf als Satzung beschlossen.

2 Erforderlichkeit der Planaufstellung/Planungsalternativen

Die Gemeinde Bibertal beabsichtigt im Ortsteil Kissendorf neue Wohnbauflächenauszuweisen. Dies ist in der positiven wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde, die sich zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken gegenüber sieht, begründet. Zur verstärkten Nachfrage nach Baugrundstücken auch in der Gemeinde Bibertal und im OT Kissendorf trägt auch die Nähe zur Stadt Günzburg bei, die eine hohe Anzahl von Pendlern anzieht.

Im Sinne einer vorrausschauenden Siedlungsentwicklung ist es die Absicht der Gemeinde Bibertal stets ausreichend Wohnbaugrundstücke besonders für junge Familien in allen Ortsteilen zur Verfügung stellen zu können. Die maßvolle Ausweisung von 3 Baugrundstücken im vorliegenden Bebauungsplan entspricht dieser Planungsabsicht. Im letzten Neubaugebiet „Rotleite“ sind zudem bereits alle Baugrundstücke vergeben.

Die Gemeinde Bibertal erachtet es als erforderlich, ein neues Baugebiet planungsrechtlich zu sichern, da sich im Siedlungsgebiet von Kissendorf nahezu keine unbebauten Baugrundstücke oder Baulücken befinden, die geschlossen werden könnten. Die sehr wenigen freien Baugrundstücke befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde und die bisherigen Bemühungen, die Eigentümer zur Bebauung oder zum Verkauf zu bewegen, blieben erfolglos. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Flächenverfügbarkeit dieser Baugrundstücke in absehbarer Zeit nicht gegeben ist.

Um die Nachfrage nach Wohnbauland decken zu können, wird im Plangebiet in Erweiterung der bestehenden Wohngebiete ein neues Wohngebiet ausgewiesen. Die Abgrenzung der zur Wohnbebauung vorgesehenen Fläche (WA) ergibt sich aus dem Erfordernis zur Bildung sinnvoller Grundstücksgrößen und den Erschließungsmöglichkeiten. Aufgrund dessen sieht die Gemeinde Bibertal es für erforderlich, die Flächen als Baugebiet planungsrechtlich zu sichern.

Die gebietsinterne Planungsalternativen sind aufgrund der vorhandenen natürlichen Gegebenheiten und der Kleinräumigkeit des Plangebietes nicht gegeben.

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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 hinein und damit über die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen hinaus. Insofern weicht der Bebauungsplan im Westen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Durch die im Norden des Plangebiets vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung des Baugebietes wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existieren bisher 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

2.3 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Kissendorf. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 4.039 m².

Im Süden und Osten schließt das Plangebiet an bereits vorhandene Wohnnutzungen an. Im Norden ist das Plangebiet durch Flächen für die Landwirtschaft mit Grünlandnutzung begrenzt. Im Westen schließt ein Feldweg (Silheimer Mühlweg mit dem begleitenden Mühlweggraben (z. T. verrohrt) Flur-Nr. 310, Gemarkung Großkissendorf) an, der das Plangebiet nach Westen begrenzt.

Das Plangebiet fällt in Richtung Westen von 481 m auf 471 m um ca. 10 m ab (Bestandsvermessung Kling Consult vom 16.01.2018).

2.4 Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) 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.

Das Plangebiet grenzt im Süden und Osten unmittelbar an ein Wohngebiet (Bestand) an. An der südlichen Grenze des Plangebietes, ist die Errichtung der Erschließungsstraße für das Plangebiet (private Erschließung) mit Anbindung an den Silheimer Mühlweg beabsichtigt. Damit ist eine Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten vorhanden.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

3.1 Bestand innerhalb des Plangebietes

Die Flächen im Plangebiet werden ausschließlich landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

3.2 Bestand außerhalb des Plangebietes

Entlang des Talwegs und der Neu-Ulmer Straße südlich und östlich des Plangebietes bestehen bereits Wohngebäude, welche sich weiter im Osten an die in Zusammenhang bebauten Ortsteile von Kissendorf anschließen. Es handelt sich dabei um Einfamilienhäuser mit großzügigen Gärten. Die Gebäude sind überwiegend in der klassischen schwäbischen Bauweise (mit Satteldächern) errichtet worden. Im Norden und Westen schließt das Plangebiet an landwirtschaftliche Grünlandflächen an. Im Westen verläuft der Silheimer Mühlweg in Nord-Süd-Richtung an dem sich ein Regenüberlaufbecken befindet. Auf Höhe des Plangebietes wird der Silheimer Mühlweg vom Mühlweggraben begleitet. In ca. 60 bis 75 m Entfernung westliche der Plangebietsgrenze fließt der Osterbach.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine lockere Bebauung mit 3 Einfamilienhäusern vor. Diese soll sich gestalterisch an die umgebene Bebauung anpassen, um den ländlich-dörflichen Charakter der Gemeinde Bibertal zu bewahren sowie ein möglichst harmonisches Einfügen der Bebauung in das Landschaftsbild zu ermöglichen.

Angrenzend an die bestehende Wohnbebauung entlang der Neu-Ulmerstraße sowie des Talweges ergibt sich eine sinnvolle Weiterführung des Siedlungsbestandes. Die Einfahrt in das Baugebiet erfolgt über den Silheimer Mühlweg im Bereich wo der parallel verlaufende Mühlweggraben bereits verrohrt ist. Dadurch ergibt sich die südliche Anordnung der privaten Erschließungsstraße. Die Bereiche im Westen und Norden zur freien Landschaft hin werden durch neue Baum- und Strauchpflanzungen ansprechend eingegrünt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den baulichen Anforderungen von Wohnnutzungen wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Aus Gründen des vorbeugenden Lärmimmissionsschutzes und zur Wahrung des Charakters des allgemeinen Wohngebietes sowie der Einbettung des allgemeinen Wohngebietes in die umliegenden Wohngebiete, sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen. Der Ausschluss erfolgt aufgrund des erheblichen Störpotenzials für die Nachbarschaft und der potenziellen Verkehrslärmimmissionen durch diese Nutzungen im Gebiet.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

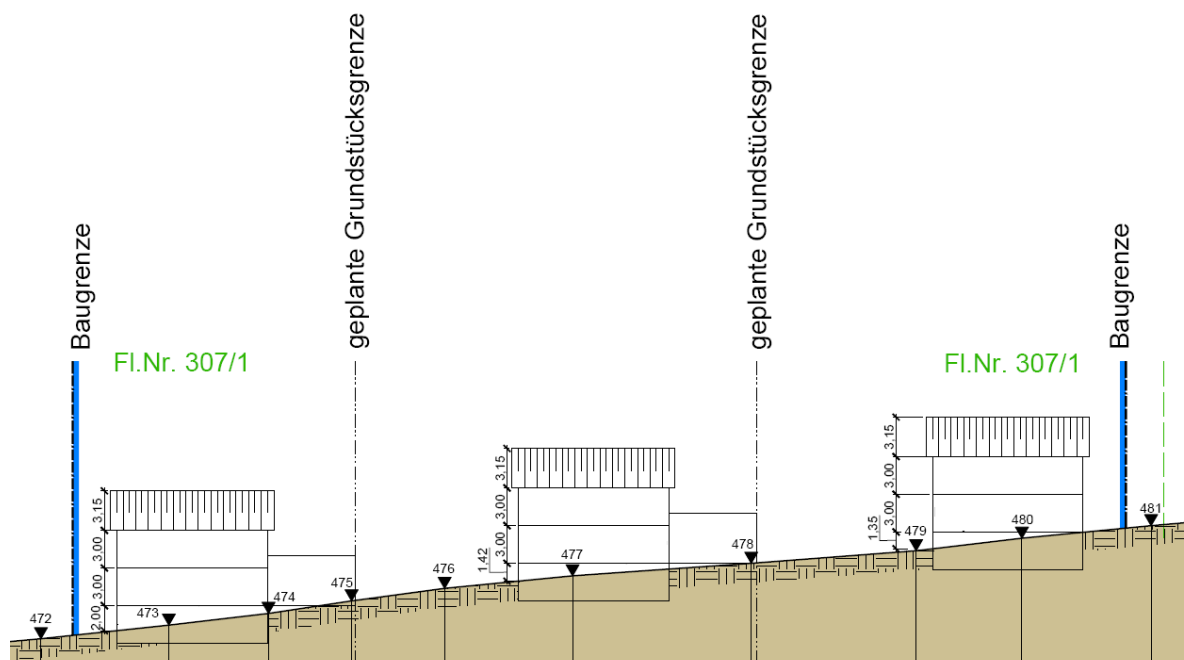
Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der näheren Umgebung des Plangebietes ermittelt und mit einer GRZ von 0,35 bzw. einer GFZ von 0,5 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung für das allgemeine Wohngebiet (WA) begründet sich mit den erforderlichen Grundstücksgrößen, die sowohl eine großzügige Wohnbebauung ermöglichen sollen als auch der Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs dienen. Es sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Die Festsetzung zulässiger Dachformen wird wie folgt festgesetzt: Satteldach, Walmdach und Zeldach. Die Dachneigung soll bei Satteldächern zwischen 20° und 35° betragen. Bei Zeldächern und Walmdächern soll die Dachneigung zwischen 15° und 25° betragen, um die Integration in die Dachlandschaft der wohnbaulichen Umgebung zu ermöglichen. Das Pultdach und das Flachdach werden im vorliegenden Baugebiet als fremd empfunden und deshalb nicht zugelassen.

Pro Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten zulässig. Damit orientiert sich die Bebaubarkeit am angrenzenden Bestand.

Die einheitlichen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ermöglichen eine auf den umgehenden Siedlungsbestand abgestimmte Bauweise. Aufgrund der Hanglage des Plangebietes mit einem Höhenunterschied von ca. 10 m auf einer Länge von ca. 90 m wurden die Festsetzungen möglichst so gewählt, dass die Gebäude sich harmonisch in das Gelände einfügen und dem Bauherrn dennoch ein gewisser Gestaltungsspielraum offen bleibt. Um eine maßvolle und integrative Bauhöhenentwicklung zu ermöglichen sind eine maximale Wandhöhe von 8,0 m sowie eine maximale Firsthöhe von 11,15 m jeweils gemessen talseits über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Zusätzlich ist die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt sowie eine maximale Dachneigung vom 35° festgesetzt. Aufgrund der Hangneigung ist ein hervorschauendes Untergeschoss möglich (vgl. Abbildung 1). Die Festsetzungen werden von der Gemeinde Bibertal als ausreichend erachtet, um eine Einbindung in die Umgebung sicherzustellen.

Abb. 1: Geländeschnitt mit Darstellung einer möglichen Bebauungssituation



Das natürliche Gelände wurde durch eine Bestandshöhenvermessung (Kling Consult vom 16.01.2018) ermittelt und als Planungsgrundlage für den Bebauungsplan verwendet. In der Planzeichnung sind die Höhenlinien als Hinweis übernommen, um den unteren Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe zu definieren.

4.4 Stellplätze, Garagen, Carports

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl ergibt sich aus der „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung“, der Gemeinde Bibertal vom 27. November 1996 (im Weiteren: StplSatz).

Demnach hängt die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Wohngebäude von der Größe der Wohneinheiten gemäß § 1.1 StplSatz wie folgt ab:

Bei Einfamilienhäusern je Wohneinheit

bis 50 m ²	1,0 Stellplätze
über 50 m ²	2,0 Stellplätze

Stauräume vor Garagen werden auf die Erfüllung der Stellplatzpflicht nicht angerechnet. Weitere Einzelheiten kann der Stellplatzsatzung im Original entnommen werden.

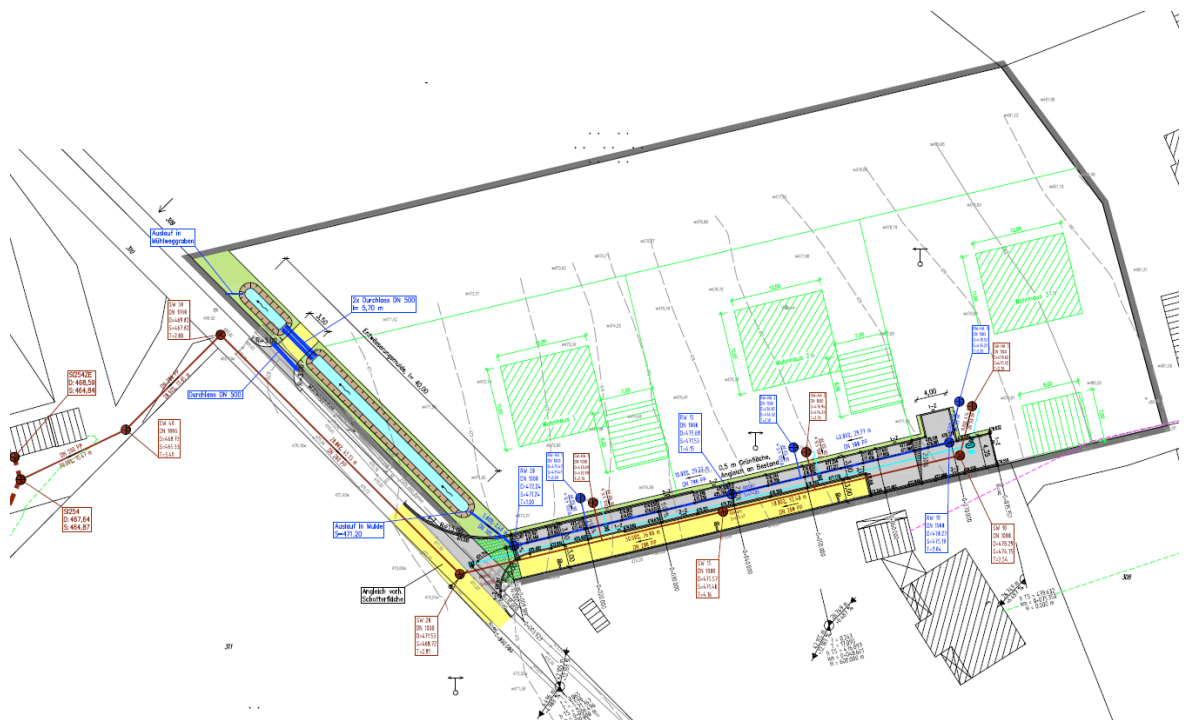
Die Festsetzung zur Anzahl der Stellplätze begründet sich auch in der Annahme einer höheren Pkw-Dichte in ländlicher Lage mit vergleichsweise geringer ausgebautem ÖPNV-Angebot. Darüber hinaus soll damit ein Parken auf öffentlichen Verkehrsflächen verhindert werden.

5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über eine private Stichstraße (Wohnweg) im Anschluss an den bestehenden öffentlich gewidmeten Silheimer Mühlweg (Flur-Nr. 310, Gemarkung Großkissendorf) erschlossen, der an der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft. Der Silheimer Mühlweg ist verkehrsgerecht an die Neu-Ulmer-Straße (St 2023) angeschlossen. Die Erschließung des Plangebietes ist somit gesichert. Der Talweg scheidet als Erschließungsstraße aus, da keine Verbindung zum gegenständlichen Baugebiet möglich ist.

Parallel zur Bauleitplanung wurde für das Plangebiet eine Erschließungsvorplanung durchgeführt (vgl. Abbildung 2), welche im Bebauungsplan berücksichtigt ist.

Abb. 2: Erschließungsvorplanung – Lageplan (Kling Consult, 21.03.2019)



Die geplante Erschließungsstraße soll als privater Wohnweg mit einem Querschnitt von ca. 3,0 m entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze angelegt werden. Als Ausweichfläche soll ein ca. 3,0 m breiter befestigter Streifen (z.B. geschottert oder mit Rasengitter) straßenbegleitend entstehen. Die Länge des Wohnweges ist mit ca. 65 m geplant. Dies

kann als vertretbare Länge angesehen werden, um am Ende des Weges keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge zu schaffen. Die Müllabholung erfolgt über den Silheimer Mühlweg auf dem die Müllfahrzeuge anschließend weiter Richtung Nord-Westen zum Aussiedlerhof am Silheimer Mühlweg fahren.

Bisher erfolgte die Zufahrt zum Grundstück Flur-Nr. 307/1, Gemarkung Großkissendorf auf Höhe der geplanten Erschließungsstraße. Der parallel zum Silheimer Mühlweg verlaufende Mühlweggraben ist in diesem Bereich verrohrt. Um auch weiterhin die Zufahrt zum landwirtschaftlich genutzten Teil des Flurstückes, welcher nicht überplant wird sicher zu stellen wird weiter nördlich eine ca. 3,5 Breite Zufahrt vorgesehen. Der Mühlweggraben sowie die geplante Entwässerungsmulde werden im Bereich der 2. Zufahrt ebenfalls verrohrt.

6 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (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 0,5 erlaubt lediglich eine Nutzungsin-tensivierung in der Höhe.

7 Immissionsschutz

7.1 Verkehrslärm

Südlich des Plangebietes in ca. 60 m Entfernung schließt der Silheimer Mühlweg an die Neu-Ulmer Straße (ST 2023) an. Die Straße weist nach Stand der Verkehrsmengenkarte BAYSIS vom November 2015 einen DTV von ca. 2253 Kfz/24h auf. Auf Höhe des Plangebietes ist die Geschwindigkeit Innerorts auf 50 km/h begrenzt. Anhand einer überschlägigen Abschätzung nach der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ können die Orientierungswerte innerhalb des Bebauungsplangebietes zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

7.2 Geruchsimmissionen

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Regenüberlaufbecken (RÜB) der kommunalen Kläranlage der Gemeinde Bibertal. Auf Anforderung des Landratsamts Günzburg ist zur Beurteilung möglicher Geruchsemissionen eine Stellungnahme zu Geruch zu erstellen. Daher ist eine gutachterliche Stellungnahme in den Bebauungsplan integriert („Gutachterliche Stellungnahme zu Geruch im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zur Ausweisung eines Wohngebietes in der Gemeinde Bibertal“, iMA Richter und Röckle GmbH & Co. KG, Projekt-Nr.: 18-05-21-FR, 27.11.2018), die zu folgendem Ergebnis kommt:

- Zur Beurteilung der Geruchsimmissionen wurde die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) [2] herangezogen, die in Bayern als Erkenntnisquelle zur Anwendung im Verwaltungsvollzug verwendet wird. Die GIRL [2] beurteilt die Geruchsimmissionen anhand der jährlichen Häufigkeit von Geruchswahrnehmungen in der Umgebung der Anlage. In Wohngebieten (WA), wie in vorliegendem Fall, ist eine Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden zulässig.
- Gemäß Erfahrung der vergangenen Betriebsjahre wird das RÜB etwa 10 bis 15 Mal pro Jahr genutzt. Unter Berücksichtigung des regulären Betriebsablaufes bei Nutzung des RÜB errechnet sich eine Nutzungsdauer von 480 Stunden (bei 10 Tagen) bis 720 Stunden (bei 15 Tagen) pro Jahr. Diese Stundenzahl entspricht erfahrungsgemäß der Nutzungsdauer an anderen Kläranlagen. Eine Nutzungsdauer von 480 Stunden entspricht, bezogen auf die Gesamtstunden eines Kalenderjahres, einer relativen Häufigkeit von 5,5 %, eine Nutzungsdauer von 720 Stunden entspricht einer relativen Häufigkeit von 8,2%.
- Auf Basis der Nutzungsdauer des RÜB kann gezeigt werden, dass die genannte Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden nicht überschritten werden kann, so dass im Planungsgebiet keine erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen zu erwarten sind.
- Auch bei Einhaltung des Immissionswerts können zeitweise Gerüche im Planungsgebiet auftreten. Insbesondere bei der Reinigung des Beckens sind kurzzeitig erhöhte Geruchsemissionen zu erwarten.
- Weitere Geruchsemitenten, die zu einer Geruchsbelastung im Planungsgebiet führen könnten (z.B. Landwirtschaftliche Hofstellen), sind in der Umgebung nicht vorhanden.

8 Grünordnerischer Fachbeitrag

Der grünordnerische Fachbeitrag (GOF) ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes „Grundstück Flur-Nr. 307/1“, Gemarkung Großkissendorf der Gemeinde Bibertal. Nach § 1a BauGB und Art. 3 bzw. Art. 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay-NatSchG) 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, und im Hinblick auf Beeinträchtigungen geeignete Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen aufzuzeigen.

8.1 Bestand und Analyse

Das Plangebiet liegt im Nord-Süd-verlaufenden Bibertal, einer Untereinheit des Naturraumes der Iller-Lech-Schotterplatten. Charakteristische Hauptstruktur dieser naturräumlichen Einheit sind die breiten, z. T. asymmetrischen, Nord-Süd-verlaufenden Schmelz-

wassertäler von Iller, Roth, Günz, Kammel und Mindel mit dazwischenliegenden Riedeln- und Schotterplatten.

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) genutzt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine bedeutenden Vegetationsstrukturen vorhanden. In ca. 60 m bis 75 m Entfernung westlich des Plangebietes verläuft der Osterbach in Nord-Süd-Richtung mit einer gewässertypischen Hochstaudenflur. Der Bereich des Osterbaches in räumlicher Nähe zum Plangebiet ist als Biotop gemäß §30 BNatSchG und Art. 23 BNatSchG kartiert (Biotop Nr. 7627-1118-004). Ein weiteres Biotop gemäß §30 BNatSchG und Art 23 BNatSchG ist in ca. 35 m nord-östliche Richtung kartiert. Das dort befindliche Feldgehölz ist geprägt von Obstbäumen, Schlehen und Schwarzem Holunder (Biotop Nr. 7627-1128-001).

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 Biotope nach bayerischer Biotopkartierung, insbesondere das westlich des Plangebiets gelegene Biotop Nr. 7627-1118-004 (entlang Biotop Osterbach) und das nordöstlich des Plangebiets gelegene Biotop Nr. 7627-1128-001 (Gehölzbestand), werden durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt.

Um aber jegliche Beeinträchtigungen der in räumlicher Nähe zum Plangebiet befindlichen Biotope auszuschließen, kommt den grünordnerischen Maßnahmen eine besondere Bedeutung zu.

Im Vorfeld der Bauleitplanung erfolgte am 12. Oktober 2017 ein Scopingtermin in Anlehnung an § 5 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP) um den Anforderungen der Umweltvorsorge Rechnung zu tragen. Die nachfolgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen wurden im Zuge des Scopingtermins u.a. mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

8.2 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 die Landschaft besonderer Wert gelegt.

Entlang der westlichen und nördlichen Grenze des WA ist eine 3 m breite Ortsrandeingrünung als Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind mind. 2-reihig Sträucher mit einer Dichte von 2 m² pro Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Nördlich angrenzend an die Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine private Grünfläche – Obstwiese festgesetzt, innerhalb derer eine 5,0 m breite extensiver Wiesenstreifen Wiese mit Obstbäumen angelegt werden muss. Innerhalb der privaten Grünfläche – extensiven Obstwiese sind mind. die in der Planzeichnung dargestellten Obstbäumen mit einem Reihenabstand von mind. 8 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

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

8.3 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 § 13b 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.

9 Spezieller Artenschutz

Neben ihrer Funktion als Nahrungshabitat dienen Ackerflächen potenziell als Lebensraum für bodenbrütende Wiesen- und Ackervögel. Die Fläche innerhalb des Plangebietes stellt jedoch keinen idealen Lebensraum dar, da eigentlich extensiv bewirtschaftete Flächen für einen Bruterfolg benötigt werden. Als Folge der Intensivierung der Landwirtschaft werden zunehmend auch intensiv bewirtschaftete Äcker als (Ausweich-) Lebensraum genutzt. Weitere Einschränkungen ergeben sich aber durch den südlich und östlich direkt angrenzenden Siedlungsbestand von Kissendorf sowie das westlich des Plangebietes befindliche Regenüberlaufbecken. Im Regelfall wird von Bodenbrütern ein Abstand zu Baumreihen, Gebäuden und Straßen von ca. 50 m sowie zu Fahrspuren und zum Feldrand von ca. 25 m eingehalten. Ein Vorkommen von Bodenbrütern ist im Plangebiet daher als unwahrscheinlich anzunehmen.

Die vorläufige Bewertung der vorhandenen Bestandsituation (ausschließlich landwirtschaftliche Nutzfläche als 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.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützten Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

10 Niederschlagswasserbehandlung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Baugrundgutachten, Kling Consult vom 15. März 2018 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

Sickerraum 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, schlämmkornreichen 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 über einen Regenwasserkanal mit kombiniertem Sicker- und Rückhaltebecken (Entwässerungsmulde) über den Mühlweggraben in den Osterbach abgeleitet werden. Hierzu enthält der Bebauungsplan entsprechende Hinweise.

Eine Rückhaltung von Niederschlagswasser kann mittels auf den privaten Grundstücksflächen errichteten Zisternen erfolgen.

11 Ver- und Entsorgung/ Wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet wird an die bestehenden öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen angebunden und damit vollständig erschlossen.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Trinkwasserleitung DN 150 im Silheimer Mühlweg. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser kann mit einem Freispiegelkanal über die Grundstücke Flur-Nrn: 309, 310 und 311/1, jeweils Gemarkung Großkissendorf, in den gemeindlichen Mischwasserkanal DN 600 auf Grundstück Flur-Nr. 311/1 eingeleitet werden.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Der Mühlweggraben verläuft parallel zum Silheimer Mühlweg. Bei der geplanten Wohnbebauung ist eine Verrohrung des gemeindeeigenen Mühlweggrabens im Bereich der Überfahrten notwendig.

12 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.

13 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Etwa 90 m nördlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal (Mittelalterlicher Turmhügel, Siedlung der Latènezeit) westlich der Pfarrer-Reeß-Straße.

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.

14 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. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

15 Planungsstatistik

Gesamtfläche	4.039	m ²	100 %
davon öffentliche Straßenverkehrsfläche	261	m ²	6 %
davon private Straßenverkehrsfläche	425	m ²	11 %
davon allgemeines Wohngebiet	2.553	m ²	63 %
darunter Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern	307	m ²	
davon öffentliche Grünfläche - Mühlweggraben	80	m ²	2 %
davon private Grünfläche Entwässerungsmulde	208	m ²	5 %
davon private Grünfläche - Obstwiese	512	m ²	13 %

Max. Grundfläche im Geltungsbereich

Fläche WA mit max. GRZ 0,35

2.553 m² x 0,35 = m² max. Grundfläche gemäß § 13b

BauGB i. V. m. § 19 Abs. 2 BauNVO 894 m²

16 **Bodenordnung**

Die überplanten Flächen sind im Eigentum des Bauträgers. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

17 **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

18 **Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bebauungsplan Entwurf vom 7. Mai 2019

Begründung Entwurf vom 7. Mai 2019

19 **Anlagen**

- 1) Baugrundgutachten zur Bauleitplanung „Flur-Nr. 307/1“, Großkissendorf (Gemeinde Bibertal), Kling Consult Krumbach vom 15. März 2018
- 2) „Gutachterliche Stellungnahme zu Geruch im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zur Ausweisung eines Wohngebietes in der Gemeinde Bibertal“, iMA Richter und Röckle GmbH & Co. KG, Projekt-Nr.: 18-05-21-FR vom 27.11.2018

20 Verfasser

Team Raumordnung

Krumbach, 7. MMai 2019

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Fürstenberg M.Sc. Geogr.

Bibertal, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister