



Projekt-Nr. 4931-405-KCK

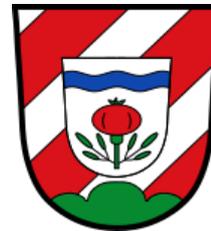
Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Im Brühl – 2. Änderung“

Gemeinde Bibertal



Satzung

(Teil A Planzeichnung mit Teil B Textlichen Festsetzungen
und Teil C Begründung)

Entwurf i. d. F. vom 8. Dezember 2022



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Vorschriften	3
Teil A Planzeichnung	4
Teil B I. Textliche Festsetzungen	6
1 Überbaubare Grundstücksflächen	6
2 Maß der baulichen Nutzung	6
3 Gestaltungsfestsetzungen	6
4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	6
5 Inkrafttreten	7
Teil B II. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	8
1 Denkmalschutz	8
2 Niederschlagswasser	8
3 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	9
Teil B III. Inkrafttreten und Ausfertigung	10
Teil B IV. Verfahrensvermerke	11
Teil C Begründung	12
1 Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	12
2 Lage, Bestand und Erschließung des Plangebietes	12
3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
4 Städtebauliche Planungskonzeption	15
5 Ergänzende und geänderte Festsetzungen gemäß vorliegender 2. Änderung	15
6 Artenschutz / Gehölzbestand	17
7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	18
8 Abgrabungen und Geländebeziehungen	18
9 XPlanung Standard	19
10 Planungsstatistik	19
11 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	19
12 Bestandteile des Bebauungsplanes / der Satzung	19
13 Anlagen	20
14 Verfasser	20

Präambel

Die Gemeinde Bibertal, Landkreis Günzburg, erlässt aufgrund des § 2, des § 9, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan „Im Brühl – 2. Änderung“ Satzung

ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Im Brühl – 2. Änderung“ gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 8. Dezember 2022 den Bebauungsplan „Im Brühl – 2. Änderung“, Gemeinde Bibertal bilden.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 8. Dezember 2022 liegt dem Bebauungsplan „Im Brühl – 2. Änderung“, Gemeinde Bibertal.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Brühl – 2. Änderung“, Gemeinde Bibertal wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Plan-einschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A mit Teil B).

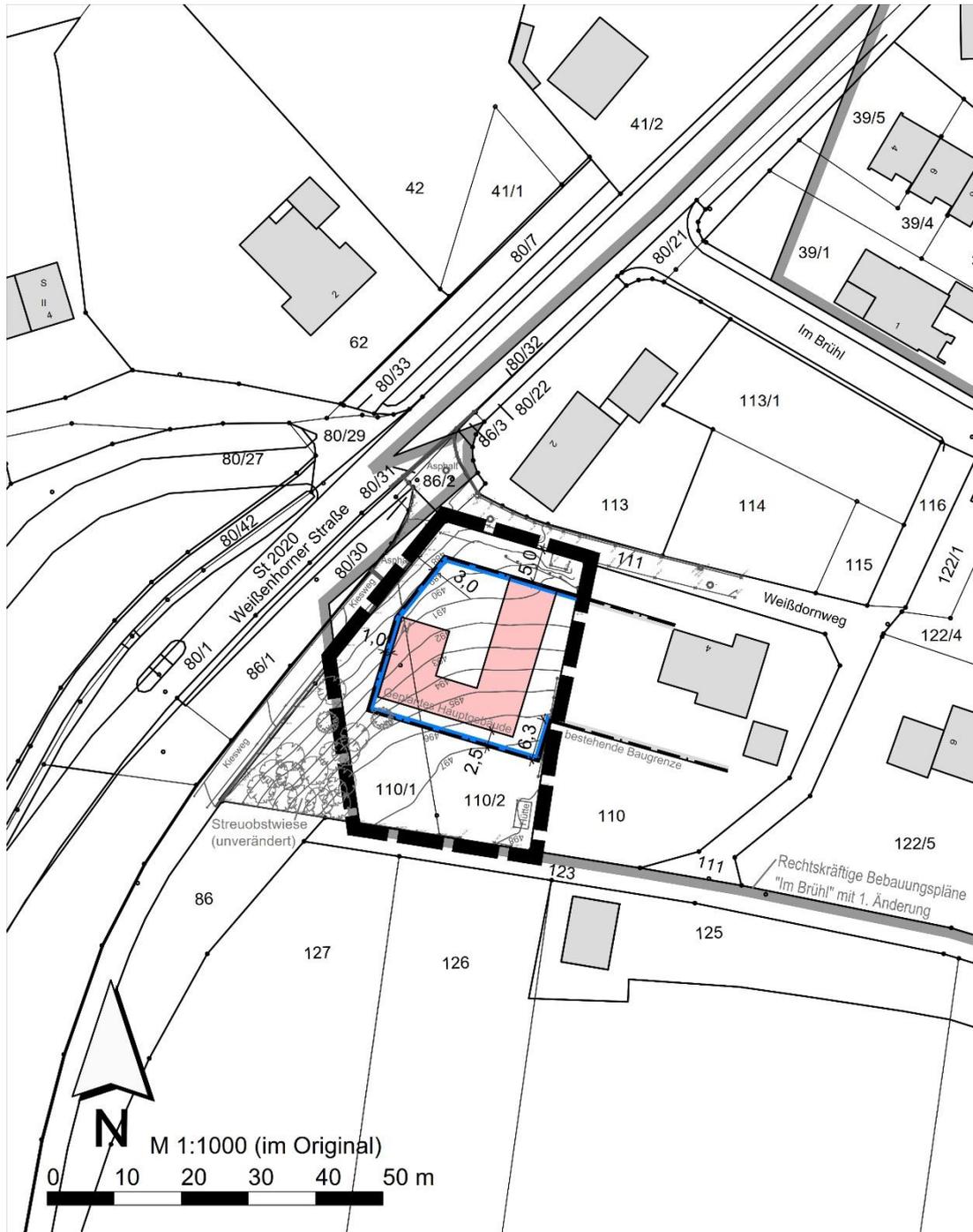
Der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Brühl“, einschließlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Brühl – 1. Änderung“, wird durch den vorliegenden Bebauungsplan „Im Brühl – 2. Änderung“ geändert. Die durch den Bebauungsplan „Im Brühl – 2. Änderung“ geänderten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Brühl“, einschließlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Brühl – 1. Änderung“, treten nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

Alle übrigen Festsetzungen des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Brühl“, einschließlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Brühl – 1. Änderung“, bleiben von dem vorliegenden Bebauungsplan „Im Brühl – 2. Änderung“ unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Brühl – 2. Änderung“ (Teil A und Teil B) ersetzen und ergänzen die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Brühl“, einschließlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Brühl – 1. Änderung“.

TEIL A PLANZEICHNUNG

Räumlicher Geltungsbereich



Kartengrundlage: Auszug aus der digitalen Flurkarte
(© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022)

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Baugrenzen



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

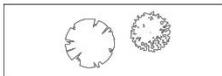
HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



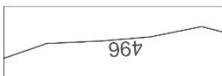
Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne "Im Brühl"
und "Im Brühl - 1. Änderung"



Geplantes Bauvorhaben



Bestehender und weiterhin zu erhaltender Gehölzbestand



Höhenschichtlinien (Bestandsvermessung) in Meter
über Normalhöhen-Null (NHN)

TEIL B I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Brühl – 2. Änderung“ (Teil A und Teil B) ersetzen und ergänzen die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Brühl“, einschließlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Brühl – 1. Änderung“.

Alle übrigen Festsetzungen des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Brühl“, einschließlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Brühl – 1. Änderung“, bleiben von dem vorliegenden Bebauungsplan „Im Brühl – 2. Änderung“ unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

1 **Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Geänderte Festsetzung gemäß vorliegender 2. Änderung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Gebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

2 **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

Ergänzende Festsetzung gemäß vorliegender 2. Änderung:

Die maximale Gesamthöhe (GH) wird mit 501 m über Normalhöhen-Null (NHN) für das Hauptgebäude als Höchstmaß festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.

3 **Gestaltungsfestsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

Ergänzende Festsetzung gemäß vorliegender 2. Änderung:

Bei Gebäuden sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von bis zu 5° zulässig.

4 **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Ergänzende Festsetzungen gemäß vorliegender 2. Änderung:

- 4.1 V1: Die vollständige Baufeldfreimachung und die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar eines Jahres (außerhalb der Brutzeiten) durchgeführt werden.
- 4.2 V2: Im Vorfeld einer Rodung von Gehölzen sind die betroffenen Gehölze auf Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten zu prüfen. Werden im Rahmen der Prüfung artenschutzrechtlich relevante Arten vorgefunden, ist das weitere Vorgehen vor dem Eingriff mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- 4.3 V3: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere insbesondere Insekten, Fledermäuse und Vögel im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020).
- 4.4 V4: Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten z.B. durch keine Verspiegelung.

5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Im Brühl – 2. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Teil B II. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sowie in unmittelbarem Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Dennoch wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Kanalisation zu beseitigen.

Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG).

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

3 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

Teil B III. Inkrafttreten und Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Im Brühl – 2. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Bibertal, den

.....
Roman Gepperth, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Teil B IV. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Bibertal hat in der Sitzung vom 8. Dezember 2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Im Brühl – 2. Änderung“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14. Dezember 2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Im Brühl – 2. Änderung“ in der Fassung vom 8. Dezember 2022 wurde mit der Begründung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich im Rathaus der Gemeinde Bibertal öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Im Brühl – 2. Änderung“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

Die Gemeinde Bibertal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan „Im Brühl – 2. Änderung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bibertal, den

.....
Roman Gepperth, Erster Bürgermeister (Siegel)

Der Bebauungsplan „Im Brühl – 2. Änderung“ wurde ausgefertigt am

Gemeinde Bibertal, den

.....
Roman Gepperth, Erster Bürgermeister (Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Im Brühl – 2. Änderung" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Bibertal zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan „Im Brühl – 2. Änderung“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Bibertal, den

.....
Roman Gepperth, Erster Bürgermeister (Siegel)

TEIL C BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Brühl – 2. Änderung“ sieht die Gemeinde Bibertal die Aktivierung einer unbebauten innerörtlichen Baufläche vor. Der Gemeinderat hat sich für die Änderung dieses Bebauungsplanes bezüglich einzelner Festsetzungen entschieden. Durch die Planung wird eine seit ca. 30 Jahren brachliegende Baulücke innerhalb des Siedlungskörpers genutzt, wodurch eine Wohnnutzung im Innenbereich realisiert werden kann.

Das Plangebiet weist auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne „Im Brühl“ und „Im Brühl – 1. Änderung“ bereits geltendes Baurecht auf. Entsprechend handelt es sich mit der vorliegenden Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung. Ziel ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Erhöhung des Gestaltungsspielraumes. Im Zuge der höhentechischen Einbindung wird die Gesamthöhe eingeschränkt, um eine angemessene Höhenentwicklung sicherzustellen. Damit wird die städtebauliche Nachverdichtung im Innenbereich gefördert, wodurch einer innerörtlichen, gegenwärtig unbebauten Baulücke eine Nutzung zugeführt. Gezielt wird dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung gefolgt. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst ausschließlich einen westlichen Bereich der rechtskräftigen Bebauungspläne und ist der vorliegenden Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen. Die Grundstücksverfügbarkeiten sind gegeben.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des Plangebietes zu schaffen sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Bibertal zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Brühl – 2. Änderung“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Ausschließlich die durch den Bebauungsplan „Im Brühl – 2. Änderung“ geänderten Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Im Brühl“ und „Im Brühl – 1. Änderung“ treten nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft. Die sonstigen Grundzüge und Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne bleiben unverändert und behalten weiterhin ihre Gültigkeit bzw. Rechtskraft auf Grundlage dieser rechtskräftigen Bebauungspläne. Bezüglich der verbleibenden Festsetzungen und Hinweise wird auf die rechtskräftigen Bebauungsplänen „Im Brühl“ und „Im Brühl – 1. Änderung“ verwiesen.

2 Lage, Bestand und Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gemeinde Bibertal im Landkreis Günzburg und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum südlichen Ortsausgang von Großkissendorf. Westlich verläuft die Weißenhorner Straße bzw. St2020. Erschlossen wird das Plangebiet durch den nördlich angrenzenden Weißdornweg. Das Siedlungsumfeld ist überwiegend von Wohnnutzungen geprägt. Während im Süden landwirtschaftliche Flächen anschließen, sind im Westen Gehölzbestände vorhanden. Diese Gehölzstrukturen bleiben weitestgehend durch die Planung unberührt (vgl. Ziff. 6). Im Zuge der rechtskräftigen Bebauungspläne weist das Plangebiet bereits geltendes Baurecht auf; ist allerdings noch unbebaut. Topographisch bedingt ist das Gelände stark bewegt. Höhenunterschiede von bis zu 7 m sind vorhanden.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A) und umfasst eine Fläche von ca. 1.300 m². Das Plangebiet beinhaltet vollständig das Grundstück mit der Fl.-Nr. 110/2 und eine Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 110/1. Die beiden Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde Bibertal, Gemarkung Großkissendorf.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch den Weißdornweg und angrenzenden Wohnnutzungen. Im Osten durch angrenzende Wohnnutzungen. Im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und einem Wirtschaftsweg. Im Westen durch Gehölzbestand einer Streuobstwiese und einem Feld- bzw. Kiesweg.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelter Umgriff), o. M.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bibertal stellt für das gesamte Plangebiet eine Grünfläche dar. Zudem wird eine Streuobstwiese (Schutz, Pflege, Entwicklung) dargestellt. Gegenüber der Bestandsverhältnisse vor Ort beschränkt sich die Streuobstwiese im Wesentlichen auf den südwestlichen Gehölzbestand. Die im Westen dargestellte Ortsdurchfahrtsgrenze bleibt durch die Planung unberührt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Durch die Änderungsplanung ist eine Wohnbebauung geplant. Aufgrund dessen wird der vorliegende Bebauungsplan nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, und kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB davon abweichend aufgestellt werden, solange die städtebauliche geordnete Entwicklung des Gebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Es ist auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) unter Ziff. 3.2 hinzuweisen, wodurch für das gesamte Plangebiet bereits Baurecht besteht.



Abbildung 2: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rot), o. M.

3.2 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Eine Überlagerung der rechtskräftigen Bebauungspläne „Im Brühl“ und „Im Brühl – 2. Änderung“ mit dem Bestandsverhältnissen (Luftbild) zeigt, dass für das Plangebiet der Fl.-Nr. 110/2 und Teilfläche der Fl.-Nr. 110/1 geltendes Baurecht besteht. Entsprechend liegen für das gesamte Plangebiet bereits rechtskräftige Festsetzungen vor.

Die Größe des vorliegenden Geltungsbereiches orientiert sich am bereits geltenden Baurecht im Südwesten der Fl.-Nr. 110/1 sowie an den Abgrenzungen der Fl.-Nr. 110/2.

Ein beabsichtigtes Bauvorhaben weicht in einzelnen Festsetzungen vom geltenden Baurecht ab, was den Umfang von erforderlichen Befreiungen insbesondere durch die überbaubaren Grundstücksflächen übersteigt. Ziel des Bebauungsplanes ist demnach die Änderung einzelner Inhalte bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen, der Höhenentwicklung und der zulässigen Dachform.

Grundsätzlich erfolgt keine Veränderung der Art der (baulichen) Nutzung und den weiteren Grundzügen im rechtskräftigen Bebauungsplan. Aus diesem Grund wird die vorliegende Änderung von einzelnen Festsetzungen begründet.



Abbildung 3: Rechtskräftige Bebauungspläne mit Überlagerung der Bestandsverhältnisse (Luftbild) und Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rot), o. M.

3.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Brühl – 2. Änderung“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Durch das bereits geltende Baurecht für das gesamte Plangebiet auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne „Im Brühl“ und „Im Brühl – 1. Änderung“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Einer gegenwärtig unbebauten Fläche im Innenbereich des Siedlungskörpers wird eine neue Nutzung zugeführt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Der Bebauungsplan „Im Brühl – 2. Änderung“ kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

4 Städtebauliche Planungskonzeption

Ein beabsichtigtes Bauvorhaben sieht die Errichtung bzw. den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage vor. Die für das Plangebiet rechtskräftigen Bebauungspläne „Im Brühl“ und „Im Brühl – 1. Änderung“ treffen bereits verbindliche Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung des Baugrundstückes. Nachdem diese Planung den notwendigen Befreiungsumfang übersteigt, ist eine Änderung des Bebauungsplanes von einzelnen Festsetzungen erforderlich. Durch die vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert werden. Zugleich wird der Gestaltungsspielraum unter anderem hinsichtlich Dachform und Dachneigung durch Ergänzung der ortsgestalterischen Festsetzungen erweitert. Um die Höhenentwicklung gezielt einzuschränken, soll die absolute Gesamthöhe begrenzt werden. Die restlichen geltenden Festsetzungen werden grundlegend eingehalten, wodurch dort keine Änderung erforderlich ist.

Vorgesehen ist die südliche Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen, um dem Hauptgebäude mehr Spielräume in der Situierung zu eröffnen. Gleichzeitig ist ein Flachdach geplant, wodurch die entsprechende ergänzende Dachform festgesetzt wird. Mit der Festlegung einer absoluten Gesamthöhe wird ortsplanerisch eine verträglichen Höhenentwicklung im Hinblick auf die angrenzenden Wohngebäude sichergestellt.

Die Gemeinde Bibertal beabsichtigt, die planungsrechtliche Zulässigkeit sicherzustellen. Damit wird einer innerörtlichen Baufläche bzw. Baulücke mit bereits geltendem Baurecht eine Wohnbebauung zugeführt. Gezielt wird eine brach liegende Fläche im Siedlungsbestand der Gemeinde aktiviert und genutzt, wodurch Außenbereichsflächen geschont werden. Die Gemeinde Bibertal als Träger der kommunalen Planungshoheit hat sich daher entschieden, die nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen vorzunehmen.

5 Ergänzende und geänderte Festsetzungen gemäß vorliegender 2. Änderung

Die durch den Bebauungsplan „Im Brühl – 2. Änderung“ geänderten Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Im Brühl“ und „Im Brühl – 1. Änderung“ treten nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

Die übrigen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Im Brühl“ und „Im Brühl – 1. Änderung“ bleiben von dem vorliegenden Bebauungsplan „Im Brühl – 2. Änderung“ unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Somit ersetzen und ergänzen die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Brühl – 2. Änderung“ die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Im Brühl“ und „Im Brühl – 1. Änderung“.

In der Begründung werden hierfür die geänderten Festsetzungen gemäß der vorliegenden 2. Änderung erläutert. Damit soll eine Nachvollziehbarkeit der Änderungsinhalte gewährleistet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Beurteilung von Bauvorhaben udgl. sowohl die Bebauungspläne „Im Brühl“ und „Im Brühl – 1. Änderung“ als auch der vorliegende Bebauungsplan „Im Brühl – 2. Änderung“ heranzuziehen sind.

Grundsätzlich werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) erweitert, die Höhenentwicklung begrenzt und eine ergänzende Dachform festgesetzt. Bezüglich der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wird auf das nachfolgende Kapitel unter Ziff. 6 verwiesen.

5.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen für sämtliche baulichen Anlagen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Damit ist eine Situierung von Haupt- und Nebengebäuden, Garagen, Terrassen, Balkonen, etc. nur innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt.

Der Verlauf der Baugrenze orientiert sich im Osten, Norden und Westen an den bereits geltenden überbaubaren Grundstücksflächen. Von Osten wird die Baugrenze unverändert nach Westen fortgeführt.

Einzige Änderung bildet die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen um ca. 6,3 m nach Süden. Damit werden die Spielräume in der Situierung des Hauptgebäudes erweitert. Effektiv handelt es sich lediglich um eine Erweiterung für das Hauptgebäude nach Süden um ca. 3,8 m. Die weitere Erweiterung um 2,5 m sind für die beabsichtigte südliche Terrasse und sonstige baulichen Nebenanlagen vorgesehen, welche entsprechend ebenfalls nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird die Sicherstellung der Planungskonzeption erzielt, wobei alle baulichen Anlage und Gebäudeteile sind nur innerhalb dieser Baugrenzen zulässig sind.

Aufgrund der großen rückwärtigen Grundstückstiefe des Plangebietes ist die Erweiterung in einem städtebaulich verträglichen Ausmaß und damit vertretbar. Die südliche Abgrenzung orientiert sich zudem am vorhandenen und somit unberührten Gehölzbestand. Gleichzeitig werden Nachverdichtungspotentiale erreicht. Städtebauliche Auswirkungen auf die umliegenden Baugrundstücke z.B. das östlich angrenzende Grundstück liegen durch diese Erweiterung der Baugrenze nicht vor.

Der Verlauf der Baugrenze in den rechtskräftigen Bebauungsplänen bleibt mit Ausnahme für das vorliegende Plangebiet unverändert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (Höhenentwicklung)

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Brühl“ inklusive 1. Änderung trifft für das vorliegende Plangebiet keine Festsetzungen bezüglich der absoluten Höhenentwicklung. Aus diesem Grund wird die maximale absolute Gesamthöhe (GH), gemessen mit dem höchsten Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika, mit 501 m über Normalhöhen-Null (NHN) für das Hauptgebäude als Höchstmaß festgesetzt.

Die zusätzliche Festsetzung eines (unteren) Höhenbezugspunktes ist entbehrlich, da das Vorhaben durch die absolute Höhe über Normalhöhen-Null in der Höhenentwicklung einschlägig begrenzt wird. Die restlichen höhentechischen Zulässigkeiten richten sich nach dem geltenden Baurecht.

Städtebauliches Ziel ist die höhenmäßige Einbindung des Vorhabens innerhalb des Siedlungsumfelds in einem verträglichen Ausmaß. Durch die Einschränkung der absoluten Gesamthöhe werden die Maßstäbe der östlich angrenzenden Bebauung aufgenommen. Geringfügig wird die absolute Höhe im Hinblick auf die benachbarte Wohnnutzung um lediglich ca. 1 m überschritten. Ortsplanerisch fügt sich die geplante Nutzung höhenmäßig in den Bestand ein.

5.3 Gestaltungsregelungen

Zusätzlich wird die ergänzende Festsetzung einer weiteren Dachform geschaffen. Vorliegend ist nun auch ein Flachdach (FD) mit einer Dachneigung von bis zu 5° erlaubt. Die Dachform und Dachneigung gilt für alle baulichen Anlagen. Damit wird das mögliche Spektrum an zulässigen Dachformen erweitert. Ein umfangreicher Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Dachlandschaft wird gewährt. Die ortsgestalterischen Optionen werden im Hinblick auf neue und geänderte Bauweisen und Bauformen erweitert. Im Siedlungsumfeld z.B. auf einem Grundstück im Osten sind vergleichbare Entwicklung (Errichtung eines Flachdaches) bereits im Bestand vorhanden.

Nachdem das Baugrundstück insbesondere nach Norden und Westen durch Gehölzbestand abgeschirmt wird, fügt sich ein Flachdach (in Verbindung mit der limitierten Höhenentwicklung) aus ortsgestalterischer Sicht ein und ist damit städtebaulich vertretbar.

Die weiteren Zulässigkeiten von Sattel- und Walmdächern auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne sind unverändert gültig.

6 Artenschutz / Gehölzbestand

Dem Bebauungsplan liegt eine Bestandsvermessung mit Aufnahme des Gehölzbestands zugrunde. Durch die Planung wird der Gehölzbestand innerhalb und angrenzend weitestgehend erhalten. Die Streuobstwiese im Südwesten bleibt bei Durchführung der Planung vollständig erhalten. Ein ausreichender Abstand der Baugrenze sichert den unveränderten Fortbestand. Der Gehölzbestand dieser Streuobstwiese wird nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen. Einzig einige vereinzelte Gehölze im Bereich der Zufahrt zur Garage im westlichen Vorsprung des geplanten Vorhabens im Norden entfallen. Aufgrund der notwendigen Zufahrt ist ein Erhalt nicht darstellbar.

Es ist darauf hinzuweisen, dass bereits auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne für das gesamte Plangebiet geltendes Baurecht besteht. Unabhängig von Festsetzungen eines Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Um den Gehölzbestand inklusive den Artenbestand aus naturschutzfachlicher Sicht präventiv zu schützen, werden ergänzend zum bestehenden Baurecht weitergehende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Entsprechend darf die vollständige Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar eines Jahres (außerhalb der Brutzeiten) durchgeführt werden (V1). Eine Prüfung im Vorfeld der Rodung von den o.g. drei Gehölzen ist notwendig, um die betroffenen Gehölze auf Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten zu prüfen (V2). Werden im Rahmen der Prüfung etwaige artenschutzrechtlich relevante Arten vorgefunden, ist das weitere Vorgehen vor dem Eingriff mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Auch sind Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere umzusetzen (V3). Zudem ist beispielsweise auf eine Verspiegelung im Sinne der Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten zu verzichten (V4).

Durch die vorbeugenden Maßnahmen sind keine Artenschutzkonflikte auf der Umsetzungsebene zu erwarten. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist unter anderem durch die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen nicht gegeben.

7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) sollen die Gemeinden und Städte alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP 3.1). Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst geringgehalten werden.

Diese Zielvorgabe des LEP ist ebenfalls gemäß novelliertem BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein in die Abwägung einzustellender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Städte und Gemeinden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Um diesen landesplanerischen Zielen gerecht zu werden und die Belange des Umweltschutzes adäquat in die Bauleitplanung zu integrieren, wurde der Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erarbeitet.

Das Plangebiet weist auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne „Im Brühl“ und „Im Brühl – 1. Änderung“ bereits geltendes Baurecht auf und befindet sich somit auch im Zusammenhang des bebauten Siedlungskörpers. Entsprechend handelt es sich mit vorliegender Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung. Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Gestaltungsspielräume wird die städtebauliche Nachverdichtung im Innenbereich gefördert. Einer seit 30 Jahren brach liegenden Baulücke kann eine Nutzung zugeführt werden. Gezielt werden Außenbereichsflächen geschont.

8 Abgrabungen und Geländeverhältnisse

Aufgrund der topographisch bewegten Geländeverhältnisse innerhalb des Plangebietes wird auf das Bayerische Abgrabungsgesetz (BayAbgrG) hingewiesen. Unabhängig von den Festsetzung der Bebauungspläne „Im Brühl“ bzw. „Im Brühl – 1. Änderung“ und des vorliegenden Bebauungsplanes „Im Brühl – 2. Änderung“ gilt Art. 6 BayAbgrG.

9 XPlanung Standard

Im Jahre 2017 wurde XPlanung als verbindlicher Standard im Bau- und Planungsbereich vom IT-Planungsrat, welcher durch Bund, Länder und die kommunalen Spitzenverbände getragen wird, beschlossen. Der Standard XPlanung ermöglicht in erster Linie einen verlustfreien Datenaustausch zwischen den Akteuren in Planungsverfahren. XPlanung basiert auf internationalen Standards und findet in der INSPIRE Datenspezifikation zum Thema Bodennutzung im Annex III der INSPIRE Richtlinie Anwendung. Ab dem Jahr 2023 ist XPlanung als verbindlicher Standard für Planungsverfahren bzw. raumbezogene Planwerke der Bauleit- und Landschaftsplanung sowie Raumordnung anzuwenden.

Der vorliegende Bebauungsplan ist auf Grundlage des standardisierten Datenaustauschformat XPlanung erstellt.

10 Planungsstatistik

Räumlicher Geltungsbereich (Planzeichnung)	ca. 1.300 m ²	100 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 650 m ²	ca. 50 %
davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	ca. 650 m ²	ca. 50 %

11 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amprion GmbH, Dortmund
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim
- 4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung - BQ, München
- 5 Bayernets GmbH, München
- 6 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 7 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 8 Kreishandwerkerschaft Bereich Günzburg
- 9 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 10 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)
- 11 Landratsamt Günzburg – Gesundheitsamt
- 12 Lechwerke AG Augsburg
- 13 Schwaben Netz GmbH
- 14 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 15 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
- 16 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

12 Bestandteile des Bebauungsplanes / der Satzung

Satzung mit Planzeichnung (Teil A), Textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Verfahrensvermerken (Teil B) und Begründung (Teil C), Entwurf in der Fassung vom 8. Dezember 2022

13 Anlagen

Anlage 1 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Im Brühl“, Gemeinde Bibertal

Anlage 2 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Im Brühl – 1. Änderung“, Gemeinde Bibertal
(Planzeichnung mit Änderungssatzung und Begründung)

14 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach,

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

M. Eng. Alexander Frey

Gemeinde Bibertal, den

.....
Roman Gepperth, Erster Bürgermeister