

Gemeinde Bibertal, Ortsteil Anhofen

# **Bebauungsplan "Anhofen Nord"**

## **Begründung zum Bebauungsplan**

**E N T W U R F**

Ausgefertigt:

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

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Gepperth

### **A. Städtebaulicher Teil**

Stand: 27.08.2021

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. Mögliche innerörtliche Flächen kommen hierfür nicht infrage, da sie entweder zu gering dimensioniert oder in privater Hand sind. Um dem erhöhten Bedarf entgegenzuwirken besteht die Möglichkeit, am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Anhofen neue Wohnbauflächen zu entwickeln.

Es wurden mehrere Alternativen im Vorfeld des Bebauungsplanes geprüft, u.a. die Flächen östlich des Bebauungsplanes „Lehmgrube“. Die Flächen sind jedoch nicht im Besitz der Gemeinde. Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Besitz der Gemeinde und wurden deshalb für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern weiterverfolgt.

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 eine Kompostieranlage für Grüngut mit Hackschnitzelaufbereitung.

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. Standortalternativen

Im Vorfeld der Planung wurden mehrere Standortalternativen auf eine mögliche Entwicklung als Wohnbauflächen hin untersucht. Insbesondere wurde dabei die Fläche östlich des Bebauungsplans „Lehmgrube“ in Betracht gezogen. Die Flächen stehen jedoch aus Gründen unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse zeitnah nicht für eine Entwicklung als Wohnbauland zur Verfügung.



Ebenfalls wurde eine mögliche Innenentwicklung in den einzelnen Ortsteilen untersucht, jedoch stehen auch hier die möglichen Flächenpotentiale für eine kurzfristige Entwicklung, zur Deckung des Wohnraumbedarfs, nicht zur Verfügung.

## **7. Planinhalt**

### **7.1 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.

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 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.

### **7.2 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.

### **7.3 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.

Es ist nur eine Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO mit einer Größe bis zu 12 m<sup>2</sup> außerhalb der Baugrenzen zulässig. Damit soll verhindert werden, dass eine unstrukturierte Gestaltung mit untergeordneten Nebenanlagen erfolgt.

#### **7.4 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 Plangebietes 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.

#### **7.5 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 wurde ein Vorkommen der Feldlerche nachgewiesen. Dazu wurde eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) und eine Vermeidungsmaßnahme formuliert und in den Bebauungsplan aufgenommen.

Insgesamt ist von einer mittleren Beeinträchtigung 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.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird mit Hilfe von Zisternen zurückgehalten und gedrosselt zusammen mit dem Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenflächen im nordwestlichen Teil des Plangebietes über einen neuen Mischwasserkanal mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal abgeführt. Der südliche Planbereich kann an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen werden.

## 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 wurde durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler eine artenschutzrechtliche Begutachtung mit Stand vom 09.10.2020 (Entwurf) erarbeitet.

Aufgrund des Vorkommens der Feldlerche wurde eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) formuliert.

### CEF-Maßnahme - Kontrollmonitoring

Bezüglich der Lerchenpopulation ist in den ersten drei Jahren ein jährliches Monitoring des 2020 kartierten Untersuchungsraums einschließlich einer Erweiterung um 50 m durchzuführen und zu dokumentieren. Sollte ein Feldlerchenrevier aufgegeben werden, sind entsprechende Maßnahmen (Felderchenfenster, Blühstreifen) in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

### V1 - Baufeldfreimachung:

Freiräumen der Baufläche zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Bei der Durchführung außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine Fachperson zu prüfen ob Vögel auf der

Vorhabenfläche brüten. Bei Brutnachweisen von Vögeln ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### Säugetiere

Es sind im Geltungsbereich des B-Planes keine Strukturen vorhanden, die als Quartiere für Fledermäuse dienen können. Das Gebiet ist aber zwar vermutlich Nahrungshabitat für Fledermäuse, die ihr Quartier in der Ortslage von Anhofen bzw. in den landwirtschaftlichen Anwesen im Umfeld haben. Eine Betroffenheit der Arten im artenschutzrechtlichen Sinne ist daher auszuschließen.

Vorkommen von weiteren artenschutzrechtlich relevanten Säugetierarten (Biber, Haselmaus) können aufgrund der Habitatstruktur ausgeschlossen werden.

Ebenfalls kann ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Eine weitere Prüfung entfällt damit.

### Vögel

Auf der geplanten Baufläche sind keine Offenlandbrüter und Gehölzbrüter festgestellt worden. Im Untersuchungsgebiet wurden als einzige Arten des Offenlandes die Wiesenschafstelze und die Feldlerche mit jeweils zwei Brutpaaren nachgewiesen. Nachweise der Feldlerche liegen knapp innerhalb des Untersuchungsgebietes. Ein weiteres Revierzentrum der Feldlerche liegt knapp außerhalb des Untersuchungsgebietes und damit des Wirkraumes. Aufgrund der Lage der Feldlerchenrevierzentren am Rand des Wirkraumes wird insgesamt vom Verlust eines Revieres ausgegangen.

Im umliegenden Siedlungsbereich wurde Hausrotschwanz und Haussperling angetroffen.

Als Nahrungsgäste bzw. Durchzügler wurden Amsel, Bluthänfling, Mäusebussard, Rauchschwalbe und Star festgestellt.

Nach eingehender Prüfung sind die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und der CEF-Maßnahme nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

## **9. Immissionsschutz**

### Lärmschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) 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.

In unmittelbarer Nähe verläuft westlich die Pfarrstraße. In weiterer Entfernung befinden sich die Staatsstraße St 2023 und die Kreisstraße GZ 3.

In nördlicher Richtung befindet sich zudem die Kompostieranlage für Grüngut mit Hack-schnitzelaufbereitung von Herrn Ludwig Fürst.



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 "LA20-242-G01-01" mit dem Datum 12.05.2021 entnommen werden.

#### 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 wie möglich vermieden werden.

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990, zuletzt geändert am 18.12.2014, herangezogen 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.

#### Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder 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.

#### Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Lärmemissionen der Kompostieranlage für Grüngut mit Hackschnitzelaufbereitung im geplanten allgemeinen Wohngebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" unterschritten werden.

Die sich im Plangebiet ergebenden Gewerbelärmimmissionen werden als zumutbar angesehen. Es wird die Kompostieranlage für Grüngut mit Hackschnitzelaufbereitung nicht unzumutbar in ihrem lärmrelevanten Betriebsablauf eingeschränkt

#### Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden an den relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" zur Tagzeit und zur Nachtzeit teilweise überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden an den relevanten Immissionsorten zur Tagzeit ebenfalls teilweise überschritten und zur Nachtzeit eingehalten.

Die Überschreitungen betreffen dabei aber nur die drei nahe an der Pfarrstraße gelegen Baufelder. Es ist aber auch in diesen Baufeldern möglich Schlaf- und Kinderzimmer an 3 von 4 Fassadenseiten ohne weitere Maßnahmen zu orientieren.

Die Überschreitungen treten somit hauptsächlich in den Randbereichen des Plangebietes auf. Im Innenbereich werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 im eingehalten. Es kann daher im Plangebiet von einer entsprechend hohen Aufenthaltsqualität zur Tagzeit im Freien ausgegangen werden.

Aufgrund der Lage des Baugebietes zu den Verkehrswegen sind aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder -wand) nicht möglich. Dies ergibt sich aus dem Umstand, dass das neue Baugebiet unmittelbar an das bestehende allgemeine Wohngebiet „Lehmgrube“ angeschlossen werden soll und im Westen des Plangebietes nur eine sehr kurze

Lärmschutzeinrichtung möglich wäre, die nur eine sehr geringe Wirkung aufweisen und zudem zu schnellen Pegeländerungen bei KFZ-Vorbeifahrten führen würde.

Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.

#### 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 die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung 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

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu einer zum Lüften geeigneten Fassade erforderlich.

Ist dies nicht möglich, so ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen. Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen eine Pegelminderung von mindestens 5 dB(A) sicherstellen, dass bedeutet, dass der Beurteilungspegel nachts um mindestens 5 dB(A) gemindert wird. Andere Lüftungskonzepten, z.B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbern in der Laibung, „Hamburger Fenster“ sind auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämmmaßes dieser Bauweise sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer entsprechend der Landesbauordnung nicht geeignet sind. Somit wird sichergestellt, dass hier kein neuer schutzwürdiger Raum entsteht.

#### Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises

Es wurde festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden können.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit Baufeldern handelt, ist die Anordnung und räumliche Ausrichtung der zukünftigen Gebäude im Bebauungsplanverfahren nicht bekannt. Daher wurden sicherheitshalber Bereiche mit maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt. Bei der Berechnung dieser Bereiche wurden Abschirmungen der möglichen Baukörper im Bebauungsplangebiet nicht berücksichtigt. Somit werden die maßgeblichen

Außenlärmpegel eher überschätzt. Die Kommune ist somit der Vorsorgepflicht zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nachgekommen.

Somit kann der Bauwerber veränderte Rahmenbedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße einfließen lassen. Falls z.B. durch eine Eigenabschirmung geringere maßgebliche Außenlärmpegel an einer Fassade vorhanden sind, kann dieser auch zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile herangezogen werden. Dabei wurde diese Zulässigkeit in Anlehnung an die in Bayern eingeführten Baubestimmungen festgelegt. Es ergibt sich dann für den Bauwerber die gleiche Anforderung, wie sie sich aus der in Bayern eingeführten Baubestimmungen ergibt.

#### Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Pfarrstraße sowie über die Straße „Am grünen Weg“.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA20-242-G01-01 vom 12.05.2021 wurden die sich aus dem planbedingtem Fahrverkehr ergebenden Lärmimmissionen ermittelt.

Es hat sich dabei ergeben, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 55 dB(A) zur Tagzeit bzw. 45 dB(A) zur Nachtzeit für allgemeinen Wohngebiet deutlich unterschritten werden.

Es werden somit keine 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.

#### Luftreinhaltung (Anlagenbezogene Geruchs- und Staubimmissionen)

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Geruchs- und Staubimmissionen, ausgehend vom nördlich gelegenen Kompostieranlage für Grüngut mit Hackschnitzelaufbereitung wurde durch das Büro Hook & Partner ein Immissionsschutzfachliches Gutachten zur Luftreinhaltung erstellt.

Dabei wurde zum einen der aktuelle Genehmigungsstand des Kompostieranlage für Grüngut mit Hackschnitzelaufbereitung zugrunde gelegt, sowie ergänzend dazu die im Zuge des Ortstermins am 08. Juli 2020 begutachteten Betriebsabläufe aufgenommen.

Das Geruchsgutachten kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass es im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans keine schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Belästigungen durch Geruchs- und Staubimmissionen zu erwarten sind. Es wurde am nordwestlichen Plangebietsrand eine Geruchstundenhäufigkeit von 2,5 % der Jahresstunden ermittelt. Damit wird der in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) genannte Immissionswert von 10 % der Jahresstunden für ein Wohngebiet deutlich unterschritten.

## **10. Infrastrukturversorgung**

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

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

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

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

## **11. Landwirtschaftliches Vorbehaltsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich laut der Fortschreibung des Regionalplans von 1987 in einem landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Die Flächen im Geltungsbereich besitzen eine hohe Bodenwertigkeit bzw. Bonität für die Landwirtschaft. In der Gemeinde Bibertal besteht ein dringender Bedarf an Wohnraum, welcher derzeit nicht gedeckt werden kann. Deshalb möchte die Gemeinde die Flächen im Norden des Ortsteils Anhofen für den Wohnbau entwickeln. Mögliche Standortalternativen stehen u.a. aufgrund von Eigentumsverhältnissen nicht zur Verfügung.

## **12. Niederschlagswasser**

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

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach-, und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

## **13. 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.

## 14. Flächen- und Kostenangaben

### 14.1 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 %)

### 14.2 Kostenangaben

Der Gemeinde Bibertal entstehen die Kosten für den Bebauungsplan.