



GEMEINDE BAISWEIL

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 4 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„GEWERBE-/MISCHGEBIET BAISWEIL SÜD“

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Gefertigt am:
Geändert:
Endfassung:

14.02.2023
27.02.2024

Städtebaulicher Teil
HÖRNER & PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturhoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil
**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 Bebauungsplanung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	3
3.	Verfahren	3
4.	Angaben zum Baugebiet	3
5.	Planinhalt	3
5.6	Grünordnung und Naturschutzrecht	3
6.	Baugrundgutachten	4
7.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasser-Beseitigung	4
8.	Immissionsschutz	4
9.	Umweltbericht	5

Anlagen
Umweltbericht
Schalltechnische Untersuchung

1. Allgemeines

1.1 Lage des Baugebietes

unverändert

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

Reduzierung der Anbauverbotszone von 15,0 m auf **8,0** m sowie der Ortsrandeingußung von 9,0 m auf 8,00 m entlang der OAL3.

Im südlichen Bereich waren die Grundstücke für die GE 5, GE 6 und GE 7 neu zu parzellieren. Die Erschließung erfolgt hier künftig über eine neu anzulegende Stichstraße zwischen den Grundstücken für die GE 5/6 und GE7. Diese wurde ebenfalls in die Änderungsplanung eingearbeitet.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

unverändert

3. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt werden.

Der Umweltbericht sowie die Ausgleichsflächen werden angepasst.

4. Angaben zum Baugebiet

unverändert

5. Planinhalt

Punkte 5.1 bis 5.5 und 5.7 unverändert

5.6 Grünordnung und Naturschutzrecht

5.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Planungsziele

unverändert

5.6.2 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung

unverändert

5.6.3 Ortsrand- und Gebietsrandeingrünung, Gebietsdurchgrünung

Als Abschirmung zur Kreisstraße OAL 3 wird als Ortsrandeingrünung eine 8,00 m breite Baumhecke festgesetzt, der nord-östliche Grüngürtel ist mind. 4,00 m breit.

Die gebietsinterne Durchgrünung wird gewährleistet durch die Festsetzung der Pflanzung von mind. 1 heimischen Laub- bzw. Obstbaum pro 500 m² Grundstücksfläche sowie 1 heimischen Strauch pro 100 m² aus der Artenliste in den Hinweisen.

5.6.4 Artenschutzrechtliche Belange

unverändert

5.6.5 Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

Die Schutzgutbewertung, Eingriffsbeurteilung und die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen ist im Umweltbericht ausgeführt.

Für die erforderlichen ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde ein Flächenbedarf von 7.897 m² ermittelt. Aufgrund des Anerkennungsfaktors von 1,5 und des Abzugs der Verzinsung für 5 Jahre beträgt der reale Flächenbedarf 4.789 m² und wird als externe Fläche vom gemeindlichen Ökokonto von den Fl.-Nr. 204 und 204/2, Gemarkung Baisweil, jeweils Teilflächen, abgebucht. Die konkreten Maßnahmen sind bereits umgesetzt und sind den Unterlagen zum Ökokonto zu entnehmen.

6. Baugrundgutachten

unverändert

7. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung

unverändert

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 8197.1 / 2022 - TK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 03.01.2023 angefertigt, um die Gewerbelärmimmissionen 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, 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 in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Baisweil, St.-Anna-Straße 24, 87650 Baisweil zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patentamt hinterlegt.

9. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird in der Anlage als gesonderter Bericht beigefügt.

Baisweil,

Stefan Seitz
Erster Bürgermeister