

Gemeinde Bibertal, Ortsteil Bühl



Bebauungsplan

"Bgm. – Fischer - Straße"

Begründung zum Bebauungsplan

E N T W U R F

Ausgefertigt:

Bibertal, _____

Bürgermeister Gepperth

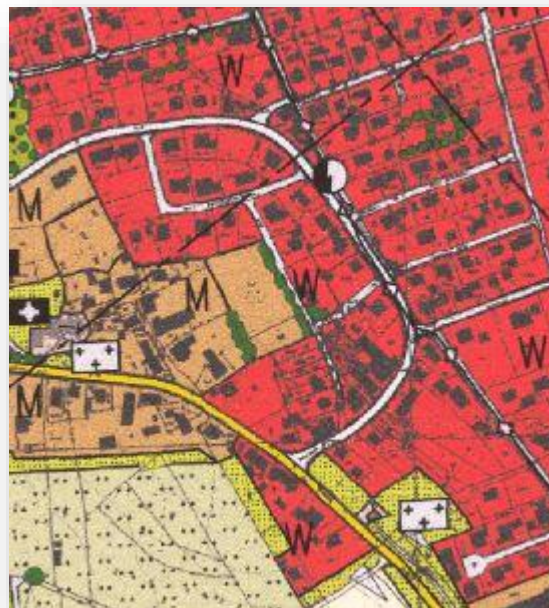
Stand: 15.07.2022, geändert durch Beschluss des Gemeinderats vom 02.08.2022

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 Innentwicklung 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 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 von Geschosswohnungsbau in Form mehrerer Einfamilienhäuser 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 wurde, um eine verkehrliche Erschließung sicher zu stellen, neben den neu errichteten Einfamilienhäusern im Norden auch die südlich, zur Neuen Straße hin 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.

Die Notwendigkeit der Bauleitplanung und der Umgriff des Bebauungsplanes resultiert somit aus mehreren Punkten:

2.1. Durchgängigkeit der Bgm.-Fischer-Straße

Die jahrzehntelang projektierte Straße kann letztmalig gesichert und umgesetzt werden. Dafür erfordert es privater Flächen, die baurechtlich gesichert werden und erworben werden müssen.

Zudem muss die Bgm.-Fischer-Straße mit entsprechender Kapazität für den Verkehr und für die Infrastruktur ausgebaut werden, dafür bedarf es der Einbeziehung vorhandener Umgebungsbebauung.

So wurden alle Bereiche in den Bebauungsplan einbezogen, die mittelbar oder unmittelbar vom Ausbau der Straße betroffen sind. Alle relevanten Schutzgüter können nun miteinander abgewogen werden, insbesondere die Betrachtung der Emissionsbelastung ist relevant.

2.2. Barrierefreie Mietwohnungen in der Ortsmitte

Das mangelnde Angebot an Wohnungen in Bibertal zeigt sich an den vorhandenen Nachfragen junger Leute, die (noch) kein Eigenheim errichten wollen, aber am Ort wohnhaft bleiben wollen, weil sie in den Vereinen verwurzelt sind. Außerdem herrscht eine große Nachfrage bei älteren Menschen, die bereit wären, ihre Wohnhäuser abzugeben, vorausgesetzt, es gibt Möglichkeiten, am Heimatort in eine barrierefreie Wohnung zu wechseln. Mit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern reduziert sich folglich der Flächenverbrauch für weitere Einfamilienhäuser.

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene, zusammenhängende Freifläche eignet sich an diesem leichten Nordhang zur Umsetzung von Geschosswohnungsbau. Baulich vergleichbare Kubaturen sind im direkten Umfeld vorhanden, die Abstände zum Bestand können ausreichend gewählt werden, die verkehrliche Erschließung ausreichend dimensioniert werden.

Die innerörtliche Lage gewährleistet kurze Wege zur Nahversorgung, auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Somit eignet sich der Standort auch für mobilitätseingeschränkte Personen, um weiterhin unabhängig wohnen zu können.

2.3. Erweiterungsmöglichkeiten

Die von den Maßnahmen betroffenen Grundstücke sollen zudem planungsrechtlich gesichert werden, um deren Erweiterungsmöglichkeiten lenken und gewährleisten zu können.

Die neu zu bebauenden Grundstücke werden in den Entwicklungsmöglichkeiten entsprechend dem Rahmenplan gesteuert, um keine Beeinträchtigungen der Umgebung befürchten zu müssen.

Die derzeit im Bau befindlichen Einfamilienhäuser im Norden des Geltungsbereiches sollen großzügige Baufenster erhalten, um spätere Erweiterungen und Nachverdichtungen zu ermöglichen und auch in der Höhenentwicklung Spielraum zu erhalten.

Der gewerbliche Betrieb im Süden wird seinem tatsächlichen Bestand entsprechend als Mischgebiet gesichert und kann sich innerhalb der Grundstücke weiterentwickeln.

2.4. Immissionsschutz

Die vorhandenen und die gewünschten Nutzungen stehen untereinander in einem Spannungsverhältnis, das emissionsrechtlich gelöst werden muss. Das dafür erforderliche Schallgutachten berücksichtigt alle Nutzungen untereinander und setzt sie ins Verhältnis. So kann nachbarlichen Auseinandersetzungen, die bei Nachverdichtungen schwerpunktmäßig auftreten, bereits im Vorfeld vorgebeugt werden.

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 bis zu 2 Vollgeschossen und einer Satteldachausbildung an. Zudem befindet sich südlich im Plangebiet ein Gewerbebetrieb.



Luftbild Bayernatlas ohne Masstab

Das weitere Umfeld ist ebenfalls durch Wohnbebauung geprägt.

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 insgesamt einen Höhenunterschied von ca. 485,50 ü. NN bis ca. 492,50 ü. NN, somit ca. 7 m, ansteigend von Nord-Osten nach Süd-Westen, auf. Innerhalb der noch freien zu bebauenden Grundstücke erstreckt sich der Höhenunterschied von ca. 487,50 ü. NN bis ca. 490,50 ü. NN, also um ca. 3 m nach Süden ansteigend.

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, 461, 461/2, 461/3, 462, 463.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 8.620 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 nach Süden ansteigende Topografie waren zu berücksichtigen, die Höhenentwicklung der Neubebauung sollte sich daraus entwickeln. Die Erschließung der Wohneinheiten musste sichergestellt und die Durchgängigkeit der Bgm.-Fischer-Str. gewährleistet werden (s. Pkt. 2). 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 Bebauungsplans gesichert. Erweiterungsmöglichkeiten zur späteren Nachverdichtung sowie Aufstockungen werden in der Planung berücksichtigt. Der nördliche Geltungsbereich soll aufgrund seiner innenliegenden, ruhigen Lage dem Wohnen vorbehalten werden.

Auf den Flurstücken 242/1 und 242/2 können Einzelhäuser oder Geschosswohnungsbauten vorgesehen werden. Die Gebäude müssen dem Hangverlauf folgen und weisen steigende EFH-Höhen auf. Die Begrenzung der Gebäudegrößen, ein Stellplatzschlüssel von 2,0 (Stellplatzsatzung Gemeinde Bibertal), zusätzlich geforderte Besucherstellplätze sowie allgemeine rechtliche Vorgaben wie Feuerwehraufstellflächen, Spielplatz etc. ergeben in der Summe klare Vorgaben für eine mögliche Bebauung, die sich damit ins Ortsbild einfügen wird.

Auf den weiter südlich befindlichen Grundstücken Flst.Nr. 460 und 463 sind weitere Gebäude auf den Mischgebietsflächen möglich, die auch Wohnen beinhalten können.

Sie südlichsten Flächen des bestehenden Gewerbebetriebes sind flächendeckend bebaut, Neubebauungen dort bedürfen des Abbruchs von Bestand und einer Neuordnung. Möglichkeiten hierfür werden durch die bestehenden Baufenster gegeben, die Emissionsgrenzen sind im Lärmgutachten der Fa. BEKON vom 16.12.2021 geregelt.

Die Bgm.-Fischer-Straße mündet am Ende der Flst.Nr. 242/1 in eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 18 m.

Für die Weiterführung der Bgm.-Fischer-Straße als Fußweg nach Süden hin ist eine kleine Aufweitung im Bereich privater Grundstücke sinnvoll.

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 wurden im Rahmen einer informellen Umweltprüfung (Pkt. 7 der Begründung) und des ergänzenden Fachgutachtens -Artenschutzgutachten- des Büro Dr. Andreas Schuler, Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, vom 18.01.2022 geprüft. Das Gutachten ist bindender Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 als absolute Gebäudehöhe als m ü.NN. differenziert nach den jeweiligen Bauflächen festgesetzt.

Um im Hinblick der Baumasse ein Einfügen der neu hinzukommenden Bebauung gewährleisten zu können wurde in Ergänzung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

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 im südlichen Mischgebiet als offene Bauweise festgesetzt. Demnach darf die Gebäudelänge höchstens 50 m betragen. Um in den übrigen Bereichen ein Einfügen der neuen Bebauung in die Umgebungsstrukturen zu gewährleisten, wird für diese Bereiche eine abweichende Bauweise dahingehend festgesetzt, dass Gebäude bis zu einer maximalen Länge von 20 m zulässig sind.

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 Grund und 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.

Tiefgaragenzufahrten sowie technische Anlagen (Wärmepumpen etc.) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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 9 m mündet. Damit ist der Wendebereich für das Wenden von Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert.

Das vorhandene Grundstück der Bgm.-Fischer-Str. hat im Geltungsbereich 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% der notwendigen Stellplätze zusätzlich für Besucher frei zugänglich anzulegen, um Parkdruck in den benachbarten Gebieten zu vermeiden.

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

Auf die Einhaltung der eingeführten Technischen Regel „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ ist zu achten.

Der Wendehammer ist ganzjährig freizuhalten.

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 dienen 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 kompensiert werden, indem auf den Grundstücken Bäume und Gehölze gepflanzt werden müssen und entlang der Grundstücksgrenzen der Flurstücke 242/1 und 242/2 und 463 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 des ergänzenden Fachgutachtens von Dr. Andreas Schuler, Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, vom 18.01.2022 geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter wurde nicht festgestellt. Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Flora werden festgesetzt.

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 als Gehölzriegel 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 wurden im weiteren Verfahren im artenschutzrechtlichen Gutachten von Dr. Andreas Schuler, Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, vom 18.01.2022 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 technische 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 Siedlungsperioden 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, artenschutzrechtliche Begehungen vorgenommen und Vermeidungsmaßnahmen mit Stand vom 18.01.2022 erarbeitet.

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

V1: Baufeldberäumung:

Freiräumen des Baufelds (Rodung Gehölze) zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar. Vor der Beräumung sind die Bäume auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen, ggf. sind Einwegverschlüsse anzubringen, einzelne Individuen zu bergen und/oder ganzheitliche Verschlüsse anzubringen. Der Holzstapel entlang der westlich gelegenen Eschen sollten in Anwesenheit eines Fledermausfachmannes entfernt werden, da sich winterschlafende Fledermäuse zwischen den Holzscheiten aufhalten könnten.

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 und Schutz von Gehölzen

Erhalt der großen Eiche im Südosten. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein sind drei Nistkästen für Vögel und drei Flachkästen für Fledermäuse im Umfeld anzubringen. Schutz der an das Baufeld angrenzenden Bäume mit einem Bauzaun (2 m Abstand, Freihalten der Baumhöhlen, kein Anstrahlen der Höhlen mit Licht/Lärm).

9. Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S.3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Im Plangebiet befindet sich ein Stuckateur Betrieb. Innerhalb und außerhalb des Plangebietes befinden sich bestehende oder geplante schutzbedürftige Nutzungen.

Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA21-417-G01-01" mit dem Datum 16.12.2021 entnommen werden.

9.1 Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit möglich vermieden werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zu Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, maßgeblich.

9.2 Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

9.3 Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

9.3.1 Lärmemissionen aus dem Plangebiet

Die Lärmsituation ist im Bestand durch den Genehmigungsbescheid der Firma Wilhelm Lux bereits geregelt. Es sind durch den Betrieb die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Umfeld einzuhalten. Es entsteht durch die Planungen keine neue Situation hinsichtlich des lärmrelevanten Betriebsablaufes, so dass der Bescheid weiterhin Bestand hat. Die sich durch den Betrieb der Firma Wilhelm Lux ergebenden Lärmimmissionen im Umfeld des Plangebietes sind als zumutbar anzusehen.

9.3.2 Lärmimmissionen im Plangebiet

Die Untersuchungen zeigen, dass im gesamten überbaubaren Bereich des Mischgebietes und im gesamten allgemeinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch den Betrieb der Firma Wilhelm Lux eingehalten werden.

Es ergeben sich somit durch die Planungen keine unzumutbaren Einschränkungen des lärmrelevanten Betriebsablaufes für die Firma Wilhelm Lux.

Die sich ergebende Lärmsituation ist als zumutbar anzusehen.

9.4 Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich einer Hauptverkehrsstraße. Die Erschließung erfolgt über Nebenstraßen. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt hier 30 km/h. Es ist von keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet auszugehen.

9.5 Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG für den Teilbereich „Mischgebiet“ die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Lärmschutzfenster usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- Es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen.

- In Verbindung mit der DIN 4109-1:2018-01 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile.
- Es wird davon ausgegangen, dass der neu geplante Bereich des Plangebietes über die Zufahrt „Bgm.-Fischer-Straße“ erschlossen wird. Der Bestand im Plangebiet wird wie bislang auch über die „Neue Straße“ erschlossen. Da sich der Bestand durch die Planungen nicht in relevanter Weise verändert, wird der planbedingte Fahrverkehr nur für den neu geplanten Bereich geprüft und bewertet.
- Es ergibt sich ein Beurteilungspegel von ca. 46 dB(A) zur Tagzeit und 42 dB(A) zur Nachtzeit.
- Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 55 dB(A) zur Tagzeit bzw. 45 dB(A) zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet deutlich unterschritten.
- Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

10. Infrastruktur

10.1 Frischwasser / Schmutzwasser

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

10.2 Löschwasser

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

Auf die Einhaltung des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF Bund zur Löschwasserversorgung Stand Oktober 2018, sowie des Arbeitsblattes W 405 des DVGW ist zu achten.

Es ist sicherzustellen, dass eine maximale Entfernung von 75 m Luftlinie zwischen den betreffenden Gebäuden an den Grundstückszugängen und der nächsten Löschwasserentnahmestelle gewährleistet ist.

10.3 Elektrik / Elektronik

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

10.4 Müllentsorgung

Die 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 9 m mündet. Damit ist der Wendebereich für das Wenden von Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert.

11. Niederschlagswasser

Für das geplante Bauvorhaben wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, um allgemeine bautechnische, bodenmechanische sowie geologische und hydrologische Beurteilungswerte zu ermitteln (siehe „Geotechnischer Bericht, GTA Geotechnik Augsburg, 30.06.2022).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in den Deckschichten eine Versickerung von Oberflächen- und Niederschlagswasser nicht möglich ist und in den darunterliegenden, stark verlehmtten Kiessanden sehr geringe Durchlässigkeiten $< 10^{-5}$ m/s zu erwarten sind.

Im Bebauungsplan wird eine Versickerung deshalb nicht festgesetzt. Im Zuge der Erschließung der Grundstücke sind von Seiten der jeweiligen Grundstückseigentümern zur Entlastung des bestehenden Mischwasserkanals, Zisternen (mit geteiltem Volumen und gedrosselem Abfluss) auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen.

Im Bebauungsplan selbst erfolgt aufgrund fehlender Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB keine Festsetzung zu Zisternen, sondern ein rechtlich nicht bindender Hinweis.

Die Vorschriften der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV)“ und der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ sind bei einer Versickerung zu beachten. Versickerungsanlagen sind nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, April 2005 zu bemessen. Die qualitative Beurteilung des Niederschlagswassers hat nach dem Merkblatt DWA M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, August 2007 zu erfolgen.

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 die Baukörper, die Dachgestaltung, die PKW-Stellplätze und deren Zufahrten, die Freiflächengestaltung, die Einfriedungen und für die Abstandsflächen festgesetzt.

13. Flächen- und Kostenangaben

13.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 8.617 m² (100,0 %)
davon: Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 4.207 m ² (48,8 %)
Mischgebiet (MI)	ca. 3.197 m ² (37,1 %)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 953 m ² (11,0 %)
Private Verkehrsfläche	ca. 134 m ² (1,6 %)
Private Pflanzgebotsfläche	ca. 126 m ² (1,5 %)

13.2 Kostenangaben

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