



GEMEINDE BAISWEIL

BEBAUUNGSPLAN Nr. 9 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„WOHN-/MISCHGEBIET KELTENWEG“

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Gefertigt am:

Geändert:

geändert:

Endfassung:

24.03.2020

23.06.2020

08.12.2020

30.03.20201

Städtebaulicher Teil

Landschaftsplanerischer Teil

ARCHITEKTURBÜRO

HÖRNER

Architektur + Stadtplanung

Weinstraße 7

86956 Schongau

Tel.: 08861/200116

Fax: 08861/200419

mail: info@architekturbuero-hoerner.de

FREIRAUMGESTALTUNG &

LANDSCHAFTSENTWICKLUNG

Heidi FRANK-KRIEGER

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin

Lindenstraße 13a

87600 Kaufbeuren

Tel.: 08341/41697 Fax: -41435

mail: frank-krieger@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines	3
1.1	Lage des Baugebietes	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplans	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.1	Landesplanung	4
2.2	Regionalplanung	5
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	5
2.4	Städtebaulicher Rahmenplan	6
2.5	Denkmalschutz	7
2.6	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	7
3.	Verfahren	8
4.	Angaben zum Baugebiet	8
4.1	Abgrenzung und Größe	8
4.2	Eigentumsrechtliche Situation	8
4.3	Vorhandene Nutzungen	8
4.4	Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten	8
4.5	Verkehrliche Anbindung	8
4.6	Erschließung	9
5.	Planinhalt	9
5.1	Allgemein	9
5.2	Art der baulichen Nutzung	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung	10
5.4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	11
5.5	Verkehrsflächen	12
5.6	Grünordnung	12
5.7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	13
5.8	Bauliche Gestaltung	20
6.	Baugrundgutachten	21
7.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasser- Beseitigung	22
7.1.	Grundwasser	22
7.2.	Altlastenverdachtsflächen	22
7.3.	Wasserversorgung	23
7.4.	Abwasserentsorgung	23
7.5.	Niederschlagswasserbeseitigung	23
8.	Immissionsschutz	24
9.	Umweltbericht	25

Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung

Ingenieurgeologisches Gutachten

1. Allgemeines

1.1 Lage des Baugebietes



Digitales Orthophoto, LVG Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (Rot)

Das Plangebiet liegt in südlicher Randlage und ist ca. 0,5 km Luftlinie zum Ortszentrum der Gemeinde Baisweil entfernt.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 31.03.2020 beschlossen die Fläche der Flurnummern 216 und 217 Teilfläche zu überplanen um zusätzlichen dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Die Gemeinde Baisweil hat daraufhin am 31.03.2020 beschlossen für die Flurnummern 216 und Teilflächen Flurnummern 217, 179/3, 179/4 und 221 einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Baisweil, mit ca. 1.300 Einwohnern, liegt im Landkreis Ostallgäu, im nördlichen Bereich der Region 16 – Allgäu, angrenzend an die Region 17 - Oberland, Region 14 - München und Region 15 - Donau-Iller.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP - und im Regionalplan der Region 16 (Allgäu), dargestellt.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind zur Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen folgende Aussagen getroffen worden:

2.1.1 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

2.1.2 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

2.1.3 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Zu den vorstehenden Aussagen des Landesentwicklungsplanes ist in Bezug auf die geplante Bebauung folgendes festzustellen:

Durch die Entwicklung des betreffenden Geländes in Ortsrandlage kann eine Wohnbaufläche von ca. 25.300 m² generiert werden.

Die Gemeinde Baisweil strebt mit der vorliegenden Planung die Ausweisung eines Neubaugebiets im Gemeindegebiet an bei der die Lücke zwischen Ortsrand und Gewerbegebiet geschlossen wird.

Die Gemeinde Baisweil hat seit ca. 15 Jahren keine Baugebiete mehr ausgewiesen. Für das vorliegende Baugebiet sind 26 Bauplätze im allgemeinen Wohngebiet vorgesehen, wobei bei der Gemeinde bereits 36 Anfragen von heimischen Bürgern für Bauplätze vorliegen. Somit ist festzustellen, dass die ausgewiesenen Bauflächen immer noch nicht zur Deckung des Bedarfs der heimischen Bevölkerung ausreichen. Gemäß des Beschlusses des Gemeinderats zum parallel laufenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren wurde zudem eine im Nordteil des Gemeindegebietes

ausgewiesene Wohnbaufläche mit ca. 18.000 m² aus der Planung genommen und als landwirtschaftliche Nutzfläche neu ausgewiesen. Dadurch ist sichergestellt, dass die Ausgewogenheit des Flächenmanagement in der Gemeinde Baisweil gegeben ist.

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Landesplanung.

2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region Allgäu 16 weist zu dem Thema Siedlungsstruktur unter Punkt 1.2 und 1.3 folgende Aussagen auf:

In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

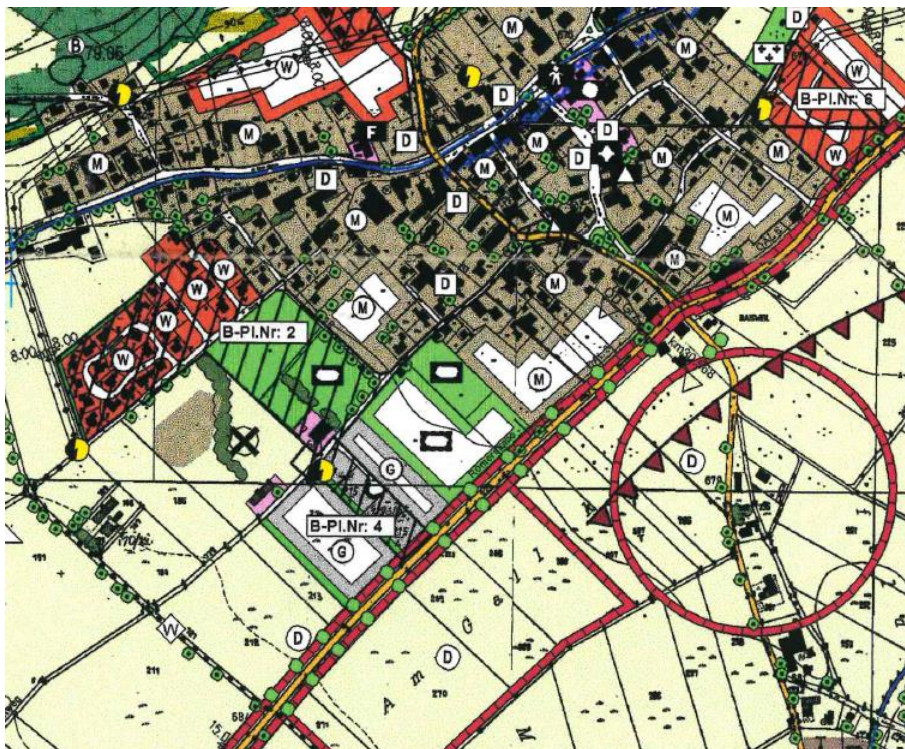
Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

2.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Baisweil weist für den Geltungsbereich der Änderung eine Fläche für Sport und Spielanlagen und nördlich davon eine Mischgebietsfläche aus.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 geändert.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich



Ausschnitt aus dem Entwurf zur Änderung Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

2.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

2.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Einzeldenkmäler und keine Sichtbeziehungen zu historischen Bauten oder Ensembles.

In ca. 70 m Entfernung zum nördlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein Baudenkmal mit der Nr. D-7-77-114-7 - Wirtshaus-schild, syn. Wirtshausausleger, welches, wie auch der erweiterte Schutzbereich, von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen ist.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich an der süd-östlichen Grenze folgendes Bodendenkmal:

Nummer 233510 - Aktennummer D-7-8029-0002 - Straße der römischen Kaiserzeit

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



Quelle Denkmalkarte Geoportal Bayern, Auszug unmaßstäblich

2.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope und sonstige naturschutzrechtliche Gebiete.

3. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im regulären Verfahren durchgeführt.

4. Angaben zum Baugebiet

4.1 Abgrenzung und Größe

Die zur Ausweisung beantragte Fläche befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Baisweil.

Die Grundstücke werden als landwirtschaftliche Fläche sowie als gemeindlicher Bolzplatz genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche (incl. Erschließungsstraße Keltenweg) on ca. 26.055 m².

Das Plangebiet wird im Nordosten durch landwirtschaftliche Flächen, im Südosten durch die Kreisstraße OAL 3 (Römerstraße), Südwesten durch ein Gewerbegebiet und im Nordwesten durch den Keltenweg begrenzt.

Durch das IB Thurner wurde im Vorfeld der Planungen eine Höhenaufnahme durchgeführt.

Das Gelände weist ein West-Ostgefälle von ca. 1,15 m auf.

4.2 Eigentumsrechtliche Situation

Die vorgenannten Flurnummern befinden sich im Besitz der Gemeinde Baisweil.

4.3 Vorhandene Nutzungen

Das vorhandene Gelände wird zurzeit landwirtschaftlich sowie als gemeindlicher Bolzplatz genutzt. Anderweitige Nutzungen sind derzeit nicht vorhanden.

4.4 Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten

Im Nordwesten grenzen Sportplatzflächen an. Die Konfliktsituation wurde durch ein schalltechnisches Gutachten geprüft und wird durch entsprechende Festsetzungen geregelt.

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.5 Verkehrliche Anbindung

Das Baugebiet wird über den Keltenweg erschlossen.

4.6 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Keltenweg, in dem auch die notwendigen Sparten (wie Strom, Telekommunikation und Kabel) verlaufen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine zu erstellende öffentliche Erschließungsstraße. Die für die Versorgung der Gebäude notwendigen Kanäle, Leitungen und Sparten werden in der neu zu erstellenden öffentlichen Erschließungsfläche eingebaut.

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung weist ausreichend Betriebsdrücke auf, so dass auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet ist.

Das Schmutzwasser wird über die gemeindliche Kanalisation entsorgt.

Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken.

Das Gebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

5. Planinhalt

5.1 Allgemein

Durch die Entwicklung dieser Wohn- bzw. Mischgebietsfläche ermöglicht die Gemeinde den einheimischen Bürgern die Schaffung von Bauplätzen und reagiert dadurch auf die Notwendigkeit zur Generierung von Bauflächen innerhalb des bestehenden Ortsgebietes.

5.2 Art der baulichen Nutzung

5.2.1 Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich durch die Art der geplanten Nutzung, als auch durch die bestehende Nutzung der Nachbargrundstücke.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 20.07.2020, Auftrags-Nr. 7156.1 / 2020 - SF, ist folgendes zu beachten:

Gewerbelärmimmissionen auf die geplanten Bauparzellen:

Die Berechnungen ergaben für den einwirkenden Gewerbelärm keine Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm, sofern die Baugrenzen im Bebauungsplangebiet bis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete abgerückt werden.

Sportlärmimmissionen auf die geplanten Bauparzellen:

Die Berechnungen ergeben für den einwirkenden Sportlärm keine Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm, sofern die Baugrenzen im Bebauungsplangebiet bis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete abgerückt werden.

Die vom Schallschutzgutachten vorgegebenen Isophone der Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet ergeben die Notwendigkeit und die Lage des Mischgebiets.



Auszug aus dem Bebauungsplan - unmaßstäblich

5.2.2 Ausgeschlossene Nutzungen

Nicht zulässig sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe und Anlagen und die in § 6 Abs.2 Nr.8 sowie Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe und Anlagen, da durch erhöhtes Verkehrsaufkommen Störungen der Nachbarschaft zu befürchten sind.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse, sowie durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen.

5.3.1 Grundfläche und Geschossfläche

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Baugebieten zwingend. Die Grundflächenzahl (GRZ) bei den geplanten Bereichen mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern liegt mit 0,30 deutlich unter der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO mit 0,4).

Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird eine adäquate Grundstücksausnutzung gewährleistet, die zudem der Eigenheit der näheren Umgebung entspricht.

Zudem ist auf die festgesetzte GRZ für die Hauptgebäude mit 0,30 gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten zulässig.

Ebenso verhält es sich mit der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ), die ebenfalls mit 0,6 deutlich unterhalb des festgesetzten Höchstmaßes des § 17 BauNVO (1,2) liegt.

Zudem wurde für die Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt, um eine zu massierte Bebauung zu vermeiden.

5.3.2 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit max. zwei Vollgeschossen bei den Geschosswohnungsbauten als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Kniestockregelung wird im Textteil nicht verankert, da sich die Gebäudemasse mit der GRZ und GFZ in Verbindung mit den zulässigen Vollgeschossen und der Wandhöhe bestimmt.

5.3.3 Gebäudehöhe

Zur Bestimmung der städtebaulich wirksamen Kubatur werden die traufseitigen Gebäudehöhen je vorgeschlagenem Haustyp (Haustyp 1 mit 6,30 m, Haustyp 2 mit 4,30 m und Haustyp 3 mit 5,50 m) festgesetzt.

Die Wandhöhe wird ab der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses gemessen. Diese ist durch eine absolute Höhenangabe über NN im Bebauungsplan festgesetzt.

Diese Höhenfestsetzung ergibt sich aus der Höhenaufnahme des IB Thurner, die aufzeigt, dass innerhalb der Baugrenzen unterschiedliche Gefällelagen existieren. Aus diesem Grund wurden den einzelnen Baukörpern individuelle Höhen ü.NN zugewiesen.

5.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

5.4.1 Bauweise

Für das Gebiet ist offene Bauweise festgesetzt. Im Geltungsbereich sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5.4.2 Baulinien und Baugrenzen

Im Plangebiet werden fließende Baugrenzen festgesetzt, um möglichst großen Spielraum bei den Planungen einzuräumen.

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und außerhalb in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig, Nebengebäude gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Es wird festgelegt, dass die Abstandsflächenregelung der BayBO gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung anzuwenden ist. Damit wird sichergestellt, dass die Bebauungen trotz der großzügigen Baugrenzen die entsprechenden Abstände einhalten und somit der umgebenden Bebauung angepasst sind.

5.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch den Keltenweg erschlossen. Dieser soll im Zuge der weitergehenden Planungen verbreitert werden, um dem erhöhten Verkehrsaufkommen des Wohngebietes, als auch des südöstlich davon gelegenen Gewerbegebietes Rechnung zu tragen.

5.6 Grünordnung

5.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Planungsziele

In den vorliegenden Bebauungsplan ist ein grünordnerisches Konzept integriert, welches eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes sicherstellt und das Gebiet landschaftsgerecht in die Umgebung einbindet.

Bei der Freiflächengestaltung wurden im gesamten Bebauungsplangebiet folgende Leitziele zugrunde gelegt:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Intensive Randeingrünung und interne Durchgrünung des Gebiets durch Festsetzungen für den Straßenraum und öffentliche und private Grünflächen
- Schaffung zusätzlicher Lebensraumstrukturen für heimische Tiere und Pflanzen durch Festsetzung standortgerechter Gehölzstrukturen
- Reduzierung der versiegelten Verkehrsflächen auf das notwendige Minimum
- Berücksichtigung von Klimaschutzaspekten durch verschiedene grünordnerische Festsetzungen
- Berücksichtigung artenschutzfachlicher Belange im Bereich der Fassadengestaltung etc.
- Erhöhung des Angebots an öffentlichen Grünflächen für Erholung, insb. für Kinderspiel

5.6.2 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung

- Schaffung von gehölzgeprägten Grüngürtel zur Abschirmung gegenüber der Kreisstraße im Süd-Osten, dem Gewerbegebiet im Süd-Westen und als Randeingrünung nach Nord-Osten
- Verwendung heimischer Pflanzenarten bei der öffentlichen und privaten Grüngestaltung
- Verzicht auf Nadelgehölze und Schnitthecken in Vorgärten
- Verzicht auf Betonsockel bei der Errichtung von Zäunen
- Vermeidung von Barrieren und Gewährleistung von Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Minimierung von Flächenversiegelung im Straßenraum und in den privaten Grundstücken (Festsetzung versickerungsfähiger Bodenbeläge, Begrenzung versiegelter Flächen)
- Niederschlagswasserversickerung über die belebte Bodenzone oder Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Möglichkeit zur Niederschlagswasserverwendung als Brauchwasser
- Zulässigkeit von Gründächern auf Garagen und Carports

- Begrünung des Straßenraums, Reduzierung der Erschließungsstraßen-Fahrbahnbreite auf 4,50 m und Begrünen der Randstreifen
- Artenschutz an Fassaden und auf Dächern
- Schutz vor Aufheizung des Straßenraums

5.6.3 Ortsrand- und Gebietsrandeingrünung, Gebietsdurchgrünung

Als Abschirmung zur Kreisstraße OAL 3 wird als Ortsrandeingrünung eine 9,50 m breite Baumhecke festgesetzt. Der Grüngürtel in Richtung des süd-westlich angrenzenden Gewerbegebiets beträgt mind. 8,00 m Breite und die nord-östliche Eingrünung ist mind. 5,00 m breit.

Die gebietsinterne Durchgrünung wird gewährleistet durch die Festsetzung der Pflanzung von mind. 1 heimischen Laub- bzw. Obstbaum pro 300 m² Grundstücksfläche sowie 4 heimischen Sträuchern aus der Artenliste in den Hinweisen.

Für die Begrünung des Straßenraums werden die Asphaltfahrbahn auf 4,50 m reduziert und die zusätzlichen Straßenbegleitflächen (inkl. Banketten) von insg. 2,00 m mit Schotterrassen begrünt. Zudem dienen die Vorgaben zur Gestaltung der Vorgärten hinsichtlich Arten und Form der Pflanzungen der Gewährleistung eines orts- und regionaltypischen Straßenraums.

Am westlichen Rand des Wohngebiets wird ein öffentlicher Kinderspielplatz eingerichtet. Eine dichte Baumhecke am westlichen Rand dient zur Abschirmung gegenüber dem angrenzenden Keltenweg.

5.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.7.1 Artenschutzrechtliche Belange

Sonstige, besonders wertvolle oder gesetzlich geschützte Bestände oder Natura-2000-Flächen sind durch die Planung nicht betroffen.

Im Plangebiet ist kein Lebensraum vorhanden für prüfrelevante Arten wie

- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL,
- Arten gem. Anhang IV zu der FFH-Richtlinie
- und nach nationalem Recht streng geschützte Arten (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

5.7.2 Schutzgutbeurteilung und Eingriffsbewertung

Schutzgut Boden / Geomorphologie

Laut Themenkarte „Geologie und Relief“ des Landschaftsplans Baisweil ist das Plangebiet überwiegend glazial geprägt. In den Zwischeneiszeiten schnitten sich Flusssysteme durch Schotterflächen und Moränen und schufen breite Täler wie z.B. den Wörthbach.

Bodentyp sind „Braunerde und Pararendzina“ aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm.

Ein besonderes ökologisches Entwicklungspotential für die Böden ist nicht gegeben. Durch die landwirtschaftliche Intensivnutzung, insb. Oberbodenverdichtung und vor Düngung besteht eine starke anthropogene Beeinflussung.

Bodenprofil und Sickerfähigkeit des Bodens

Oberboden: 0,45 -1,40 m, kiesiger bis sehr schwach kiesiger und stark sandiger bis sandiger, sehr schwach toniger Schluff

5,70 bis 7,00 m Tiefe: schwach sandiger bis sandiger und sehr schwach schluffiger bis stark schluffiger Kies

Laut Bodengutachten (GeoHydroBauConsult, Starnberg, 07.09.2019) liegt der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert bei $9,9 \times 10^{-3} \text{m/s}$ (nach Seiler). Demnach versickert das Wasser zu schnell in das Grundwasser mit zu geringer Aufenthaltszeit im Boden, wodurch keine ausreichende Reinigung durch biologische und chemische Vorgänge erreicht wird. In Bereichen der Versickerungsanlagen müsste Sand in den Kies beigemischt werden (Sand : Kies 1:4), um den Wert $1 \times 10^{-3} \text{m/s}$ zu erzielen. Zur Versickerung von Dachflächenwasser wird der Einbau von Sieben oder Körben zum Grobstoffrückhalt empfohlen sowie die Vorschaltung einer Absetzeinrichtung für die mitgeführten absetzbaren Stoffe. (Ingenieurb biologisches Gutachten, GeoHydroBauConsult, Starnberg, 07.09.2019).

Bewertung der Bodenfunktionen

Die Hauptfunktionen des Bodens für den Naturhaushalt sind:

Regelungsfunktion:

Leistung als Filterungs-, Puffer- und Stoffumsetzungssystem, insb.

- das Versickerungs- bzw. Infiltrationsvermögen für Niederschlagswasser und damit die Fähigkeit, zu Neubildung von Grundwasser beizutragen oder eine Abflussminderung bzw. -verzögerung zu ermöglichen (Ausgleichskörper)
- das mechanische Filtervermögen durch Festhalten größerer Partikel (Reinhaltung der Grundwassers)
- das physiko-chemische Puffervermögen durch Binden von anorganischen oder organischen Schadstoffen, z.B. Säuren, Schwermetalle, ... (= Sorptionskapazität)
- das biologische Abbau- und Umsetzungsvermögen, insb. für die Aufrechterhaltung von Stoffkreisläufen

Ertragsfunktion:

Fähigkeit, den Pflanzen für die Erzeugung von Biomasse Wurzelraum, Nährstoffe und Bodenwasser zur Verfügung zu stellen

Lebensraumfunktion:

Boden als Lebensgrundlage für (bestimmte) pflanzliche und tierische Organismen und somit als Voraussetzung für eine standortgemäße Vielfalt an Arten, Lebensgemeinschaften und Landschaftsstrukturen.

Der Boden übernimmt als Wasser- und Nährstoffspeicher sowie als Standortraum der Kulturpflanzen und Lebensraum für Bodenorganismen eine Schlüsselrolle. Die Abschätzung der Bodennutzungsfolgen in ökologischer und ökonomischer Sicht ist eine zentrale Aufgabe innerhalb der vorbereitenden Bauleitplanung, welche von der Landschaftsplanung in den Abwägungsprozess eingebracht werden muss. Das Bodenleben ist gegenüber mechanischen und stofflichen Einwirkungen sehr empfindlich und schützenswert.

Bewertung der Bodenteilfunktionen:

Bodenfunktion	Teilfunktion	Bewertung d.Funktionserfüllung	Umsetzung
Lebensgrundlage und Lebensraum für Mensch, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion)	Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	gering	-Minimierung Bodenverbrauch -Vermeidung von Beeinträchtigungen d. Standortpotentials (z.B. Feuchtegrad, Nährstoffhaushalt) infolge des Eingriffsvorhabens -Festsetzung von Maßnahmen zum funktionalen Ausgleich
Bestandteil des Naturhaushaltes insb. mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen	Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen	mittel	-Verminderung von Beeinträchtigungen durch Reduzierung des Versiegelungsgrades, Erhaltung der Versickerungsleistung -Festsetzung von Maßnahmen zum funktionalen Ausgleich
Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium f. stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- u. Stoffumwandlungseigenschaften	Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle	- (keine Angaben)	
Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung	Natürl. Ertragsfähigkeit land- u. forstwirtschaftlich genutzter Böden	mittel	-Minimierung des Bodenverbrauchs
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Böden mit einer bedeutsamen Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	sehr gering	-keine besonderen Maßnahmen erforderlich

Bodenfunktionsbewertung nach Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“, LfU 2003:

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1. Standortpotenzial für die natürl. Vegetation (Arten- u. Biotopschutz): | gering |
| 2a Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen: | mittel |
| 2b Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat): | mittel |
| 3a Rückhaltevermögen für Schwermetalle: | - |
| 3b Puffervermögen des Bodens für versauernd wirkende Einträge: | - |
| 4. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden: | mittel |
| 5. Böden m. bed. Funktion als Archiv der Natur-u. Kulturgeschichte: | sehr gering |
| Schutzwürdigkeit gesamt: | gering bis mittel |

Zustandsbewertung:

Die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ist für das Schutzgut Boden mit gering in Kategorie II, unten zu bewerten.

Auswirkungen:

Die Regelungsfunktion, Produktionsfunktion und die Lebendraumfunktion des Bodens bleiben im Bereich der unbefestigten Flächen erhalten. In den befestigten Flächen versickerungsfähigen Belägen bleibt das Versickerungsvermögen erhalten. Für die Ertragsfunktion sowie die Lebensraumfunktion bedeuten die Befestigung und die Versiegelung den Verlust dieser bodenspezifischen Leistungsfunktionen.

Zur Reduktion der zu starken Sickerleistung des Bodens wird in den Versickerungsbereichen die Beimischung von Sand empfohlen.

Im Osten grenzt außerhalb des Geltungsbereichs das Bodendenkmal D-7-8029-0002 „Straße der römischen Kaiserzeit“ an. Daher ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung:

- Die externe Gebietserschließung erfolgt über bestehende Straßen
- Minimierung des Bodenaushubs auf die unvermeidbare Menge
- Wiederverwertung des Bodens mit Wiederherstellung der Bodenfunktionen
- Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden beim Ausbau und beim Zwischenlagern
- Empfehlung zur Erstellung einer „Massenbilanz Boden“ inkl. Verwertungskonzept mit möglichst hoher Verwertung innerhalb der Baufläche
- Begrenzung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß
- Hoher Anteil an versickerungsfähigen Bodenoberflächen
- Hoher Anteil an festgesetzten Grünflächen

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen:

Die Beeinträchtigungsintensität ist gering.

SCHUTZGUT	Zustandsbeschreibung	Bedeutung für Natur und Landschaft	Auswirkungen
Flächennutzung, Topographie	Landwirtschaftliches Intensivgrünland, Bolzplatz, 2 Gebäude, Ortsrandlage, angrenzend an Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete und Kreisstraße OAL 3 ebenes Gelände, leichtes Ost-West-Gefälle	Kat. I oben	gering
ARTEN und LEBENS-RÄUME	Artenarmes Mehrschnittgrasland, strukturarm	Kat. I oben	gering
BODEN	Dauerhaft begrünt, keine besondere Standort- oder Archivfunktion	Kat. II unten	gering
WASSER	Keine Oberflächengewässer, kein Schutzgebiet, Grundwasserflurabstand, verdichtet	Kat. I oben	gering
KLIMA / LUFT	Keine besondere Luftaustauschfunktion, Vorbelastung durch Kreisstraße und Siedlungsgebiet	Kat. I oben	gering
LANDSCHAFTS-BILD	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft, Vorbelastungen	Kat. I oben	gering
FREIZEIT UND ERHOLUNG	Keine besondere Eignung für Freizeit und Erholung, Vorbelastungen		

Flächenbilanz:

Geplante Nutzung	Flächengröße	Kompensationsbedarf		Öffentliche und private Grünflächen (mit Festsetzung)
WA Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,3	17.996 m ²	20 % Grünflächen	3.599 m ²	3.860 m²
Öffentliche Grünfläche, KSP	504 m ²	---		504 m²
Keltenweg (Bestand; nicht ausgleichsrelevant)	855 m ²	ohne Ausgleichsrelevanz		---
Mischgebiet, GRZ 0,3 <i>(davon Grünflächenanteil)</i>	6.196 m ² <i>(1.323 m²)</i>	Feld BI Faktor 0,2	1.239 m ²	<i>externe ökologische Ausgleichsfläche: 1.239 m²</i>
Geltungsbereich:				
	26.055 m ²			

5.7.3 Kompensationsermittlung Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für das Allgemeine Wohngebiet erfolgt die Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung nach dem sog. „Vereinfachten Verfahren“ (Checkliste) gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Ergänzte Fassung)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, München, Januar 2003.

Gemäß Abs. 3.1 des genannten Leitfadens kann auf eine differenzierte Vorgehensweise zur Feststellung der Ausgleichsrelevanz dann verzichtet werden, wenn aufgrund von geringer Nutzungsintensität und geeigneter eingriffsvermeidender und –minimierender grünordnerischer Maßnahmen davon ausgegangen werden kann, dass kein weiterer Kompensationsbedarf besteht. Nachzuweisen ist dies über die ausschließlich positiv zu beantwortende „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ des oben genannten Leitfadens.

In vorliegendem Planungsfall lassen sich alle Fragen der Checkliste mit „ja“ beantworten. Das bedeutet, dass ein differenziertes Bewertungsverfahren verzichtbar ist weil davon auszugehen ist, dass neben den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf besteht.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise	
<p>0 Planungsvoraussetzungen</p> <p>0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan</p> <p>Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt mit differenzierter Bearbeitung nach Art. 3 Abs. 2-4 BayNatSchG.</p>	Ja

<p>1 Vorhabenstyp</p>	<p>Ja</p>
<p>1.1 Art der baulichen Nutzung</p> <p>Es handelt sich um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO). <i>Für den Eingriff in die Natur ist in Bezug auf die mögliche versiegelte Fläche die festgesetzte GRZ heranzuziehen. Diese beträgt im vorliegenden Falle 0,30. Aus diesem Grunde ist für den Versiegelungsgrad bzw. für den Eingriff eine Festsetzung des Gebietes nach § 3 oder § 4 BauNVO unerheblich.</i></p>	<p>Ja</p>
<p>1.2 Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein. <i>Die GRZ beträgt für das gegenständliche Baugebiet 0,30.</i></p>	<p>Ja</p>
<p>2 Schutzgut ARTEN UND LEBENSRAÜME</p>	
<p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; nicht betroffen werden Flächen höherer Bedeutung wie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen 1b und 1c (gem. Leitfaden) • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und III a BayNatSchG. • Gesetzl. geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen <p>Das Gebiet ist eben, grenzt an bestehendes Siedlungsgebiet an und wird derzeit als Intensiv-Grünland genutzt.</p>	<p>Ja</p>
<p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung festgesetzt: <i>Ortsrandeingrünung nach Süd-Westen, Gebietseingrünung nach Süd-Westen und Nord-Osten, gebietsinterne Durchgrünung mit heimischen standortgerechten Gehölzen (vgl. § 5.2, 5.3, 7.12, 7.13, 7.14).</i></p>	<p>Ja</p>
<p>3 Schutzgut BODEN</p>	
<p>3.1 Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt (vgl. § 4.2, 5.3 und 5.4 der textl. Festsetzungen sowie Kap. 5.6.1 bis 5.6.4 zu Grünordnung und Naturschutz in vorliegender Begründung).</p>	<p>Ja</p>
<p>4 Schutzgut WASSER</p>	
<p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor, d.h. die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p>	<p>Ja</p>
<p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.</p>	<p>Ja</p>
<p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen: eine möglichst flächige Versickerung wird gewährleistet, private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge (vgl. § 5.4 und 5.5 der textlichen Festsetzungen sowie Kap. 5.6.1 bis 5.6.4 zu Grünordnung und Naturschutz in vorliegender Begründung).</p>	<p>Ja</p>
<p>5 Schutzgut LUFT KLIMA</p>	
<p>5.1 durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt. <i>Schutz vor Aufheizung des Straßenraums (vgl. § 7.12 der textlichen Festsetzungen)</i></p>	<p>Ja</p>

<p>6 Schutzgut LANDSCHAFT</p>	<p>Ja Ja</p>
<p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p>	
<p>6.2 Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente; maßgebliche Erholungsräume werden nicht tangiert</p>	<p>Ja</p>
<p>6.3 Einbindung in die Landschaft: für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. <i>textl. Festsetzungen § 5.2 und 5.3 sowie Kap. 5.6.1 bis 5.6.4 zu Grünordnung und Naturschutz in vorliegender Begründung</i>).</p>	

Der Flächenumfang der gesamten Eingriffsfläche beträgt 26.055 m².

Ohne Ausgleichsrelevanz sind der bestehende Teil des nördlich angrenzenden Keltenwegs (855 m²) sowie der geplante öffentliche Kinderspielplatz (504 m²).

Das Allgemeine Wohngebiet umfasst eine Flächengröße von 17.996 m². Der Bedarf an festgesetzten Grünflächen beträgt 20 % davon, das entspricht 3.599 m².

Der durch Festsetzung gesicherte Grünflächenanteil setzt sich zusammen aus der öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz, 504 m²), privaten Grünflächen (3.860 m²) und den begrünten Straßenrandstreifen im Wohngebiet (804 m²) und beträgt insg. 5.168 m². Der erforderliche Anteil an Grünflächen ist somit nachgewiesen.

Für das Allgemeine Wohngebiet besteht aufgrund der geringen Bedeutung des Gebiets für Natur und Landschaft, der geringen Nutzungsintensität (GRZ 0,3), den geeigneten eingriffsvermeidender und –minimierender grünordnerischer Maßnahmen (Ortsrandeingrünung, Gebietsrandeingrünung, interner Durchgrünung mit heimischen Gehölzen und Straßenraumbegrünung) sowie des Anteils festgesetzter öffentlicher und privater Grünflächen von ca. 5.168 m² (> 20 %) kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

5.7.4 Kompensationsermittlung Mischgebiet (MI)

Die Flächengröße des Mischgebiets beträgt ca. 6.196 m². 1.323 m² davon sind als private Grünflächen festgesetzt. Aufgrund der geringen Bedeutung des Gebiets für Natur und Landschaft, der geringen Nutzungsintensität (GRZ 0,3), den geeigneten eingriffsvermeidenden und –minimierenden grünordnerischen Maßnahmen (Ortsrandeingrünung, Gebietsrandeingrünung, interner Durchgrünung mit heimischen Gehölzen und Straßenraumbegrünung) sowie des hohen Anteils an festgesetzten privaten Grünflächen ist das Gebiet dem Typ B, Feld BI und dem Faktor 0,2 zuzuordnen. Ermittlung des ökologischen Ausgleichsbedarfs: $6.196 \text{ m}^2 \times 0,2 = \underline{\underline{1.239 \text{ m}^2}}$.

Der Flächenbedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist als externe Fläche vom gemeindlichen Ökokonto wie folgt abzubuchen:

Flur-Nr.: 204 (Teilfläche), Gmk. Lauchdorf, Gde. Baisweil

Gesamtflächengröße: 12.700 m²

Bereits abgebucht für

- Beb.plan Nr. 9 „Gewerbegebiet Lauchdorf / Oberfeld, 1. Änd.“: 3.100 m²
- Beb.plan Nr. 7 „Gewerbegeb. Baisweil Süd, 2. Änd. u. Erweiter.“: 4.063 m²
(Zur Verfügung: 5.537 m²)

Ausgleichsbedarf: 1.239 m²

Abzgl. Verzinsung: 3 % v. 1.239 m² pro Jahr seit 2015 (x5)= 186 m² = 1.053 m²

Anerkennungsfaktor: 1 : 1,5

Flächengröße real: (1.053 m² : 1,5 =) **702 m²**

Mit der realen Flächengröße von 702 m² ist der Bedarf von **1.239 m²** gedeckt:

702 m² x 1,5 Aufwertung + 186 m² Verzinsung = 1.239 m²

Maßnahmen:Die Umsetzung der Herstellungsmaßnahmen fand im Jahr 2015 statt. Eine Beschreibung der kontinuierlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ist von der Gemeinde der UNB vorzulegen.

5.8 Bauliche Gestaltung

Der Gemeinderat hat sich eingehend mit den im Baugebiet zugelassenen Gebäudetypen befasst. Hierbei hat sich herausgestellt, dass die in der Planung festgelegten Haustypen 1 - 3 vorrangig im Ortsgebiet vorzufinden sind.

Die gestalterischen Festsetzungen der Punkte 7.1 bis 7.5 des Textteiles resultieren aus Festsetzungen gemeindlicher Bebauungspläne der letzten Zeit. Diese Festsetzungen zur Dachform, Eindeckung der Dächer, Regelungen von Widerkehren und Dachüberständen haben sich praxisnah erwiesen und dazu beigetragen das Ortsbild zu erhalten. Aus diesem Grund, sowie auch im Zuge der Gleichbehandlung, wurden die Festsetzungen auch in dem vorliegenden Bebauungsplan integriert.

Das Gleiche gilt auch für die Festsetzung 7.6 bis 7.8 des Textteiles, in der die Standorte von Garagen, Stellplätzen, Carports und Nebenanlagen geregelt sind.

Als Einfriedungen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m erlaubt (siehe Festsetzung 7.9 des Textteiles), um dem Sicherheitsbedürfnis der Gartenbesitzer Rechnung zu tragen. Höhere Einfriedungen sind aus Gründen des Landschaftsbildes nicht erlaubt. Um Durchschlupfmöglichkeiten von Kleintieren zu schaffen wurde festgesetzt, dass die Zaunanlagen sockellos mit 10 cm Bodenfreiheit zu erstellen sind.

6. Baugrundgutachten

Durch die Gemeinde Baisweil wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben.

Das ingenieurgeologische Gutachten der GHB Consult GmbH vom 07.09.2019 - Projekt Nr. 190533-1 kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

- *Untergrundverhältnisse*

Unter einem geringmächtigen (z.T. aufgefüllten) Oberboden und lokal organischem Schluff (Rotlage) wurde bis zur Endteufe in 5,9 - 6,3 m Tiefe ein dicht gelagerter, sandiger, schwach bis stark schluffiger Kies angetroffen.

- *Grundwasser*

Bei den Bohrungen zwischen 22.07. und 26.07.2019 wurde kein Schicht- oder Grundwasser angetroffen. Auch bei ungünstigsten Grundwasser- oder Witterungsverhältnissen hat das Grundwasser keinen Einfluss auf die Baumaßnahme.

- *Baugrube*

Die Baugrube kann mit $\beta < 45^\circ$ abgeböscht werden.

- *Gründungsempfehlungen*

Es kann auf einer Bodenplatte oder alternativ auch auf Streifen- und Einzelfundamente gegründet werden. Die Gründungssohlen aller Bauteile müssen mit schwerer Rüttelplatte intensiv nachverdichtet werden.

- *Straßenbau*

Das Wohngebiet ist unter Berücksichtigung der Nutzung nach Straßenbaurichtlinien für einen schwach bis stark frostempfindlichen Untergrund der Klassen F2 bis F3 herzustellen. Es sollte dafür Sorge getragen werden, dass im frostgefährdeten Bereich Liefermaterial eingebaut wird.

- *Kanalbau*

Wir empfehlen für den Kanalbau zur Minimierung der Erdarbeiten einen senkrechten Aushub in Verbindung mit einem Verbau. Falls im Sohlniveau weichplastischer Schluff anstehen sollte, muss zur Stabilisierung der Aushubsohle eine Schroppen- oder Grobkieslage in den Schluff statisch mit der Baggerschaufel eingedrückt werden.

- *Versickerung*

Als Versickerungsart kommen hier verschiedene Systeme in Frage. Als Rechenwert kann ein kf-Wert von $1,0 \times 10^{-3}$ m/s angenommen werden.

Das ingenieurgeologische Gutachten der GHB Consult GmbH vom 07.09.2019 - Projekt Nr. 190533-1 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und ist zu beachten.

7. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung

7.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Ostallgäu eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Auf das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ als fachliche Grundlage für die Niederschlagswasserentsorgung sowie auf das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ wird hingewiesen.

7.2. Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

7.3. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

7.4. Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen.

Es ist besonderes Augenmerk auf die Dichtheit der Kanalisation insbesondere der Hausanschlussleitungen (inkl. der Schächte) zu legen.

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen.

7.5. Niederschlagswasserbeseitigung

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 LEP).

Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV).

Zur Vermeidung von zusätzlichen Versiegelungen im Baugebiet wurde unter 5.2 des Textteiles festgesetzt, dass die Garagenzufahrten, Hauszugänge, Park- und Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengitter o.ä.) auszuführen sind.

Durch den geotechnischen Bericht Geo Hydo Bau Consult wurde festgestellt, dass eine Versickerung gut möglich ist.

8. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 7156.1/2020-SF der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 20.07.2020 angefertigt, um die Lärmimmissionen (Straßenverkehr, Gewerbe, Sportplatz) an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung 18. BImSchV sowie der TA Lärm herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich beschrieben.

Die Gemeinde Baisweil wägt die Lärmsituation des Straßenverkehrslärms bis zu den Immissionsgrenzwerten ab, da die Verkehrsbelastung der Kr OAL 3 bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf einem Niveau ist, dass eine Abwägung der Immissionsschutzbelange zu den Immissionsgrenzwerten gerechtfertigt erscheinen lässt. Die Gemeinde plant die Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h entlang des Plangebietes ab dem Ortsschild bis zur Einfahrt in den Alemannenweg wodurch bereits eine Lärminderung entsteht. Aus den Ergebnissen in Anlage 5 der zugehörigen Schalltechnischen Untersuchung 7156.1/2020-SF vom 20.07.2020 ist zu entnehmen, dass für die verbleibenden Überschreitungen eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4 m entlang der Straße erforderlich ist, um mit diesen aktiven Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 innerhalb der Baugrenzen für den maßgeblichen Nachtzeitraum im 1. OG zu erzielen. Diese Maßnahmen werden aufgrund der Dimension (städtebaulicher Belang) und auch aufgrund der Kosten nicht weiterverfolgt.

Verkehrslärmimmissionen auf die geplanten Bauparzellen:

Die Berechnungen ergaben für den Straßenverkehrslärm mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h in einigen Bauparzellen des Allgemeinen Wohngebietes Überschreitungen der zutreffenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Diese Überschreitungen sind durch bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung zu kompensieren. Im Mischgebiet werden die zutreffenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durchweg eingehalten.

Gewerbelärmimmissionen auf die geplanten Bauparzellen:

Die Berechnungen ergaben für den einwirkenden Gewerbelärm keine Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm, sofern die Baugrenzen im Bebauungsplangebiet bis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete abgerückt werden.

Sportlärmimmissionen auf die geplanten Bauparzellen:

Die Berechnungen ergeben für den einwirkenden Sportlärm keine Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm, sofern die Baugrenzen im Bebauungsplangebiet bis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete abgerückt werden.

9. Umweltbericht

Da für den Hauptteil des gegenständlichen Geltungsbereichs - das Allgemeine Wohngebiet - die Kompensationsermittlung nach dem „Vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden kann, ist hierfür kein gesonderter Umweltbericht erforderlich. Die Schutzgutbewertung und Eingriffsermittlung erfolgt in der sog. „Checkliste“ (siehe Punkt 5.7.3) sowie in Kap. 5.7.4 als Ausgleichsberechnung zur Mischgebiets-Teilfläche.

Baisweil,

Stefan Seitz
Erster Bürgermeister