

Gemeinde Bibertal, Ortsteil Anhofen

# **Bebauungsplan "Anhofen Nord"**

## **Begründung zum Bebauungsplan**

V O R E N T W U R F

Ausgefertigt:

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

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Gepperth

## **A. Städtebaulicher Teil**

Stand: 07.05.2020

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung

Zint & Häußler GmbH

## **A. Städtebaulicher Teil**

### **1. Inhalt des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bibertal stellt im Geltungsbereich eine Ortsrandeingrünung und Flächen für die Landwirtschaft dar.

Der Bebauungsplan kann somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Demnach muss der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

### **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. Um dem entgegenzuwirken besteht die Möglichkeit, am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Anhofen neue Wohnbauflächen zu entwickeln.

Die Flächen des Plangebiets schließen im Süden an den bestehenden Ortsrand von Anhofen an und werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt.

Diese sind dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen, weshalb zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen Wohnbebauung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung des Plangebietes ermöglicht werden.

### **3. Angaben zum Bestand**

Die Flächen des Plangebiets liegen am nördlichen Ortsrand von Anhofen und werden derzeit ausschließlich landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt.

Im Süden wird das Plangebiet direkt von der Straße "Am Grünen Weg" sowie im Westen durch die Pfarrstraße begrenzt. Zudem befindet sich im südwestlichen Bereich ein bestehendes Wohngebäude. Im Norden und Osten schließen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Im weiteren Umfeld befindet sich im Süden die bestehende Ortsrandbebauung von Anhofen mit zumeist 2-geschossigen Einzelhäusern mit einer Sattel-/Walmdachausbildung. Die weiter nördlich, östlich und westlich liegenden Flächen sind ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Die Topografie des Plangebiets ist eben und weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf.

Im Osten und Nordwesten befinden sich zwei 20-kV-Freileitungen der LEW mit jeweils 9,0 m breitem Schutzstreifen. Die beiden Freileitungen mit ihren Schutzstreifen tangieren das Plangebiet jedoch nicht. Laut einer Stellungnahme der LEW vom 16.10.2019 ist eine Bebauung unbedenklich und ohne jegliche Einschränkungen möglich.

Desweiteren besteht in einem Abstand von ca. 340 m in nordwestlicher Richtung die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs. Aufgrund des großen Abstandes zum Plangebiet ist hierbei jedoch mit keinen Beeinträchtigungen der Nutzungen untereinander zu rechnen.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 390, 390/2 und 436 der Gemarkung Anhofen und hat eine Flächengröße von rund ca. 15.151 m<sup>2</sup> (1,5 ha). Die Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde Bibertal.

#### **4. Vorgesehene Bebauung des Plangebietes**

Innerhalb des Geltungsbereiches sollen insgesamt ca. 19 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Diese werden über eine Ringerschließung an die Pfarrstraße und an die Straße "Am Grünen Weg" angebunden. Die Grundstücke bewegen sich in ihrer Größe zwischen 570 m<sup>2</sup> und 1.150 m<sup>2</sup>.

#### **5. Verfahrensablauf**

Die Planung wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt, um dem erhöhten Bedarf nach dringend benötigtem Wohnraum in der Gemeinde Bibertal nachzukommen. Entsprechend § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan "mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen" im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Mit einer Grundfläche von ca. 4.788 m<sup>2</sup> liegt das Vorhaben im zulässigen Rahmen.

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

#### **6. Planinhalt**

##### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorgesehenen Entwicklung 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.

Des Weiteren 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 vereinbar sind.

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

Mit den vorgesehenen Festsetzungen 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 auf den Wert 0,4 festgesetzt. Mit der Festsetzung der GRZ können Gebäude entsprechend der 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 versetztes Pultdach) ausgebildet werden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 8,50 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist dabei die Höhe der unmittelbar zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Hauswand des Gebäudes heranzuziehen.

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

## 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Zahl der Wohneinheiten

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Demnach darf die Gebäudelänge höchstens 50 m betragen.

Des Weiteren werden innerhalb des Plangebietes nur Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen, um eine Anpassung der vorgesehenen Bebauung an die bestehende Ortsrandbebauung zu erreichen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen als Grenzgaragen zulässig. Eine Grenzbebauung von Garagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Damit kann sichergestellt werden, dass Gebäude entsprechen dem örtlichen Umfeld entstehen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Damit soll verhindert werden, dass eine unstrukturierte Gestaltung mit untergeordneten Nebenanlagen erfolgt.

## 6.4 Verkehrserschließung

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes findet von Norden bzw. Süden kommend über die Pfarrstraße bzw. die St 2023 statt. Von dort aus kann das Plangebiet entweder direkt oder über die Straße "Am Grünen Weg" angefahren werden.

Die interne Erschließung des Plangebiets wird über eine Ringerschließung zwischen der "Pfarrstraße" und der Straße "Am Grünen Weg" festgesetzt. Diese wird als Tempo 30 Zone mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m sowie einem einseitigen Gehweg mit einer Breite von 1,50 m geplant.

Der bereits bestehende Gehweg an der Ecke Pfarrstraße / Am Grünen Weg wird bis an die Abzweigung der Ringerschließung verlängert.

Die Pfarrstraße ist mit einer Breite von ca. 10,0 m und die Straße "Am Grünen Weg" mit ca. 7,0 m ausreichend für das neu hinzukommende Verkehrsaufkommen dimensioniert.

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

## **6.5 Grünordnerische Festsetzungen**

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

- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung
- Festsetzung von Baumstandorten entlang der Straßenverkehrsfläche
- Pflanzgebot zum Anpflanzen eines Baumes je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Vorgaben zur landschaftsgärtnerischen Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
- Festsetzung einer Artenliste mit standortheimischen Gehölzen

## **7. Umweltauswirkungen der Planung**

Die Planung wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden.

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, die das Wohnen stören könnten, zulässt, ist diesbezüglich nutzungsbezogen von keinen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut auszugehen.

Insgesamt ist durch die Auswirkungen durch Verkehrslärm von geringen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

### **7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen. Gehölze sind keine vorhanden.

Im Rahmen der Ausführung werden entsprechend der integrierten Grünordnung neue Gehölzflächen angelegt. Durch die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern bekommt die Fläche eine Aufwertung. Im Plangebiet wurden keine geschützten Tier- und Pflanzenarten gefunden.

Insgesamt ist von geringen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen.

### **7.3 Schutzgut Boden**

Die Flächen des Plangebietes werden momentan als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.

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.

Die Bodenbeschaffenheit wird laut dem Umweltatlas Bayern als Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Lehm bis Schluffton (Lösslehm, verfestigt) angegeben. Die Sickerfähigkeit von Niederschlagswasser ist daher als weniger effektiv anzunehmen.

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

Insgesamt ist von einer mittleren Beeinträchtigung auf das Schutzgut Boden auszugehen.

#### **7.4 Schutzgut Fläche**

Die Flächen des Plangebietes werden momentan als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.

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.

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

Insgesamt ist von einer mittleren Beeinträchtigung auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

#### **7.5 Schutzgut Wasser**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Für das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird bis zur öffentlichen Auslegung eine Niederschlagswasserkonzeption erarbeitet.

#### **7.6 Schutzgut Klima/Luft**

Die Fläche ist durch die Lage am Siedlungsrand bereits vorbelastet. Klimaaktive Flächen wie Luftaustauschbahnen oder Kaltluftabflussflächen sind nicht betroffen.

Eine Minimierung des Eingriffs findet durch die grünordnerischen Festsetzungen statt. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht zu erwarten.

#### **7.7 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Orts- u. Landschaftsbild wird geprägt durch die Lage am bestehenden Ortsrand von Anhofen.

Die geplante Wohnbebauung fügt sich durch die aufgelockerte Bauweise, welche sich an der bestehenden Siedlungsstruktur orientiert, in das wohnbaulich genutzte Umfeld ein. Durch die vorgesehene Durchgrünung wird das Vorhaben weiter in das bauliche Umfeld eingebunden. Durch die Pflanzung von Gehölzen und der geplanten Ortsrandeingrünung erhält die Fläche eine Aufwertung.

Bezogen auf das Schutzgut Landschaft kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen.

#### **7.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Es kommt zu keinen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

## 8. Artenschutz

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

Bis zur Vorlage des Gutachtens gilt folgende Vorabeschatzung:

Das Vorhabengebiet ist eine reine landwirtschaftliche Nutzfläche.

Entsprechend ist eine Wirkung auf Feldvögel wie die Feldlerche nicht ausgeschlossen. Zur Erfassung der Feldvögel sind Bestandsaufnahmen von Ende März bis Anfang Juni vorgesehen. Auf Basis dieser Erhebungen werden ggf. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen formuliert.

Bäume und Gebäude sind nicht betroffen. Eine Untersuchung von weiteren Artengruppen (Fledermäuse, Reptilien) ist daher nicht notwendig.

## 9. Infrastrukturversorgung

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

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

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

## 10. Niederschlagswasser

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

Bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wird ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet.

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 (TRENKW), 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.

## 11. Örtliche Bauvorschriften

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

## 12. Flächen- und Kostenangaben

### 12.1 Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>ca. 15.151 m<sup>2</sup></b>	<b>(100,0 %)</b>
davon: Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 11.970 m <sup>2</sup>	( 79,0 %)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 1.778 m <sup>2</sup>	( 11,7 %)
Pflanzgebotsfläche	ca. 1.403 m <sup>2</sup>	( 9,3 %)

### 12.2 Kostenangaben

Der Gemeinde Bibertal entstehen die Kosten für den Bebauungsplan.