Gemeinde Bibertal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorenwohnen Bühl"

Begründung zum Bebauungsplan

A. Städtebaulicher Teil
B. Umweltbericht

V O R E N T W U R F

Bibertal, 03.11.2025

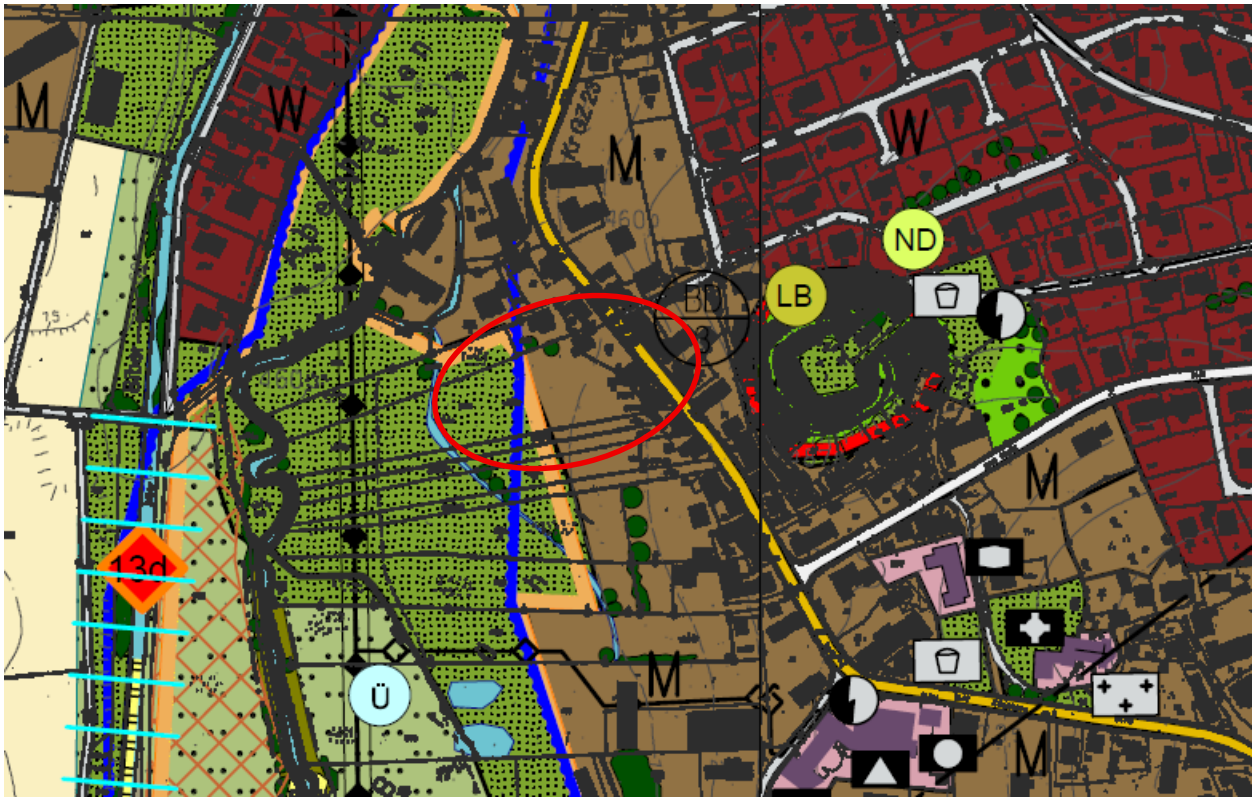
Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

A. Städtebaulicher Teil

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bibertal stellt den Bereich des Planumgriffs bereits teilweise als gemischte Baufläche dar. Der westliche Planbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren in ein allgemeines Wohngebiet geändert.



2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (2020)

Bibertal liegt gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (2020) innerhalb des allgemeinen ländlichen Raums. Zudem wird die Gemeinde Bibertal als Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.
Das Landesentwicklungsprogramm formuliert bzgl. Entwicklung und Ordnung der allgemeinen ländlichen Räume mit besonderem Handlungsbedarf, sowie der Siedlungsentwicklung und des demographischen Wandels folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G).

Gemeinden mit besonderem Handlungsbedarf werden aufgrund ihrer Strukturschwächen und wirtschaftlichen Nachteilen als besonders förderwürdig eingestuft. Im Raum mit besonderem Handlungsbedarf gilt das Vorrangprinzip.

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf
(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.

2.2.4 Vorrangprinzip
(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei
- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

Das Vorrangprinzip trägt dazu bei, die bestehenden strukturellen Defizite abzubauen und möglichst keine neuen Defizite entstehen zu lassen. Dabei sollen arbeitsmarkt-, ausbildungs- und sozialpolitische Belange besonders berücksichtigt werden.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot
(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

<u>Im Plangebiet:</u>
Der Vorhabenstandort ist im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Planbereich war bislang durch zwei Einfamilienhäuser bebaut und dadurch untergenutzt.
Die vorgesehene Bebauung umfasst die Entwicklung einer Seniorenwohnanlage, und wird somit dem demographischen Wandel gerecht. Durch die geplante Entwicklung können ältere Menschen länger in ihrem Heimatort wohnen, und behalten durch die vorgesehenen Grundrissgrößen und die barrierefreie Zugänglichkeit der Wohnungen so lang als möglich ihre Eigenständigkeit und Mobilität.
Durch den Anschluss an die Hauptstraße befindet sich der Vorhabenstandort bereits zu dem an einer ausreichend dimensionierten öffentlichen Erschließung.
Der geplante Baukörper stellt im Vergleich zu den umliegenden Wohngebäuden eine deutlich umfangreichere Kubatur dar. Um ein solches Konzept für die zukünftigen Bewohner erschwinglich umsetzten zu können wurde auf eine zweigeteilte und kleinteiligere Bebauung zu Gunsten eines zentralen Erschießungsgebäudeteils verzichtet.

3.3 Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

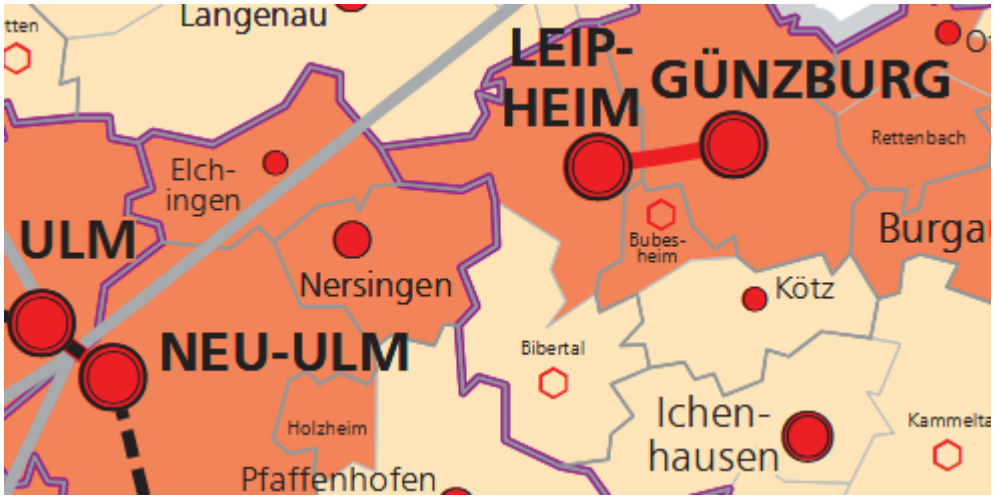
(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

<u>Im Plangebiet:</u>
Die geplante Seniorenwohnanlage findet im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung von Bühl statt. Die Grundstücke waren zuvor durch zwei Einfamilienhäuser bebaut, die jedoch inzwischen abgebrochen wurden. Die Grundstücke befindet sich im direkten Anschluss an die Hauptstraße, so dass das Plangebiet bereits an ein ausreichend dimensio-

niertes öffentliches Straßenverkehrsnetz angebunden ist. Der Vorhabenstandort ist zudem im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche ausgewiesen.

2.2 Regionalplan (2024)

In der Raumstrukturkarte des Regionalplan Donau-Iller liegt Bibertal Bühl zwischen den Verdichtungsräumen Ulm/Neu-Ulm und Leipheim/Günzburg innerhalb des ländlichen Raum. Bibertal ist als Siedlungsbereich (PS B III 2 Z (2) ausgewiesen.



Auszug aus der Raumstrukturkarte

B III 2 Siedlungsbereiche

Z (1) Die verstärkte Siedlungstätigkeit in der Region ist in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen zu konzentrieren. In denjenigen Gemeinden, die als Siedlungsbereich festgelegt sind, sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass sich die Siedlungsentwicklung verstärkt vollziehen kann.

G (3) Die als Siedlungsbereiche festgelegten Gemeinden sollen im Rahmen ihrer Bauleitplanung Bauflächen für Wohnen und Gewebe so steueren, dass dies zur Auslastung der Infrastruktur beiträgt.

G (4) ein durch die Festlegung als Siedlungsbereiche begründeter Siedlungsflächenzuwachs soll vorrangig in den Hauptorten umgesetzt werden. Soweit Teilorte über eine besser geeignete ÖPNV-Anbindung verfügen oder bessere raumstrukturelle Bedingungen vorliegen, kann der Siedlungsflächenzuwachs auch in den Teilorten erfolgen.

<u>Im Plangebiet:</u>

Bibertal ist laut der Strukturkarte des Regionalplans als Siedlungsbereich ausgewiesen. Laut Regionalplan sollen Siedlungstätigkeiten vorzugsweise in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen ausgeführt werden. Der Vorhabenstandort befindet sich im Teilort Bühl und somit nicht im Hauptort Bibertal. Dennoch soll die Siedlungsentwicklung der geplanten Seniorenwohnanlage im Ortsteil Bühl vollzogen werden, um unteranderem der ansässigen Bevölkerung zu ermöglichen, dass sie im Ruhestand in ihrem Heimatort bleiben können. Der Standort verfügt bereits über ein ausreichend dimensionierte öffentliche Verkehrserschließung. Die technische Infrastruktur kann im Zuge der Baumaßnahmen an das bestehende Infrastrukturnetz angebunden werden. Der Standort war bereits zudem wohnbaulich genutzt. Die beiden Wohngebäude wurden in Vorbereitung des Verfahrens bereits abgebrochen, so dass durch die geplante Seniorenwohnanlage eine Nachverdichtung am Standort stattfinden kann.

Auszug aus der Raumnutzungskarte

Die Raumnutzungskarte trifft für den Vorhabenstandort keine Aussagen. Der Planbereich liegt außerhalb von Grünzäsuren und Regionalen Grünzügen sowie außerhalb von Gebieten für die Landwirtschaft.

Die nächstgelegenen Grünzäsuren befinden sich nördlich zwischen Bühl und Echlishausen. Der nächstgelegene Regionale Grünzug befindet sich unmittelbar östlich an die Biber anschließend, außerhalb des Siedlungskörpers.

Weitere Aussagen zum Vorhabenstandort trifft der Regionalplan Donau-Iller nicht.

3. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinde liegt eine Anfrage für die Errichtung einer Senioreneinrichtung mit Wohnungen auf einem Teil der Grundstücke Nr. 85/2, 684/13 und 684/12 vor.

Aufgrund der landesweiten demographischen Entwicklung besteht vielerorts ein Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum. Dieser kann meist nicht mehr gedeckt werden, so dass die Nachfrage an hochwertigen betreuten Wohnformen stetig zunimmt. So trifft auch im Landkreis Günzburg und Umgebung eine wachsende Nachfrage auf ein begrenztes Angebot.

Die G2830 GmbH plant aus diesem Grund auf den genannten Flurstücken die Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit dazugehöriger Gartenflächen. Der Planumgriff umfasst eine Größe von ca. 7.616 m².

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein Baurecht. Um die geplante Entwicklung umsetzten zu können ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist der östliche Teilbereich des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt. Der westliche Teilbereich ist als Grünfläche ausgewiesen. Um den Vorhabenstandort aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Entwicklung zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage von Bühl, einem Ortsteil von Bibertal.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst einen Teil der Grundstücke Flurnummer 85/2, 684/13, 684/12, 34/5 und 34/5 (Hauptstraße, GZ23), der Gemarkung Bühl. Die Größe des Planumgriffs umfasst ca. 7.616 m²

Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der Verkehrsflächen in Privateigentum.

Derzeit werden die Plangrundstücke landwirtschaftlich als Grünland genutzt, bzw. war der direkt an die Hauptstraße anschließende Planbereich durch Wohngebäude bebaut. Diese wurden allerdings bereits abgebrochen, so dass die Grundstücksbereiche derzeit brach liegen.

Das Plangebiet schließt im Osten an den bebauten Siedlungskörper von Bühl sowie die Hauptstraße, über welche der Vorhabenstandort auch erschlossen wird, an.

Im Norden sowie im weiteren südlichen Straßenverlauf schließt ebenfalls der bebaute Ortsrand von Bühl an den Geltungsbereich an. Die umliegende Wohnbebauung ist durch eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung mit einer Satteldachausbildung geprägt.

Der westliche Rand des Geltungsbereichs schließt an einen als Biotop kartierten Wassergraben an. Entlang des teilweise bewachsenen Wassergrabens befinden sich zudem landschaftsbildprägende und üppig gewachsene Einzelbäume, die jedoch außerhalb des Geltungsbereich liegen.

5. Geplante Gestaltung des Plangebiets

Vorgesehen ist ein langgezogener Baukörper mit insgesamt 28 Wohneinheiten. Dabei bewegen sich die Wohnungsgrößen zwischen 56 m² und 72 m². Neben den 2- bis 3-Zimmerwohnungen ist ein Gemeinschaftsraum sowie eine Terrasse im Dachgeschoss vorgesehen. Jede Wohnung ist mit einem eigenen Balkon bzw. einer eigenen Terrasse ausgestattet. Mittig des Baukörpers ist eine gemeinsame Erschließungsanlage in Form eines Treppenhauses mit Aufzug vorgesehen. Über diese werden alle Geschosse barrierefrei angedient.

Durch den zentralen Erschließungsbaukörper, der einige Meter von der Hauptfassade hervortritt, und eine geringere Höhe wie die beiden seitlichen Gebäudeteile aufweist, wird der lange Baukörper unterbrochen, was zu einer Gliederung des Gebäudes führt. Die beiden seitlichen Gebäudeabschnitte werden in einer 3-Geschossigkeit und einer Satteldachausbildung ausgeführt. Das 3. Geschoss wird als Dachgeschoss ausgebaut. Der Gebäudekomplex wirkt dadurch, wie zwei einzelne Stalldachbaukörper, die durch den Erschließungsbaukörper miteinander verbunden sind.

Die interne Baukörperaufteilung sieht einen nördlichen Erschließungsgang über die gesamte Länge des Gebäudes vor. Die Wohnungen sind daran anschließend insgesamt nach Süden orientiert. Jede Wohnung ist mit einer Küche, einen Ess- und Wohnbereich, einem eigenen Bad sowie einem separaten Badezimmer sowie einem Südbalkon geplant.

Im Dachgeschoss ist einen Gemeinschaftsraum, der als Treffpunkt den zukünftigen Bewohnern zur Verfügung steht, und das Miteinander und die Kommunikation fördern soll, vorgesehen. Im Anschluss an den Gemeinschaftsraum schließt ebenfalls eine gemeinschaftlich nutzbare Terrasse an.

Nach Süden zur Biber hin erstreckt sich eine private Gartenfläche, die allen Bewohnern zur Verfügung steht. Die private Gartenfläche wird landschaftsgärtnerisch gestaltet. Das Gebiet wird insgesamt durch Pflanzmaßnahmen ein- und durchgrünt.

6. Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und im Regelverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 2 sowie 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt.

Zum Bebauungsplan gehört ein artenschutzrechtliches Gutachten, welches noch zu erarbeiten ist. Die Ergebnisse der Untersuchung wwerden mit den Fachbehörden im Laufe des Verfahrens abgestimmt und fließen in die weitere Planung mit ein.

7. Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Nutzungen zugelassen:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Dazu gehören die nachfolgenden Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Die Ausnahmen werden ausgeschlossen, da der Vorhabenstandort wohnbaulich entwickelt werden soll und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zum einen mit einem gewissen Störpotential sowie einem entsprechenden Flächenbedarf einhergehen, was sich mit der geplanten Entwicklung als Seniorenwohnanlage nicht vereinbaren lässt.

Da der Bebauungsplan vorhabenbezogen ist, sind dementsprechend nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Durch die getroffenen zulässigen Nutzungen bleibt der Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet gewahrt.

Ziel der Entwicklung des Plangebiets ist es, mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nachfrageorientierte Bebauung zu ermöglichen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Im Plangebiet wird die Grundflächenzahl entsprechend den Obergrenzen von § 17 Abs. 1 BauNVO im allgemeines Wohngebiet auf den Wert von 0,4 festgesetzt. Zusätzlich wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die festgesetzte GRZ von 0,4 für die Errichtung von Tiefgaragen, Platzflächen, Wege, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden darf.

Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe (OK max.) wird als relative Höhe über der unmittelbar zugeordneten Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ermittlungsgrundlage ist dabei die Verkehrsfläche, von welcher aus das Grundstück erschlossen wird (Grundstückszufahrt), gemessen im rechten Winkel in der Mitte der Verkehrsfläche und der Mitte des jeweiligen Gebäudes.

Die beiden seitlichen Gebäudeteile mit einer Satteldachausbildung werden mit einer relativen Höhe von 11,50 m festgesetzt. Der zentrale Erschließungsbaukörper, welcher mit einem Flachdach geplant ist, wird mit einer maximal zulässigen Höhe von 10,00 m festgesetzt, und setzt sich dadurch optisch von den beiden seitlichen Gebäudeflügeln ab.

Die Geschossigkeit wird mit III (3) Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch wird ein Übergang zur umliegenden, bestehenden 2-geschossigen Bestandsbebauung geschaffen werden.

Als zulässige Dachform wird das Satteldach mit einer Dachneigung von 30 ° bis 45 ° zugelassen. Für untergeordnete Gebäudeteile, wie zum Beispiel der bauliche Teil der Gebäu-

deerschließung, wird auch das Flachdach zugelassen. Selbes gilt für untergeordnete Nebenanlagen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den örtlichen Bauvorschriften zur Dachausbildung kann das vorgesehene Gebäude im Plangebiet errichtet werden.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise wird festgesetzt, dass Gebäude mit einer Länge von 65 m zulässig sind.

Garagen und Carports sind innerhalb der dafür ausgewiesenen Bereiche zulässig. Um den Straßenraum entlang der Hauptstraße optisch nicht zu sehr zu beeinträchtigen, und keine Aneinanderreihung von Carports in diesem Bereich zu generieren, sind entlang der Hauptstraße nur offene, ebenerdige Stellplätze zulässig. Zur Gliederung und Eingrünung der Stellplätze werden in diesem Bereich zusätzlich Einzelbaumpflanzungen sowie eine Eingrünung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Dabei bildet die Baugrenze den durch das geplante Gebäude überbaubaren Rahmen. Zwischen der festgesetzten Baugrenze und der geplanten Außenkante der Gebäudefassade wurde ein Puffer von ca. 1,0 m eingeplant, so dass im Rahmen der Ausführungsplanung noch eine geringfügige Flexibilität gegeben ist.

7.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Osten über die Hauptstraße welche zugleich Kreisstraße (GZ23) ist an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Über die Hauptstraße erfolgt die Zufahrt auf den vorgelagerten, zur Seniorenwohnanlage gehörender Parkplatz. Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind neben den offenen, ebenerdigen Stellplätze für Bewohner und Besucher auch Carports, im direkten Anschluss an das Wohngebäude vorgesehen.

Der Bereich zwischen den offenen Stellplätzen und den Carports umfasst eine ausreichende Dimensionierung der Andienung der Stellplätze.

Zur Gliederung der entlang der Hauptstraße geplanten Stellplätze, werden Einzelbäume zur Durchgrünung gepflanzt.

7.5 Garagen und Stellplätze

Die Seniorenwohnanlage umfasst ausschließlich kleinere zwei- bis drei-Zimmer Wohnungen, die an Personengruppen ab 50 veräußert werden. Die Wohnanlage ist so ausgebildet und gestaltet, dass sie eine vollumfängliche Barrierefreiheit sowie Krankentransporte gewährleisten kann. Den zukünftigen Seniorinnen und Senioren kann dadurch ein komfortables Wohnen auch in zunehmendem Alter angeboten werden.

Mit zunehmendem Alter schränkt sich die Mobilität ein. Dies betreffen den Individualverkehr und das Fahren mit dem eigenen PKW. Da die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bibertal 2 Stellplätze je Wohneinheit vorsieht, dieser jedoch für die geplante Sondernutzung als Seniorenwohnanlage zu hochgegriffen und überdimensioniert ist, wird in diesem Planungsfall von der örtlichen Stellplatzsatzung abgesehen. Für die Seniorenwohnanlage wird festgesetzt, dass je Wohneinheit 1 Stellplatz auf dem Privatgrundstück nachzuweisen ist. Dieser Stellplatzschlüssel wird als angemessen für die geplante Nutzung angesehen.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen, sonstige Minderungsmaßnahmen

Zur Sicherung einer Ein- und Durchgrünung des Plangebietes werden im Bebauungsplan grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

- Entlang der Hauptstraße wird zur Eingrünung der vorgesehenen Stellplätze ein Pflanzgebot mit der Anpflanzung von Sträuchern festgesetzt.
- Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Stellplätze sowie im Bereich entlang des Wassergrabens.
- Festsetzung einer privaten Grünfläche welche landschaftsgärtnerisch gestaltet werden soll, westlich des Baukörper.
- Die Flachdächer von Nebengebäude sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.
- Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen
- Festsetzung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortheimischen Laubbäumen

7.7 Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Für das Vorhaben wird ein Umweltbericht erstellt, der Teil B der Begründung ist. Im Umweltbericht werden neben der Bestandsaufnahme und -beschreibung der Umweltschutzgüter sowie der Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf diese, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe beschreiben.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung ist ebenfalls im Umweltbericht aufgeführt. Auf Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) wird die Bilanzierung des Eingriffs durchgeführt und der erforderliche Kompensationsbedarf errechnet und mit entsprechenden Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Durch die Entwicklung und Herstellung der Seniorenwohnanlage und der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 5.110 Wertpunkte.

Als planinterne Minimierungsmaßnahme kann dabei die festgesetzte private Grünfläche sowie die Anpflanzung von Einzelbäumen zur Entwicklung ökologischer Vegetationsflächen als Lebensgrundlage herangezogen werden.

Der verbleibende Kompensationsbedarf von 4.855 Wertpunkte ist auf einer noch zu benennenden Fläche zu erbringen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren bestimmt und nachgereicht.

Die Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die detaillierte Darstellung der Eingriffsschwere ist im Teil B der Begründung dargestellt.

7.8 Artenschutzrechtliche Abschätzung

Im Planungsgebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund Natura 2000 gemäß § 19a BNatSchG vorhanden.

Ebenfalls liegen innerhalb sowie im weiteren Umfeld des Plangebietes keine Biotopflächen der amtlichen Biotopkartierung. Es befinden sich keine weiteren Schutzgebiete im Umfeld des Vorhabenstandortes.

Im Rahmen des Planungsprozess wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse sowie eventuelle artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und fließen in die weitere Planung ein.

7.9 Infrastrukturversorgung

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung kann über einen Anschluss an das bestehende Leitungs- und Kanalnetz in der Hauptstraße vorgenommen werden.

Die Stromversorgung wird ebenfalls über eine Erweiterung der bestehenden Netze von der Hauptstraße aus gesichert.

7.11 Entsorgung Niederschlagswasser

Das anfallende, gesammelte Niederschlagswasser aus Dach-, privaten Hof- und Verkehrsflächen sowie von Pkw-Stellplätzen kann aufgrund des hochanstehenden Grundwassers nicht über den Oberboden versickert werden.

Ein Entwässerungskonzept wird im Laufe des Planungsprozesses erarbeitet und im Zuge des Bauantrages nachgewiesen. Derzeit ist geplant, das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser in den westlich des Gebietes verlaufenden Graben einzuleiten. Der Graben führt das eingeleitete Niederschlagswasser weiter in die Biber.

Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind dabei zu beachten."

7.12 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Sicherung der Zielsetzung des Baugebiets als Seniorenwohnanlage werden für den Neubau Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Die Gestaltungsanforderungen werden für die Gebäudeausbildung, die Dachflächen, die Freiflächengestaltung sowie die Einfriedungen festgesetzt.

8. Kosten- und Flächenangaben

8.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	**ca. 7.616 m² (100,0 %)**
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 4.738 m² (62,2 %)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 161 m² (2,1 %)
Private Grünfläche	ca. 2.717 m² (35,7 %)
(Davon Flächen mit Pflanzgebot ca. 71 m²)	

8.2 Kostenangaben

Der Gemeinde entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Planungskosten für den Bebauungsplan, sowie die Kosten zur Herstellung der Ausgleichsflächen und Bauvorbereitung werden vom Vorhabenträger übernommen.

B. Umweltbericht

1. Scoping

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seniorenwohnen Bühl".

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden alle Schutzgüter nach UVPG in ihrem Bestand und ihrer Wertigkeit beschrieben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter analysiert und bewertet.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der Auswirkungen des Vorhabens wird ein verbal-argumentativer Methodenansatz gewählt. Dabei wird in folgende Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit bzw. Beeinträchtigung.

2. Kurzdarstellung des Vorhabens

Der Gemeinde liegt eine Anfrage für die Errichtung einer Senioreneinrichtung mit Wohnungen auf einem Teil der Grundstücke Nr. 85/2, 684/13 und 684/12 vor.

Aufgrund der landesweiten demographischen Entwicklung besteht vielerorts ein Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum. Dieser kann meist nicht mehr gedeckt werden, so dass die Nachfrage an hochwertigen betreuten Wohnformen stetig zunimmt. So trifft auch im Landkreis Günzburg und Umgebung eine wachsende Nachfrage auf ein begrenztes Angebot.

Die G2830 GmbH plant aus diesem Grund auf den genannten Flurstücken die Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit dazugehöriger Gartenflächen. Der Planumgriff umfasst eine Größe von ca. 7.616 m².

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein Baurecht. Um die geplante Entwicklung umsetzten zu können ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist der östliche Teilbereich des Plangebietes als Mischgebiet dargestellt. Der westliche Teilbereich ist als Grünfläche ausgewiesen. Um den Vorhabenstandort aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Entwicklung zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage.

Vorgesehen ist ein langgezogener Baukörper mit insgesamt 28 Wohneinheiten. Dabei bewegen sich die Wohnungsgrößen zwischen 56 m² und 72 m². Neben den 2- bis 3-Zimmerwohnungen ist ein Gemeinschaftsraum sowie eine Terrasse im Dachgeschoss vorgesehen. Jede Wohnung ist mit einem eigenen Balkon bzw. einer eigenen Terrasse ausgestattet. Mittig des Baukörpers ist eine gemeinsame Erschließungsanlage in Form eines Treppenhauses mit Aufzug vorgesehen. Über diese werden alle Geschosse barrierefrei angedient.

Nach Süden zur Biber hin erstreckt sich eine private Gartenfläche, die allen Bewohnern zur Verfügung steht. Die private Gartenfläche wird landschaftsgärtnerisch gestaltet. Das Gebiet wird insgesamt durch Pflanzmaßnahmen ein- und durchgrünt.

3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltberichtes u. ihrer Berücksichtigung

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB aufzustellen und beschreibt die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4. BauGB.

Regionalplan

In der Raumstrukturkarte des Regionalplan Donau-Iller liegt Bibertal Bühl zwischen den Verdichtungsräumen Ulm/Neu-Ulm und Leipheim/Günzburg innerhalb des ländlichen Raum. Bibertal ist als Siedlungsbereich (PS B III 2 Z (2) ausgewiesen.

B III 2 Siedlungsbereiche

Z (1) Die verstärkte Siedlungstätigkeit in der Region ist in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen zu konzentrieren. In denjenigen Gemeinden, die als Siedlungsbereich festgelegt sind, sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass sich die Siedlungsentwicklung verstärkt vollziehen kann.

G (3) Die als Siedlungsbereiche festgelegten Gemeinden sollen im Rahmen ihrer Bauleitplanung Bauflächen für Wohnen und Gewebe so steueren, dass dies zur Auslastung der Infrastruktur beiträgt.

G (4) ein durch die Festlegung als Siedlungsbereiche begründeter Siedlungsflächenzuwachs soll vorrangig in den Hauptorten umgesetzt werden. Soweit Teilorte über eine besser geeignete ÖPNV-Anbindung verfügen oder bessere raumstrukturelle Bedingungen vorliegen, kann der Siedlungsflächenzuwachs auch in den Teilorten erfolgen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bibertal stellt den Bereich des Planumgriffs bereits teilweise als Mischgebiet dar. Der westliche Planbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren in ein allgemeines Wohngebiet geändert.

4. 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.

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

Auf dieser Datengrundlage wird die Prognose über die Auswirkung des geplanten Vorhabens und die Prognose über die weitere Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens erstellt.

Die Ergebnisse der Bestandbewertung und der Wirkungsprognosen werden im Umweltbericht in verbal-argumentativer Form dargestellt.

5. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

5.1 Gebietscharakterisierung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage von Bühl, einem Ortsteil von Bibertal.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst einen Teil der Grundstücke Flurnummer 85/2, 684/13, 684/12, 34/5 und 34/5 (Hauptstraße, GZ23), der Gemarkung Bühl. Die Größe des Planumgriffs umfasst ca. 7.500 m²

Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der Verkehrsflächen in Privateigentum.

Derzeit werden die Plangrundstücke landwirtschaftlich als Grünland genutzt, bzw. war der direkt an die Hauptstraße anschließende Planbereich durch Wohngebäude bebaut. Diese wurden allerdings bereits abgebrochen, so dass die Grundstücksbereiche derzeit brach liegen.

Das Plangebiet schließt im Osten an den bebauten Siedlungskörper von Bühl sowie die Hauptstraße, über welche der Vorhabenstandort auch erschlossen wird, an.

Im Norden sowie im weiteren südlichen Straßenverlauf schließt ebenfalls der bebaute Ortsrand von Bühl an den Geltungsbereich an. Die umliegende Wohnbebauung ist durch eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung mit einer Satteldachausbildung geprägt.

Der westliche Rand des Geltungsbereichs schließt an einen als Biotop kartierten Wassergraben an. Entlang des teilweise bewachsenen Wassergrabens befinden sich zudem landschaftsbildprägende und üppig gewachsene Einzelbäume, die jedoch außerhalb des Geltungsbereich liegen.

Das topografische Gelände innerhalb des Geltungsbereiches kann als weitestgehend eben beschrieben werden. Das Gelände liegt bei ca. 459,00 NHN.

Innerhalb des Planungsgebietes sowie im direkt anschließenden Umfeld sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund Natura 2000 gem. § 19a BNatSchG vorhanden.

5.2 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung:

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches kann als eben beschreiben werden. Der östliche Teilbereich des Plangebietes, der unmittelbar an die Hauptstraße anschließt, war bereits durch Wohngebäude bebaut. Die Gebäude wurden bereits abgebrochen, so dass diese Bereiche derzeit brachliegen.

In den ursprünglich überbauten Bereichen war die natürliche Bodenfunktion bereits derzeit nicht mehr gegeben. Allerdings betriff dies nur den kleinsten Teil des Plangebietes. Der Großteil des Vorhabenstandortes wird aktuell landwirtschaftlich intensiv genutzt. In den unversiegelten Bereichen des Plangebietes sind die natürlichen Bodenfunktionen (Puffer, Filter, Speicher, etc.) noch gegeben.

Die Übersichtsbodenkarte des bayerischen Umweltatlas weist für den Planbereich den Bodenkomplex Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus Schluff bis Lehm, selten aus Ton, aus.

Die Bodenschätzungskarte weist für den Vorhabenstandort folgende Bodenart und -wertigkeit aus LII3 aus. Demnach liegen Lehmböden mittlerer Zustandsstufe im Plangebiet vor. Die natürliche Ertragsfähigkeit liegt gemäß dem BayernAtlas bei 3 (mittel).

Die hydrogeologische Klassifikation gibt einen Poren-Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten oder Poren-Grundwasserleiter mit (stark) variablen Durchlässigkeiten an.

Im Rahmen des Planungsprozesses ist der Baugrund entsprechend gutachterlich zu untersuchen.

Auswirkungen der Planung:

Der an die Hauptstraße anschließende Plangebietsteil war bereits durch zwei Wohnhäuser, die inzwischen abgebrochen sind, überbaut. In diesem Bereich ist das natürliche Bodengefüge bereits derzeit nicht mehr gegeben. Für den daran anschließenden und bislang unbebaute Planbereich, welcher bislang als Grünland landwirtschaftliche genutzt wurde, findet durch die geplante Versiegelung durch Gebäude Stellplätze und Zuwegungen eine Veränderung des natürlichen Bodengefüges statt. Der Boden mit all seinen natürlichen Bodenfunktionen wird in den zukünftig versiegelten Bereichen zerstört.

Die Leistungsfähigkeit des Boden sowie die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird in diesen Bereichen nachhaltig verändert. Der östliche Plangebietsbereich wird als private Grünfläche landschaftsgärtnerisch gestaltet, so dass in diesem Bereich das natürliche Bodengefüge auch weiterhin bestehen bleibt.

Das derzeitig landwirtschaftlich genutzte Grünland geht durch die Umnutzung in ein Mischgebiet der Landwirtschaft verloren.

Durch den Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens steigt das Risiko von Überflutungen bei Starkregenereignissen. Weiterhin geht die Fähigkeit zur Regulierung des Mikroklimas verloren.

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabenstandortes, sowie dass bereits ein Teil des Plangebietes bereits überbaut war, wird von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ausgegangen.

Fazit: Eingriff mit geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden

5.3 Schutzgut Wasser

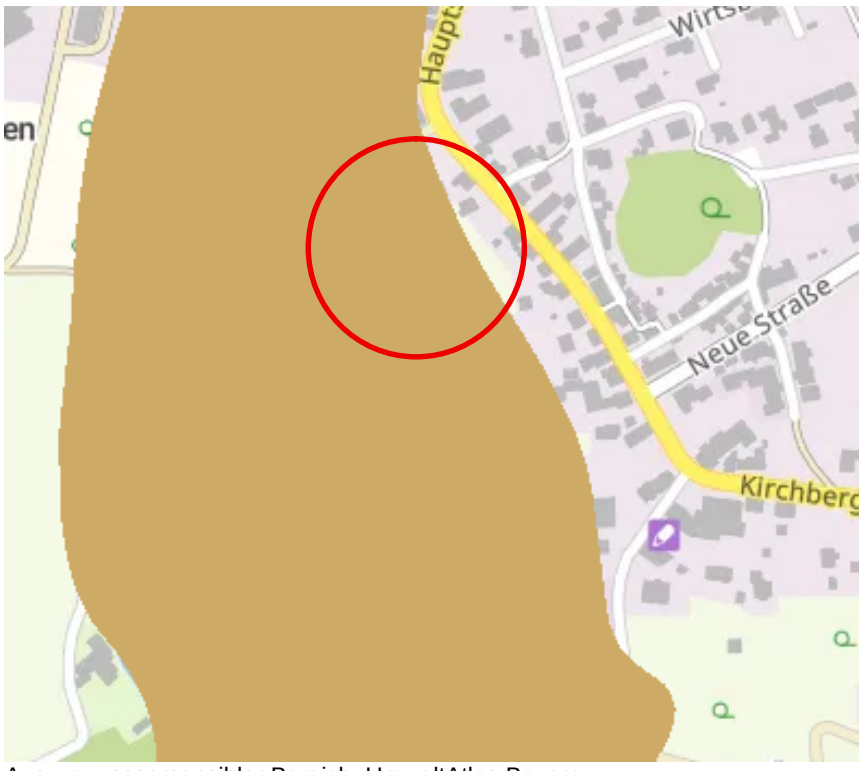
Bestandsbeschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.
Der Planstandort schließt jedoch am westlichen Gebietsrand an einen Entwässerungsgraben der landwirtschaftlichen Flächen an. Dieser Graben führt gesammeltes Niederschlagswasser in die Biber.

Der Planbereich liegt gemäß dem BayernAtlas außerhalb von HQ100, HQhäufig und HQextrem Bereichen. Allerdings liegt der Vorhabenstandort innerhalb eines wassersensiblen Bereichen. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und können bei Extrembedingungen überspült werden. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

Aufgrund der Erkenntnis aus vorhergehenden Planungen im weiteren Umfeld des Vorhabenstandortes. Wir im weiteren Planungsprozess eine Ermittlung der HQ100 Höhen vorgenommen. Die ermittelten Höhen fließen in die Höhenplanung der EFH-Höhe des Gebäudes ein. Ebenfalls bekannt ist, dass im Umfeld des Plangebietes das Grundwasser relativ hoch ansteht, weshalb eine Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers am Standort nicht möglich ist. Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll in den westlichen angrenzenden Graben eingeleitet und so der Biber zugeführt werden.

Innerhalb des Planumgriffes liegen keine festgesetzten Trinkwasser- und Quellschutzgebiete.



Auszug wassersensibler Bereich, UmweltAtlas Bayern

Auswirkungen der Planung:
Der Boden innerhalb des Geltungsbereiches lässt aufgrund der Bodenbeschaffenheit sowie aufgrund des hoch anstehenden Grundwasser nur bedingt eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu. Durch die Überbauung der Plangebietsfläche geht in den versiegelten Bereichen die Versickerung vollständig verloren. Durch die Bodenversiegelung erhöht sich der Niederschlagswasserabfluss, was sich wiederum auf die Grundwasserneubildungsrate auswirkt. Da der Planbereich als kleinteilig beschrieben werden kann und der Untergrund bereits derzeit nur eine bedingte Versickerung zulässt. Ergeben sich durch die Planung nur geringe auf das Schutzgut nachhaltig Auswirkungen.

Im Rahmen des Planungsprozesses wird zudem ein detailliertes Entwässerungskonzept erarbeitet. Es ist derzeit geplant, dass auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser direkt in den westlich angrenzenden Graben und im weiteren Verlauf dann in die Biber einzuleiten.

Fazit: Eingriff mit geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser.

5.4 Schutzgut Luft/Klima

Bestandsbeschreibung:
Das Untersuchungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Bühl. Im Osten schließt der Standort an die Hauptstraße und den Siedlungskörper an nach Westen erstreckt sich die freie Landschaft. Das landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünland besitzt die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund der gleichbleibenden topografischen Lage findet kein größerer Abfluss der entstehenden Kaltluft statt.
Der Vorhabenstandort befindet sich östlich eines intensiven Kaltluftstroms mit einer Volumendichte von 120 m³/(ms).

Auswirkungen der Planung:
Durch die geplante Bebauung geht deren Grundfläche als Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Durch die Gebäude und Versiegelung erhöht sich die Abstrahlung. Die Festsetzung einer großflächigen privaten Grünfläche sowie die Festsetzung einer Durchgrünung kön-

nen dabei als klimaverbessernde Maßnahmen positiv für das Kleinklima bewertet werden. Die geplante Gebäudestellung behindert den aus Süden kommenden Kaltluftstrom nicht. Weshalb von keinen auf den Ortsteil Bühl nachhaltigen Auswirkungen ausgegangen wird.

Fazit: Eingriff mit geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima/Luft.

5.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestandsbeschreibung:

Entsprechend den naturräumlichen Vorbedingungen (Boden, Wasser, Klima) bilden der Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald die potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet. Aufgrund der intensiven Flächennutzung weicht die reale Vegetation jedoch von der potentiell-natürlichen Vegetation ab.

Ein Großteil der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches wird landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftet. Ein kleiner Teilbereich entlang der Hauptstraße war bislang durch Wohngebäude bebaut. Diese wurden jedoch inzwischen abgebrochen, so dass dieser Grundstücksbereich derzeit brach liegt.

Der Vorhabenstandort grenzt unmittelbar an den westlich verlaufenden Wassergraben an. Der Graben wird gesäumt von einer Schilfvegetation sowie von einzelnen, landschaftsbildprägenden Großbäumen. Der Wassergraben und dessen begleitende Vegetation bleiben im Bestand erhalten und sind von der Planung nicht betroffen.

Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund Natura 2000 gemäß § 19a BNatSchG vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich ebenfalls keine kartierten Biotope, jedoch ist der Wassergraben, an welchen der Vorhabenstandort angrenzt, als Flachlandbiotop kartiert. Biotopnummer: 7527-1117-001 „Schilfröhricht westlich von Bühl“, Hauptbiotoptyp: Landröhricht

Eine Bestandserhebung zur artenschutzrechtlichen Prüfung findet im Rahmen des Planungsprozesses statt. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und fließen in die weitere Planung ein.

Blick nach Westen Richtung Graben und Biber

Blick Richtung Hauptstraße, Grundstücksbereich welcher zuvor bebaut war

Auswirkungen der Planung:
Durch den Baubetrieb zur Herstellung des allgemeinen Wohngebietes kann es zu temporären Störungen mit mittelbaren Belastungen (Verlärmung, Staubemission) randlich angrenzender Habitate kommen.

Biotopflächen bzw. Schutzgebiete werden nicht in Anspruch genommen. Der westlich an den Planbereich angrenzende Graben ist gemäß Biotopkartierung als Biotop-Nr. 7527-1117-001 „Schilfröhricht westlich von Bühl“, Hauptbiotoptyp: Landröhricht ausgewiesen. In die Biotopfläche wird jedoch nicht eingegriffen. Im Anschluss an die Biotopfläche wird im Bebauungsplan eine private Grünfläche ausgewiesen, die landschaftsgärtnerisch gestaltet werden soll. Bei der Gestaltung der Fläche ist auf die Biotopfläche und den Biotoptyp einzugehen.

Zur Einbindung der Fläche und zur Schaffung neuer Habitate werden im Bebauungsplan grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

Im Rahmen des Planungsprozesses wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Sobald die Ergebnisse der Untersuchung vorliegen, werden diese mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Ebenfalls fließen die Ergebnisse in die weitere Planung ein.

Fazit: Eine abschließende Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere kann erst nach Vorliegen der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung getroffen werden. Es wird derzeit von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut ausgegangen.

5.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung:
Das Orts- und Landschaftsbild wird geprägt durch den östlich bestehenden Siedlungsrand von Bühl, welcher überwiegend durch eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung mit Satteldachausbildung geprägt ist. Das westliche Landschaftsbild wird durch den freien Landschaftsblick mit eingestreuten, ebenfalls landschaftsbildprägenden Einzelbäumen, sowie durch den Wassergraben und die Biber geprägt.

Die Vegetationsbestände entlang der wasserführenden Flächen können als besonders prägende Naturelemente im Umfeld des Vorhabenstandortes bzw. im Umfeld des westlichen Siedlungsrandes beschrieben werden.

Auswirkung der Planung:
Das gewohnte Landschaftsbild wird während der Bauzeit durch Baustelleinrichtungen, Materiallagerflächen, Baumaschinen und Geräte verändert. Diese Beeinträchtigungen sind temporär und nur als sehr gering erheblich einzustufen.

Mit der geplanten Überbauung und Entwicklung der Seniorenwohnanlage findet eine Nachverdichtung am westlichen Ortsrand von Bühl statt. Dabei wird der Baukörper in zweiter Reihe zur Hauptstraße errichtet. Der Baukörper weist eine umfangreichere Kubatur als der kleinteilig geprägte westliche Ortsrand auf. Das Landschaftsbild und der freie Landschaftsblick nach Westen gehen durch den geplanten Baukörper verloren.

Positiv zu bewerten ist die westlich des vorgesehenen Baukörper geplante private Grünfläche, die einen Übergang zur freien Landschaft schaffen soll. Um das natürliche Ortsbild bestmöglich zu erhalten, wird von einer dichten und durchgängigen Gebietseingrünung verzichtet. Vielmehr soll der lockere, in das Landschaftsbild eingestreute Vegetationsbestand durch zusätzliche Einzelbaumpflanzungen entlang des Wassergrabens unterstrichen werden.

Entlang der Hauptstraße sollen in erster Reihe Stellplätze für Bewohner und Besucher geschaffen werden. Um die Stellplatzfläche zu gliedern und gestalterisch in die Ortsdurchfahrt einzubinden, findet entlang der Hauptstraße eine Eingrünung gegenüber der Straßenverkehrsfläche statt. Ebenfalls werden die Einzelnen Stellplätze durch Einzelbaumpflanzungen gegliedert und durchgrünt, so dass auch dieser Bereich bestmöglich in das bauliche Umfeld und die Ortschaft eingefügt werden soll.

Fazit: Eingriff mit hoher Erheblichkeit in das Schutzgut Landschaft.

5.7 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung:
Der Vorhabenstandort grenzt an die Hauptstraße und den bestehenden westlichen Siedlungsrand von Bühl an. Die Hauptstraße bildet für die vorgesehene Erschließung des Gebietes eine ausreichende Dimensionierung.

Der Planbereich schließt an eine typisch dörfliche geprägte Struktur an. Ca. 170 m südlich des Plangebietes befindet sich ein Schrottplatz sowie ein Pferdehof.

Das Gebiet ist aufgrund der durchgängigen Bebauung entlang der Hauptstraße und der Privatgrundstücke, sowie durch die räumlich natürliche Begrenzung des Wassergrabens nicht wirklich zugänglich und als Naherholung nutzbar.

Auswirkungen der Planung:
Durch den bauzeitlich bedingten Verkehr und den Baubetrieb kommt es vorübergehend zu einer zusätzlichen Lärm- und Staubbelastung der angrenzenden Wohnbebauung.

Der Bau des geplanten Baukörpers führt zu einer Reduzierung der landwirtschaftlich genutzten Grünfläche.

Durch die geplante Nutzung, bzw. durch die Errichtung von insgesamt 28 Seniorenwohnungen findet eine wohnbauliche Nachverdichtung statt. Aufgrund der Wohnungsgrößen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Verkehr nicht in diesem Maße zunimmt, dass sich daraus eine wesentlich nachhaltige Auswirkung auf das bestehende öffentliche Straßenverkehrsnetz ergibt.

Aufgrund dessen, dass sich der Schrottplatz bereits in einem wohnbaulich genutzten Umfeld mit schutzwürdigen Nutzungen befindet, wird diesbezüglich von keinen nachhaltigen Auswirkungen ausgegangen.

Fazit: Eingriff mit geringer Erheblichkeit in das Schutzgut Mensch.

5.8 Schutzgut Fläche

Bestandsbeschreibung:
Das Plangebiet befindet sich in einem bereits bebauten Umfeld. Der Standort wird im Osten durch die Hauptstraße sowie durch den bestehenden Siedlungskörper von Bühl begrenzt.

Ein Teil der Fläche innerhalb des Plangebietes war bereits durch zwei Wohngebäude bebaut. Dies wurden bereits Anfang 2025 abgebrochen, so dass der Standort derzeit brachliegt.

Es befinden sich keine Schutzgebiete und Biotope innerhalb des Plangebietes.

Für die Landwirtschaft ist die Fläche von mittlerer Bedeutung, da die Bodenschätzungskarte den Planbereich als Bodenart LII3 mittlerer Zustandsstufe ausweist.

Der westliche Teilbereich des Vorhabenstandorts ist der derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Auswirkungen der Planung:
Der Begriff Flächenverbrauch ist ein umgangssprachlicher Ausdruck für die irreversible Umnutzung der nicht erneuerbaren Ressource Boden. Die natürlichen Bodenfunktionen, die die Lebens- und Produktionsgrundlagen darstellen sowie Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind, gehen nahezu unwiederbringlich verloren. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird im Bereich der geplanten Überbauung zerstört. Aufgrund der notwendigen Entwicklung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die bestmögliche Nutzung der beanspruchten Flächen anzustreben. Das derzeitige Grünland gehen durch die Umnutzung in eine Seniorenwohnanlage der Landwirtschaft verloren. Im Gegenzug wird der Bibertaler Bevölkerung eine barrierefreie Wohnanlage angeboten.

Die Inanspruchnahme der Flächen durch die Wohnanlage ruft durch die Versiegelung verschiedene Auswirkungen hervor. Im Wesentlichen gehen durch die Bodenversiegelung die natürlichen Bodeneigenschaften (Puffer, Speicher, Versickerung, etc.) verloren.
Weiterhin geht die Fähigkeit zur Regulierung des Mikroklimas verloren.

Fazit: Eingriff mit einer mittleren Erheblichkeit in das Schutzgut Fläche.

5.9 Kultur- und Sachgüter

Es sind innerhalb des Plangebietes keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich rund 120 m nordöstlich des Plangebietes (Aktennummer D-7-7527-0016, Burgstall des Mittelalters).

Auswirkungen der Planung:

Innerhalb des Vorhabenstandortes sind keine Bodendenkmale bekannt. Es wird daher von keinen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ausgegangen. Dennoch muss bei Bodeneingriffen damit gerechnet werden, dass Bodendenkmäler zutage treten. Die Vorgaben des Denkmalschutzgesetztes (DSchG) sind zu beachten

Fazit: Eingriff mit geringer Erheblichkeit in Kultur- und Sachgüter.

6. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Wasser

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Festsetzung einer großzügigen privaten Grünfläche
- Festsetzung, dass Flachdächer von Nebengebäuden extensiv zu begrünen sind.

Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung einer Durchgrünung und Eingrünung der Stellplätze
- Festsetzung einer großzügigen privaten Grünfläche

Schutzgut Arten und Biotope

- Sockellose Einfriedungen
- Festsetzung einer privaten Grünfläche
- Festsetzung einer Ein- und Durchgrünung
- Festsetzung, dass Flachdächer von Nebengebäuden extensiv zu begrünen sind.

Schutzgut Boden

- Sachgemäße Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden (nach DIN 18300) sowie Schutz vor Erosion
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Festsetzung verdichtender Wohnformen (Reihen-, Kettenhäuser, Geschosswohnungsbau)

Schutzgut Klima/Luft

- Festsetzung einer Privaten Grünfläche
- Festsetzung einer Ein- und Durchgrünung
- Festsetzung, dass Flachdächer von Nebengebäude extensiv zu Begrünen sind

7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Grundlage der Eingriffsbilanzierung und Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ist der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft –Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen" 2021.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7.616 m² und wird derzeit als Grünland genutzt, bzw. der Grundstücksbereich entlang der Hauptstraße war durch Wohngebäude bebaut, welche jedoch bereits abgebrochen wurden, so dass dieser Bereich derzeit brach liegt.

Entsprechend dem Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung können die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches folgenden Nutzungstypen zugeordnet werden

- Intensiv bewirtschaftetes Grünland

  (Gebiet mit **geringer** Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild)
- Ruderalfläche im Siedlungsbereich (Brache) - vegetationsarm

  (Gebiet mit **geringer** Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild)

Aufgrund der geplanten Entwicklung liegt mit einer festgesetzte GRZ von 0,4 ein hoher Versiegelungsgrad vor. Gemäß dem aktuellen Leitfaden ergibt sich daraus bei Eingriffen in Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ein Eingriffsfaktor von 0,4.
Die Flächenverteilung der Eingriffsschwere und des Ausgleichsbedarfs ist unter der nachfolgenden Tabelle aufgeschlüsselt.

Festlegung des Kompensationsbedarfs
Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Verschneidung der Eingriffsschwere durch die geplanten Maßnahmen mit der Bedeutung der Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen kann der Kompensationsfaktor entsprechend reduziert werden.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Code BNT-Liste	**Bezeichnung**	**Fläche (m²)**	**Bewertung (WP)**	**GRZ/ Eingriffsfaktor**	**Ausgleichs-bedarf (WP)**
G11	Intensivgrünland	3.140	3	0,4	3.768
P431	Ruderalflächen im Siedlungsbereich (Brache) - vegetationsarm	1.678	2	0,4	1.342
Summe		**4.818 m²**			**5.110 WP**

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Begrünung von Flachdächern der Nebengebäude	Verbesserung des Kleinklimas und der Regenwasserrückhaltung, Schaffung von potentiellen Habitaten	Festsetzung im BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Verbot tiergruppenschädigender Anlagen wie z.B. Sockelmauern.	Einfriedungen sind Kleintiergängig herzustellen.	Festsetzung im BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Eingrünung von Straßen sowie der Festsetzung einer Mindestzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Festsetzung einer straßenbegleitenden Baumreihe zur Durchgrünung und Gliederung des Straßenraumes. Festsetzung einer Durchgrünung auf den privaten Gartenflächen	Festsetzung im BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe (max. 20%)		**5 %**
Summe Ausgleichsbedarf		**WP 4.855**

Für die Kompensation des Eingriffs ist nach Abzug der anrechenbaren Vermeidungsmaßnahmen ein Ausgleichsbedarf von 4.855 Wertpunkte notwendig. Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden im weiteren Verfahren bestimmt und nachgereicht.

8. Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die geplante Bebauung im direkten Anschluss an die Hauptstraße und den bestehenden Siedlungskörper von Bühl, kann eine zentralgelegene Wohnanlage für Senioren und Seniorinnen geschaffen werden.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und kann dadurch kurzfristig entwickelt werden.

Zudem ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche ausgewiesen, so dass der Bereich bereits für eine bauliche Nutzung herangezogen werden kann.

Für die Errichtung der Seniorenwohnanlage ist es der Gemeinde wichtig, dass die Anlage in einer zentralen Lage und in der Nähe zu Einrichtungen des sozialen Lebens und der ärztlichen Versorgung errichtet wird.

9. Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Es lagen die Grundlagen des Daten- und Kartendienst des LfU sowie der Regionalplan vor. Im Rahmen des Planungsprozesses werden ein artenschutzrechtliches Gutachten sowie die Ermittlung der HQ100 Höhen erarbeitet. Die Ergebnisse der Gutachten und Berechnungen fließen die weitere Planung ein.

10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden im Laufe des Weiteren Planungsprozesses noch bestimmt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung angeschnitten werden, ist das Wasserwirtschaftsamt sowie die Fachbereiche am Landratsamt Neu-Ulm zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt und den Fachbereichen des Landratsamtes sind diese Flächen im Vorfeld mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Seniorenwohnen Bühl" hat eine Geltungsbereichsgröße von ca. 7.616 m².

Der Bebauungsplan behandelt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zur Entwicklung einer Seniorenwohnanlage im Anschluss an die Hauptstraße, und den bestehenden Siedlungskörper von Bühl.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden schutzgutbezogen die Auswirkungen des Vorhabens geprüft.

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet führt auf den bislang unversiegelten Grundstücksbereichen zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Der direkt an die Hauptstraße anschließende Grundstücksbereich war in der Vergangenheit bereits durch zwei Wohngebäude bebaut, welche Anfang 2025 jedoch bereits abgerissen wurden. In diesem Bereich kommt es zu keinen nennenswerten und wesentlichen Eingriffen in den Naturhaushalt.

Als Eingriff mit nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter kann das Schutzgut Landschaftsbild beschrieben werden. Durch die geplante Riegelbebauung wird das prägende Landschaftsbild und der freie Landschaftsblick verändert.

Zur Eingriffsminderung werden im Bebauungsplan grünordnerische Maßnahmen festgesetzt die zur Verbesserung des Kleinklimas, der Habitatstrukturen sowie das Ortsbild verbessern sollen.

Zusammenfassung:

Schutzgut	**Betrachteter Aspekt**	**Bewertung der Auswirkung**		
		baubedingt	**anlagebedingt**	**betriebsbedingt**
Boden	Verlust von Fläche und Boden durch Überbauung	**+**	**+**	**-**
	Verdichtung von Böden	**+**	**+**	**-**
Wasser	Verminderung der Grundwasserneubildung	**+**	**+**	**-**
	Erhöhung des Oberflächenabflusses	**+**	**+**	**-**
Klima/Luft	Verlust von Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion	**+**	**+**	**-**
Tiere und Pflanzen	Verlust/Beeinträchtigung von Vegetation und Lebensraum von Tieren	**+**	**+**	**-**
Landschaftsbild	Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes/Errichtung von Gebäuden und technischen Anlagen mit Fernwirkung	**+**	**+++**	**-**
Fläche	Flächenverbrauch als natürliche Lebensgrundlage	**+**	**++**	**-**
Mensch	Erhöhung der Schallimmissio nen (Lärm)	**+**	**+**	**-**
Kultur und Sachgüter	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Ge bäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen	**-**	**-**	**-**

Bewertung der Planung:
+ + + = starke Auswirkungen
++ = mittlere Auswirkungen
+ = geringe Auswirkungen
- = keine Auswirkungen

Zur geplanten Flächenentwicklung ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft erforderlich.

Unter Anwendung des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' in der ergänzten Fassung 2021 vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen wurde der Eingriff bewertet und ein Kompensationsbedarf von 4.855 Wertpunkte ermittelt.