

Gemeinde Bibertal, Ortsteil Bühl



Bebauungsplan

"Bgm. – Fischer - Straße"

Begründung zum Bebauungsplan

E N T W U R F

Ausgefertigt:

Bibertal, _____

Bürgermeister Gepperth

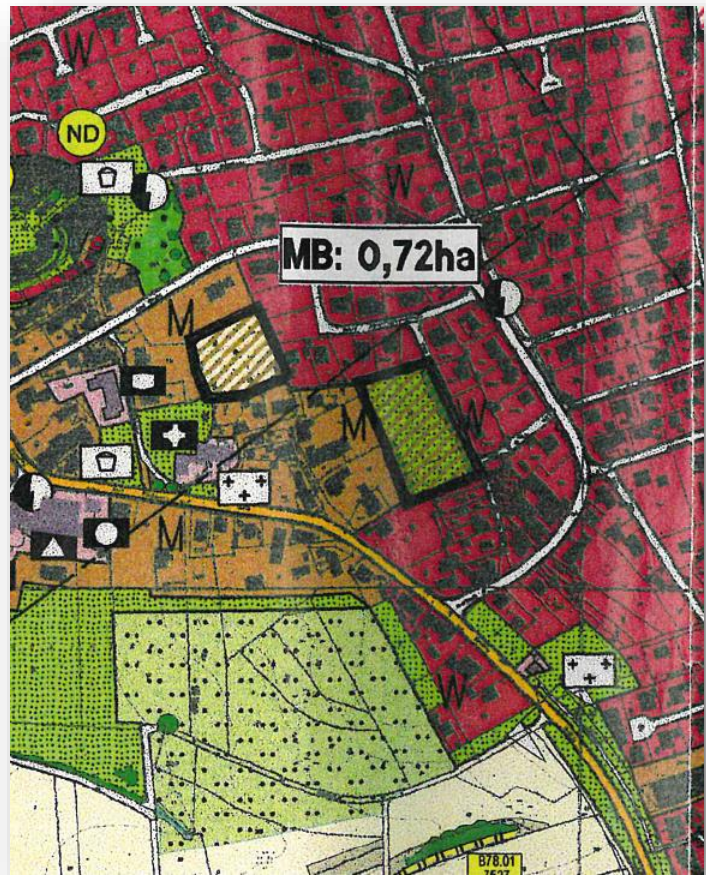
Stand: 07.12.2021

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bibertal stellt im Geltungsbereich eine innerörtliche Grünfläche mit Entwicklungspotential Mischgebiet dar. Die Fläche ist dreiseitig eingerahmt durch Wohnbauflächen, im Westen schließt sich eine Mischgebietsnutzung an.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Im Zusammenhang mit der Verfahrensdurchführung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.



2. Anlass und Ziel der Planung

In der Gemeinde Bibertal sowie deren Ortsteilen besteht ein dringender Bedarf an Wohnraum, welcher derzeit nicht ausreichend gedeckt werden kann. Die Möglichkeiten, im Sinne der Nachverdichtung Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu betreiben, sollen genutzt werden, auch wenn die innerörtlichen Potentiale meist nicht im Eigentum der Gemeinde sind. Der Flächenverbrauch im Außenbereich soll somit möglichst gering gehalten werden.

Im Bereich der Bgm.-Fischer-Straße des Ortsteils Bühl besteht eine innerörtliche Freifläche, welche für eine Nachverdichtung geeignet ist. Es erfolgte eine private Erschließungsmaßnahme der Flurstücke 242, 243/3, 242/4 und 242/5 mit einer Erschließungsanlage (Flst.Nr. 242/6) nach § 34 BauGB. Die daraufhin vom Eigentümer der Flst.Nr. 242/1 und 242/2 projektierte Bebauung sah Geschosswohnbauten vor, die mit einer Tiefgarage versehen waren. Die Anzahl an Wohneinheiten und das damit zu erwartende Verkehrsaufkommen wäre mit der bislang stumpf endenden Stichstraße nicht realisierbar gewesen. Die seit Jahrzehnten projektierte Bgm.-Fischer-Straße kann in der baulichen Umsetzung nicht als Durchgangsstraße umgesetzt werden, die verbleibenden Wegbreiten im Süden reichen für KFZ-Verkehr nicht aus. Eine Verbreiterung des Straßengrundstückes ist aufgrund der zwischenzeitlich entstandenen Gebäude nicht mehr möglich.

So ist für die Umsetzung eines verdichteten Wohnungsbaus in diesem Bereich eine baurechtliche Neuordnung und Sicherung der Erschließung mithilfe eines Bebauungsplanes erforderlich. Zwingend ist dabei eine verkehrsrechtlich zulässige Erschließungssituation,

die sowohl den Bewohnern als auch der Ver- und Entsorgung eine ausreichende Nutzung der Bgm.-Fischer-Straße erlaubt.

Ziel der Gemeinde ist es, die Bgm.-Fischer-Str. zumindest für Fußgänger und Radfahrer durchgängig zu gestalten. So wurden auch die südlich zur Neuen Straße angrenzenden Grundstücke in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der an der Neuen Straße 33 und Bgm.-Fischer-Str. 2 gelegene Gewerbebetrieb wird zudem in den Bebauungsplan integriert und bauplanungsrechtlich gesichert.

3. Angaben zum Bestand

Die Flächen des Plangebiets liegen in zentraler Lage des Ortsteils Bühl und werden derzeit als Wiesenflächen genutzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auf den nördlichen Grundstücken derzeit 4 Einzelhäuser im Bau. Diese wurden nach § 34 BauGB genehmigt, werden nun aber auch planungsrechtlich gesichert. Im Osten, Westen und Süden grenzt eine überwiegende Wohnbebauung mit 2 Vollgeschossen und einer Satteldachausbildung an. Zudem befindet sich südlich im Plangebiet ein Gewerbebetrieb.

Das weitere Umfeld ist durch eine überwiegende Wohnbebauung geprägt.



Luftbild Bayernatlas ohne Masstab

Am westlichen Rand befindet sich außerhalb des Plangebiets ein intensiver Bewuchs mit Bäumen sowie im östlichen Bereich an der Bgm.-Fischer-Straße eine Hecke als Gehölzriegel mit dazwischen wachsenden Eschen.

Die Topografie des Plangebiets weist einen Höhenunterschied von ca. 3,50 m, ansteigend von Nord-Osten nach Süd-Westen, auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasste zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes am 13.04.2021 die Flurstücke Nr. 241/8 (Bgm.-Fischer-Straße, teilweise), 242/1, 242/2, 243/2, 460, 461/2, 463, 464 und 465 der Gemarkung Bühl und hatte eine Flächengröße von ca. 5.301 m². Nach Überarbeitung durch einen Rahmenplan, bei dem in mehreren Varianten die Erschließungs- und Bebauungsmöglichkeiten untersucht wurden, hat sich der Umgriff des Bebauungsplanes „Bgm.-Fischer-Straße“ erweitert auf die

Flst. Nr. 241/8 und 462/3 (Bgm.-Fischer-Straße), 242, 242/1, 242/2, 242/3, 242/4, 242/5, 242/6, 243/2, 460, 460/1, 460/2 (neu vermessen), 461, 461/2 (neu vermessen), 461/3 (neu vermessen), 462, 463 (verschmolzen aus 463 und 464).

Der Geltungsbereich umfasst ca. 8.860 m².

Die Flächen befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen in Privatbesitz.

4. Vorgesehene Bebauung des Plangebietes

4.1. Rahmenplan

Im Vorgriff zum Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt, der die Erschließung und Bebauungsmöglichkeiten in Varianten darstellen sollte. Die Nachbarbebauung und die Topografie waren zu berücksichtigen, die Höhenentwicklung der Neubebauung sollte sich daraus entwickeln. Die Erschließung der Wohneinheiten musste sicher gestellt und die Durchgängigkeit der Bgm.-Fischer-Str. gewährleistet werden. Der Rahmenplan wurde am 02.11.2021 vom Gemeinderat verabschiedet. Dieses städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

4.2. Umsetzung

Zur Einfügung der Neubebauung in das bestehende Ortsbild sollen unterschiedliche Bautypen mit 2 Vollgeschossen und einem geneigten Dach ermöglicht werden. Die Bebauung folgt dem natürlichen Geländeverlauf des leichten Nordhanges von Nordosten nach Südwesten.

Die private Erschließungsmaßnahme der Flurstücke 242,243/3,242/4 und 242/5 mit einer privaten Erschließung (Flst.Nr. 242/6) ist bereits im Bau und wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplan gesichert.

Auf den Flurstücken 242/1 und 242/2 sind vier Einzelgebäude als Geschosswohnungsbauten vorgesehen.

Die Gebäude staffeln sich nach Westen, dem natürlichen Geländeverlauf folgend, um ca. 2,80 m. Die Gebäude kommen zum Teil auf einer Tiefgarage zum Liegen, in der die notwendigen Stellplätze untergebracht werden. Zusätzlich sind oberirdische Stellplätze für Besucher unterzubringen.

Der nördliche Geltungsbereich soll aufgrund seiner innenliegenden, ruhigen Lage dem Wohnen vorbehalten werden.

Im südlichen Geltungsbereich schließt sich eine gewerbliche Nutzung an, die bauplanungsrechtlich gesichert werden soll. Dazwischen liegende, freie Grundstücke eignen sich für weitere Nutzungen im Bereich Gewerbe und Wohnen.

Die Bgm.-Fischer-Straße mündet am Ende der Flst.Nr. 242/1 in eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 12 m. Der sich daraus ergebende Quartiersplatz wird von einer alten Eiche auf Flst.Nr. 460 überdacht, die explizit erhalten werden soll. Für die Weiterführung der Bgm.-Fischer-Straße als Fußweg nach Süden hin ist eine kleine Aufweitung im Bereich privater Grundstücke erforderlich.

Der entlang der westlichen Grundstücksgrenze außerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Baumbestand soll dahingehend geschützt werden, dass die neu zu errichtenden Gebäude ausreichend Abstand einhalten. Die im Bereich der Bgm.-Fischer-Str. stehenden Eschen und die dazwischen entstandene Gehölzstruktur dagegen müssen entfernt und durch geeignete Maßnahmen ersetzt werden.

5. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden. Dabei kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter werden im Rahmen einer informellen Umweltprüfung (Pkt. 7 der Begründung) und des ergänzenden Fachgutachtens -Artenschutzgutachten- geprüft.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Wohngebiet (WA)

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorgesehenen Entwicklung im nördlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Zum Schutz der im Allgemeinen Wohngebiet vorrangigen Wohnnutzung werden die allgemein zulässigen Nutzungen wie der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Bei diesen Nutzungen besteht die Gefahr, dass diese zu erheblichen Störungen und Belästigungen durch Besucher- und Kundenverkehr für die Wohnnutzung führen.

Desweiteren werden die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht mit dem in der Entwicklung vorgesehenen ruhigen Gebietscharakter in Innenlage vereinbar sind.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen gibt es in der Gemeinde Bibertal und der näheren Umgebung des Plangebietes besser geeignete Standorte.

6.1.2. Mischgebiet (MI)

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Mischgebiet sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Zum Schutz der in der Umgebung vorhandenen, vorrangigen Wohnnutzung werden die allgemein zulässigen Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen.

Bei diesen Nutzungen besteht die Gefahr, dass diese zu erheblichen Störungen und Belästigungen durch Besucher- und Kundenverkehr für die gemischten Nutzungen führen.

Desweiteren werden die Ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aus denselben Gründen ausgeschlossen.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen gibt es in der Gemeinde Bibertal und der näheren Umgebung des Plangebietes besser geeignete Standorte.

Mit den Festsetzungen zur Art der Nutzung kann die vorgesehene Entwicklung des Gebietes ermöglicht werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im WA auf den Wert 0,4, im MI auf 0,6 festgesetzt. Mit der Festsetzung der GRZ können Gebäude entsprechend den vorgesehenen Nutzungen errichtet werden.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei (2) Vollgeschosse begrenzt. Der obere Abschluss der Gebäude muss dabei mit einem geneigten Dach (Sattel-, Walm- oder Pultdach) ausgebildet werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im nördlichen und süd-westlichen Bereich entsprechend den genehmigten Gebäuden auf 9,00 m festgesetzt. In mittleren Bereich, in dem Mehrfamilienhäuser gewünscht sind, wird die Höhe auf max. 11,00 m erhöht. Dies resultiert aus den tieferen Gebäudebreiten, sodass bei gleichbleibender Kubatur mit ähnlichen Dachneigungen ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild erreicht wird. Im südöstlichen Bereich wird entsprechend der vorhandenen gewerblichen Nutzung eine Höhe von 11,00 m festgelegt.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen gilt dabei die festgesetzte Rohfußbodenhöhe Erdgeschoss (OK RB) als absolute Höhe über NN. Die OK RB ist für jedes Baufenster festgesetzt, Abweichungen bis zu 25 cm sind zur Anpassung an die Planung möglich.

Im Laufe der weiteren Planungen - Höhenaufmaß, Tiefbauplanung - kann es erforderlich werden, die festgelegten OK RB- Höhen im Bebauungsplan nochmals anzupassen.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die für die vorgesehene Wohnbebauung sowie für die gewerblichen Betriebe erforderlichen Gebäudetypen ermöglicht.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Demnach darf die Gebäudelänge höchstens 50 m betragen. In den örtlichen Bauvorschriften werden reduzierend maximal 20 m Gebäudelänge zugelassen.

Innerhalb des Plangebietes sind alle Wohnformen zulässig, z.B. Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen, um eine Anpassung der vorgesehenen Bebauung an die heterogene Innerortslage zu erreichen. Die der Situation angemessene Dichte soll den Grundsatz des flächenschonenden Umgangs mit Boden unterstützen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Es ist maximal eine Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO mit einer Größe bis zu 12 m² außerhalb der Baugrenzen zulässig. Damit soll verhindert werden, dass eine unstrukturierte Gestaltung mit untergeordneten Nebenanlagen erfolgt.

6.4 Verkehrserschließung

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes findet von Norden kommend über die Bgm.-Fischer-Straße statt.

Die interne Erschließung des Plangebiets wird über die neue Stichstraße geregelt, die am südlichen Ende von Flst.Nr. 242/1 in einer Wendeanlage mit einem Radius von 6 m endet. Die Entsorgung von Müll etc. soll dezentral über die übergeordnete Bgm.-Fischer-Str. abgewickelt werden. Das vorhandene Grundstück der Bgm.-Fischer-Str. hat in diesem Bereich eine Breite von ca. 6,40 m und wird ausgebaut. Südlich des Wendebereiches verschmälert sich die Straße auf minimal ca. 2,00 m, dort sind zur Sicherung des Fuß- und Radweges Flächen privater Grundstücke erforderlich, die planungsrechtlich gesichert werden. Der südliche Bereich ist somit für den motorisierten Verkehr nicht zugänglich, bietet aber eine fußläufige Durchgängigkeit zur Neuen Straße hin.

Der Stichweg Flst.Nr. 242/6, der die Grundstücke 242, 242/3, 242/4 und 242/5 erschließt, ist in privatem Eigentum und stellt keine öffentliche Verkehrsfläche dar. Pflege und Unterhalt des Stichwegs verbleibt in der Verantwortung der Anwohner.

Die Anzahl der privaten Stellplätze auf den Grundstücken richtet sich nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Deren Anordnung zur öffentlichen Verkehrsfläche hin hat gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu erfolgen. Dies dient dem Zweck, die für die Bewohner und deren Besucher erforderlichen Stellplätze auf den eigenen Grundstücken anordnen zu können

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen mind. 10% Stellplätze für Besucher frei zugänglich anzulegen, um Parkdruck in den benachbarten Gebieten zu vermeiden.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

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

- 6.5.1. Maßnahmen zur Begrenzung der Bodenversiegelung
- 6.5.2. Begrünung von Dächern
- 6.5.3. Erhalt eines Bestandsbaumes (Eiche)
- 6.5.4. Pflanzgebot zum Anpflanzen von unterschiedlichen Sträuchern als Ersatzmaßnahme für den zu rodenden Gehölzriegel
- 6.5.5. Festsetzung von Baumstandorten innerhalb der Grundstücke als Ersatzmaßnahme für zu rodende Eschen
- 6.5.6. Festsetzungen zum Anpflanzen eines Baumes nach Artenliste 2 und mind. 2 Sträuchern nach Artenliste 3 je 250 m² Grundstücksfläche als Ersatzmaßnahme für zu rodende Gehölze
- 6.5.7. Vorgaben zur landschaftsgärtnerischen Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
- 6.5.8. Festsetzung von Artenlisten mit standortheimischen Gehölzen

Die grünordnerischen Maßnahmen und insbesondere das Pflanzgebot von Sträuchern dient dazu, die durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Eingriffe in Fauna und Flora aufzufangen. Insbesondere die Rodung der Gehölze und Bäume entlang der Bgm.-Fischer-Str. soll damit kompensiert werden, da auf den Grundstücken Bäume und Ge-

hölze gepflanzt werden müssen und entlang der Grundstücksgrenzen der Flurstücke 242/1 und 242/2 eine artenreiche Heckenstruktur geschaffen wird.

7. Umweltauswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden. Dabei kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

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

Schutzgebiete nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

7.1 Schutzgut Mensch

Durch den Neubau der Gebäude kommt es baubedingt (Baubetriebe, Baustellenfahrzeuge, Krananlagen, etc.) zu einer temporären Beeinträchtigung der umliegenden Wohngebiete. Die im Bebauungsplan geregelten zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an der im Planumfeld gegebenen Bestandsbebauung.

Auf den der Erschließung des Gebietes dienenden Straßen wird der Ziel- und Quellverkehr geringfügig zunehmen.

Da der Bebauungsplan keine Nutzungen zulässt, die den Nutzungen im Umfeld widersprechen, ist diesbezüglich nutzungsbezogen von keinen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut auszugehen.

Insgesamt ist durch die Auswirkungen durch Verkehrslärm von geringen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch auszugehen.

7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen. Zu entfernende Gehölze sind in Form eines Gehölzriegels mit dazwischen wachsenden Eschen vorhanden.

Im Rahmen der Ausführung werden entsprechend der integrierten Grünordnung neue Gehölzflächen in Form einer lebenden Einfriedung angelegt. Durch die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern erhalten die verbleibenden Freiflächen eine Aufwertung.

Die Auswirkungen auf Tiere werden im weiteren Verfahren im artenschutzrechtlichen Gutachten vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, untersucht und mit geeigneten Schutzmaßnahmen minimiert.

Insgesamt ist von einer mittleren Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen auszugehen.

7.3 Schutzgut Boden

Die Flächen des Plangebietes werden momentan als Wiesenflächen landwirtschaftlich untergeordnet genutzt.

Die Bodenbeschaffenheit wird laut dem Umweltatlas Bayern als „fast ausschließlich Braunerde aus Kiessand bis -lehm bis Lehm Kies (Deckenschotter), gering verbreitet mit Deckschicht (Lösslehm oder Flugsand)“ angegeben.

In den zu überbauenden Bereichen gehen die Bodenfunktionen (Puffer, Filter, etc.) weitestgehend verloren. Die nicht überbauten Bereiche werden grünordnerisch angelegt. In diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen wiederhergestellt.

Insgesamt ist von einer mittleren Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen.

7.4 Schutzgut Fläche

Die Flächen des Plangebietes werden momentan als Wiesenflächen landwirtschaftlich genutzt.

In den zu überbauenden Bereichen geht unversiegelte Fläche verloren. Durch die bereits vorhandene Erschließung und die Nachverdichtung im Innenbereich fällt dieser Verlust jedoch wesentlich geringer aus als an anderen Standorten.

Die planerische Grundhaltung einer Innenbereicherschließung führt zu einer insgesamt geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche.

7.5 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

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.

Im Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Stellplätze, Wege- und Platzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind.

Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auszugehen.

7.6 Schutzgut Klima/Luft

Die Fläche ist durch die innerörtliche Lage im Siedlungskörper bereits vorbelastet. Klimaaktive Flächen wie Luftaustauschbahnen oder Kaltluftabflussflächen sind nicht betroffen.

Eine Minimierung des Eingriffs findet durch die grünordnerischen Festsetzungen statt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht zu erwarten.

7.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Orts- u. Landschaftsbild wird geprägt durch Ortsrandlagen in Verbindung mit der offenen Landschaft.

Die geplante Wohnbebauung befindet sich jedoch innerorts, eine Verbindung zum umgebenden Landschaftsraum findet nicht statt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.

7.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Allerdings liegt der historische Schlossberg Bühl in einer Entfernung von ca. 200 m, ähnlich wie die Pfarrkirche St. Margareta. Archäologische Funde unterschiedlicher Siedlungsepochen sind demnach nicht auszuschließen. Der Umgang mit möglichen Funden wird gemäß DSchG im Bebauungsplan vorgeschrieben.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

8. Artenschutz

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, erste artenschutzrechtliche Begehungen vorgenommen und erste Vermeidungsmaßnahmen mit Stand vom 19.11.2021 (Entwurf) erarbeitet. Das vollständige Gutachten wird zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

V1: Baufeldberäumung:

Freiräumen des Baufelds (Rodung Gehölze, Entfernung Brennholzstapel) zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar. Vor bzw. während der Beräumung sind die Bäume, Gehölze und Holzstapel von einem Fachmann auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen, ggf. sind Einwegverschlüsse anzubringen, einzelne Individuen zu bergen und/oder ganzheitliche Verschlüsse anzubringen.

Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind neben den oben genannten Maßnahmen die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V2: Erhalt Eiche:

Erhalt der großen Eiche am östlichen Rand der Vorhabenfläche.

9. Immissionsschutz

Die schalltechnische Beurteilung der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, vom 19.11.2021 macht folgende Aussagen:

Der Betrieb auf der Flurnummer 461 hat in seiner Genehmigung zulässige Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an den „benachbarten Wohnhäusern“ im Mischgebiet festgeschrieben.

Auf Grund der Situation vor Ort (Lage des Plangebietes, Lage der bestehenden Bebauung Lage des Betriebes) kann davon ausgegangen werden, dass bei einer Festsetzung des Bereiches mit den Flurnummer 463 / 464 als Mischgebiet und dann mit hoher Wahrscheinlichkeit auch im dahinter liegenden allgemeinen Wohngebiet keine schalltechnischen Konflikte mehr zu erwarten sind.

Weitere Untersuchungen können ggf. im Laufe des Verfahrens in einem Schallgutachten vorgenommen werden.

10. Infrastrukturversorgung

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

Ein detailliertes Entwässerungskonzept wird vom Erschließungsplaner vor Beginn der Erschließungsarbeiten ausgearbeitet und mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt Günzburg abgestimmt.

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

Die Strom-, Telefon- und Breitbandversorgung wird ebenfalls über eine Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen gesichert.

11. Niederschlagswasser

Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht 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.

12. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Einpassung in die bestehende Umgebungsbebauung werden Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Gestaltungsanforderungen werden für

- 12.1. die Baukörper
- 12.2. die Dachgestaltung
- 12.3. die PKW-Stellplätze und deren Zufahrten
- 12.4. die Freiflächengestaltung
- 12.5. die Einfriedungen und für
- 12.6. die Abstandsflächen

festgesetzt.

14. Flächen- und Kostenangaben

14.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 8.860 m² (100,0 %)
davon: Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 4.943 m ² (55,8 %)
Mischgebiet (MI)	ca. 2.475 m ² (27,9 %)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 1.206 m ² (13,6 %)
Private Verkehrsfläche	ca. 134 m ² (1,5 %)
Private Pflanzgebotsfläche	ca. 102 m ² (1,2 %)

14.2 Kostenangaben

Der Gemeinde Bibertal entstehen die Kosten für den Bebauungsplan sowie die Erschließungskosten.