



# **GEMEINDE BAISWEIL**

## **2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN Nr. 9 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

### **„WOHN-/MISCHGEBIET KELTENWEG“**

#### **BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB**

**Gefertigt am:**

**Geändert:**

**Endfassung:**

**14.02.2023**

**27.02.2024**

**04.06.2024**

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 Bebauungsplans	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	3
3.	Verfahren	3
4.	Angaben zum Baugebiet	3
5.	Planinhalt	3
5.6	Grünordnung	3
5.7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	4
6.	Baugrundgutachten	8
7.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasser-Beseitigung	8
8.	Immissionsschutz	8
9.	Umweltbericht	8

## **1. Allgemeines**

---

### **1.1 Lage des Baugebietes**

unverändert

### **1.2 Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplans**

Rücknahme der Anbauverbotszone von 15,0 m auf 8,0 m und Anpassung der isophonen Linie an die aktuellen Gegebenheiten im Gewerbegebiet.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben**

---

unverändert

## **3. Verfahren**

---

Das Bauleitplanverfahren wird im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung, sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

## **4. Angaben zum Baugebiet**

---

unverändert

## **5. Planinhalt**

---

Punkte 5.1 bis 5.5 und 5.8 unverändert

### **5.6 Grünordnung**

#### **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 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 m<sup>2</sup> 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 Schotterrasen 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**

unverändert

### **5.7.2 Schutzgutbeurteilung und Eingriffsbewertung**

unverändert

### **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	
<b>0 Planungsvoraussetzungen</b>	
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt mit differenzierter Bearbeitung nach Art. 3 Abs. 2-4 BayNatSchG.	Ja
<b>1 Vorhabenstyp</b>	
1.1 Art der baulichen Nutzung  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>	Ja
<b>1.2 Maß der baulichen Nutzung</b>	
Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein. <i>Die GRZ beträgt für das gegenständliche Baugebiet 0,30.</i>	Ja
<b>2 Schutzgut ARTEN UND LEBENSÄRÄUME</b>	
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; nicht betroffen werden Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen nach den Listen 1b und 1c (gem. Leitfaden)</li> <li>• Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und III a BayNatSchG.</li> <li>• Gesetzl. geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen</li> </ul> Das Gebiet ist eben, grenzt an bestehendes Siedlungsgebiet an und wird derzeit als Intensiv-Grünland genutzt.	Ja
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>	Ja
<b>3 Schutzgut BODEN</b>	
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).	Ja
<b>4 Schutzgut WASSER</b>	
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor, d.h. die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	Ja
4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.	Ja

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).	Ja
<b>5 Schutzgut LUFT KLIMA</b>	
5.1 durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt. Schutz vor Aufheizung des Straßenraums (vgl. § 7.12 der textlichen Festsetzungen)	Ja
<b>6 Schutzgut LANDSCHAFT</b>	Ja
6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	
6.2 Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente; maßgebliche Erholungsräume werden nicht tangiert	Ja
6.3 Einbindung in die Landschaft: für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. textl. Festsetzungen § 5.2 und 5.3 sowie Kap. 5.6.1 bis 5.6.4 zu Grünordnung und Naturschutz in vorliegender Begründung).	

Der Flächenumfang der gesamten Eingriffsfläche beträgt 25.199 m<sup>2</sup>.

Ohne Ausgleichsrelevanz sind der bestehende Teil des nördlich angrenzenden Keltenwegs (855 m<sup>2</sup>) sowie der geplante öffentliche Kinderspielplatz (504 m<sup>2</sup>).

Das Allgemeine Wohngebiet umfasst neu eine Flächengröße von 19.309 m<sup>2</sup>. Das bedeutet im Vergleich zur 1. Änderung eine Baurechtsmehrung von insg. 1.313 m<sup>2</sup> (248 m<sup>2</sup> durch Reduzierung der Ortsrandeingrünung im Süd-Osten sowie Verkleinerung der Grünflächen im Süd-Westen zum MI-Gebiet hin um 1.065 m<sup>2</sup>). Der Anteil der festgesetzten privaten Grünflächen beträgt 2.142 m<sup>2</sup>.

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) kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

## 5.7.4 Kompensationsermittlung Mischgebiet (MI)

### 5.7.4.1 Ursprüngliche Fassung

Die Flächengröße des Mischgebiets beträgt ca. 6.196 m<sup>2</sup>. 1.323 m<sup>2</sup> 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:  $6.196 \text{ m}^2 \times 0,2 = \underline{1.239 \text{ m}^2}$ .

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 m<sup>2</sup>

Bereits abgebucht für

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

Ausgleichsbedarf: 1.239 m<sup>2</sup>

Abzgl. Verzinsung: 3 % v. 1.239 m<sup>2</sup> pro Jahr seit 2015 (x5) = 186 m<sup>2</sup> = 1.053 m<sup>2</sup>

Anerkennungsfaktor: 1 : 1,5

Flächengröße real: (1.053 m<sup>2</sup> : 1,5 =) 702 m<sup>2</sup>

Mit der realen Flächengröße von 702 m<sup>2</sup> ist der Bedarf von 1.239 m<sup>2</sup> gedeckt:

$702 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ Aufwertung} + 186 \text{ m}^2 \text{ Verzinsung} = 1.239 \text{ m}^2$

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

### 5.7.4.2 2. Änderung

Durch die Verschmälerung der Ortsrandeingrünung um 1,50 m von 9,50 m auf 8,0 m vergrößert sich i.R. der vorliegenden 2. Änderung der Umgriff des Mischgebiets um 59 m<sup>2</sup>. Somit ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an ökologischer Ausgleichsfläche von  $59 \text{ m}^2 \times 0,2 = \underline{12 \text{ m}^2}$ .

Bei einem Abzug von 3 % Verzinsung für 8 Jahre ( $12 \text{ m}^2 - 3 \text{ m}^2 = 9 \text{ m}^2$ ) und einem Ankerkennungsfaktor von 1,5 sind real 6 m<sup>2</sup> zusätzlich abzubuchen.

### 5.7.4.3 Ökologischer Ausgleichsbedarf gesamt

Der gesamte vom Ökokonto abzubuchende reale Flächenbedarf beträgt  $702 \text{ m}^2 + 6 \text{ m}^2 = \underline{708 \text{ m}^2}$ .

## **6. Baugrundgutachten**

---

unverändert

## **7. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung**

---

unverändert

## **8. Immissionsschutz**

---

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet Baisweil Süd“ haben sich die bisherigen Anforderungen zum Immissionsschutz (Gewerbelärm) im Bebauungsplangebiet geringfügig geändert. Die Änderungen sind aufgrund der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 8197.1 / 2022 - TK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 03.01.2023 in dieser Fassung entsprechend eingearbeitet. Durch diese Änderung wurde die Isophone Linie entsprechend angepasst.

## **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