



# Markt Buch

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Beim Kindergarten II"

## Begründung

Markt Buch, 29.07.2025

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung  
Zint & Häußler GmbH  
Neu-Ulm

# Begründung zum Bebauungsplan

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Buch stellt im Bereich des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet dar. Der Flächennutzungsplan wurde bereits im Jahr 2020 von einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten in ein allgemeines Wohngebiet bzw. in einem kleinen Teilbereich in ein Mischgebiet geändert.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.



## 2. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die örtliche Nachfrage und der Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere auch der Bedarf und die Nachfrage nach Eigentums- und Mietwohnungen.

Um im Markt Buch der ansässigen Wohnbevölkerung ein Wohnraumangebot in unterschiedlicher Form anbieten zu können, und nicht nur die Entwicklung von Einfamilienhäusern für Familien zu forcieren, sondern auch ein Angebot an Wohnraum im Bereich der Miet- und Eigentumswohnungen voranzutreiben um auch der Bevölkerungsschicht mit einem geringen Platzbedarf (Singles, Paare, Senioren, etc.) nachzukommen, soll die seit langem brachliegende zentrale innerörtliche Fläche wohnbaulich entwickelt werden.

Der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger hat hierzu bereits ein bauliches Konzept erarbeitet, welches die Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern und insgesamt 22 Wohneinheiten mit Wohnungen in unterschiedlicher Größe vorsieht.

Vorhabenträger ist die Wöhr GmbH Bauunternehmung, Obenhauser Straße 5, 89290 Buch.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereich sollen demnach als allgemeines Wohngebiet für die Entwicklung der besagten Mehrfamilienhäuser entwickelt werden.

Im Geltungsbereich besteht derzeit, mit Ausnahme des Grundstücks Nr. 302, kein Planungsrecht. Zur Sicherung der vorgesehenen Planung einer verdichteten Wohnbebauung in Form von drei Mehrfamilienhäusern mit dazugehöriger Tiefgarage und interner Erschließung und Nebenanlagen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Neugestaltung erwirken.

Das städtebauliche Konzept bildet die Grundlage der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §12 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden bei einem Geltungsbereich von ca. 0,32 ha eingehalten.

### 3. **Übergeordnete Planungen**

#### **Regionalplan**

Buch liegt gemäß dem Regionalplan Donau-Iller (2023) auf der regionalen Entwicklungsachse Illertissen – Markt Buch – Krumbach. Dabei ist der Markt Buch als Unterzentrum im ländlichen Raum ausgewiesen.

Weitere Flächenausweisungen bestehen für den Vorhabenstandort und das nähere Umfeld nicht.

#### B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

#### Im Plangebiet:

Dem im Regionalplan verankerten Ziel der vorrangigen Entwicklung von Potentiale der Innenentwicklung, wird durch die geplante Bebauung innerhalb des Vorhabengebietes nachgekommen. Durch die geplante Bebauung in zentraler, innerörtlicher Lage kann eine bislang brachliegende Freifläche bebaut und zugleich Flächen im Außenbereich geschont werden.

#### **Bestehende Bebauungspläne**

Für das Grundstück Nr. 302 besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan „Beim Kindergarten“. Der Bebauungsplan weist für das Grundstück eine allgemeine Wohnbebauung in Einzelbauweise und einer Satteldachausbildung auf.

#### Im Plangebiet:

Für die Grundstücke innerhalb des Plangebietes wird ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Jedoch sieht das städtebauliche Konzept eine verdichtete Bauweise in Form von drei Mehrfamilienhäusern, einer baulichen Höhe von maximal 10,0 m und einer Flachdachausbildung sowie die Errichtung einer Tiefgarage zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze vor.

Da sich die Planungsziele des rechtskräftigen Bebauungsplan mit der geplanten Bebauung nicht überdecken, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Beim Kinder-

garten“ für das Grundstück 302 durch den nun aufgestellten Bebauungsplan geändert.

Das grundlegende Planungsziel, der Entwicklung von Wohnbebauung, bleibt weiterhin bestehen.

#### **4. Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage von Buch, westlich der Unterrother Straße, zwischen Uhlandstraße und der Straße "Beim Kindergarten".

Das Gelände des Planbereiches wurde vermessen und fällt von Osten nach Westen um ca. 3 m von 529 müNN auf 526 müNN. Das Grundstück Nr. 302 liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Beim Kindergarten“ und ist bislang noch nicht bebaut. Das Flurstück wird derzeit als Wiesenfläche intensiv gepflegt. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Grundstück dem bestehenden Umfeld entsprechend eine Einzelhausbebauung fest. Der sich überlagernde Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird in diesem Teilbereich geändert. Der östliche Teilbereich des Flurstücks Nr. 302/1 ist bereits durch das Gebäude des ehemaligen Kindergartens, welcher vor einigen Jahren an die Obenhauser Straße im Bereich des Ortseinganges verlagert wurde, bebaut. Das ehemalige Kindergartengebäude wird im westlichen Randbereich durch einen Baumbestand begrenzt. Darunter befindet sich auch eine ortsbildprägende und im Flächennutzungsplan als zu erhaltende Eiche.

Das Umfeld des Planbereiches wird im Wesentlichen durch eine klassische Einzelhausbebauung geprägt. Die Bebauung weist eine eingeschossige Bebauung mit einem zusätzlichen Dachgeschoss und einer Satteldachausbildung auf. Die Bebauung entlang der Unterrother Straße wird geprägt durch eine Bebauung aus ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzungen. Die Gebäude reihen sich dabei giebelständig zur Unterrother Straße auf.

Der Vorhabenstandort wird über zwei Stichstraßen von der Straße Beim Kindergarten an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die beiden Stichstraßen weisen eine Straßenbreite von ca. 4,10 m bis 4,30 m auf.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke bzw. Teilflurstücke\* Nr. 302, 302/1\*, 301/1\* und 298/16\* und weist eine Größe von ca. 0,33 ha auf.

#### **5. Städtebauliche Konzeption zur Entwicklung des Plangebietes**

Für den Planbereich liegt vom Vorhabenträger bereits ein städtebauliches Konzept vor, so dass der Bebauungsplan vorhabenbezogen ausgerichtet ist und dementsprechende Festsetzungen zur Umsetzung des Projektes getroffen werden.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung vor die drei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser umfasst. Es sollen insgesamt 22 Wohneinheiten entstehen. Diese teilen sich auf in 2- und 3-Zimmer-Wohnungen.

Erschlossen wird das Plangebiet über zwei von der Straße Beim Kindergarten abgehenden Stichstraßen. Aufgrund der geringen Breite der Stichstraßen von ca. 4,10 m bis ca. 4,30 m ist ein Begegnungsverkehr kaum möglich. Das städtebauliche Konzept sieht daher eine interne Einbahnstraßenerschließung vor. Die Zufahrt des Wohngebietes erfolgt über die Stichstraße zwischen den Grundstücken 298/11 und 298/27. Von dort aus gelangt man in das Gebiet. Die Tiefgarage hingegen wird ausschließlich über die Stichstraße zwischen den Grundstücken Nr. 298/14 und 301/1 angedient. Aufgrund des Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage wird die

bestehende Stichstraße auf einen Straßenquerschnitt von 5,50 m ausgebaut. Dadurch kann ein entsprechender Begegnungsverkehr stattfinden.

Die interne Einbahnstraße mit einer Breite von 3,50 m führt über den westlichen, nördlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes zur Ausfahrt der Wohnanlage zwischen den Grundstücken Nr. 298/14 und 301/1.

In den Randbereichen sieht das städtebauliche Konzept oberirdische Stellplätze sowie 3 Fahrradboxen und eine Müllbox vor.

Die Gebäude werden mit einer dreigeschossigen Bauweise, aufgeteilt in zwei Vollgeschosse und einem Staffelgeschoss, und einer Gebäudehöhe von 9,75 m errichtet. Dies entspricht in etwa der Höhe der umliegenden Bebauung. Die umliegende Bebauung mit ihrer Satteldachausbildung weisen Gebäudehöhen von ca. 10,50 m bzw. 11,50 m auf, so dass sich die geplante Bebauung in das höhenmäßige Umfeld einfügt.

Gegenüber den Grundstücksgrenzen soll eine weitestgehende Eingrünung in Form von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern erfolgen.

Im südöstlichen Planbereich befindet sich die lokal ortsbildprägende Roteiche. Aufgrund der geplanten Bebauung, durch die Anordnung der Gebäude innerhalb des Plangrundstückes, unter Berücksichtigung der Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen und untereinander, sowie durch die notwendige Tiefgaragenein- und -ausfahrt, kann die Roteiche nicht erhalten werden.

Im Zuge des Planungsprozesses wurden Planungsalternativen geprüft. Der erste Entwurf der baulichen Entwicklung sah eine Andienung und Tiefgaragenzu- und -ausfahrt über die westliche Stichstraße vor. Über den Wendehammer war eine direkte Ein- und Ausfahrt, im Auftaktbereich des Wohnquartiers vorgesehen. Die umliegende Einbahnstraße war bereits im damaligen Konzept zur Andienung der oberirdischen Stellplätze sowie zur Andienung der Wohngebäude und als Feuerwehrzufahrt vorgesehen. Bei dieser ersten Planungsvariante wäre ein Erhalt der Rot-Eiche möglich gewesen. Um den Bedenken der Anwohner Rechnung zu tragen, und den Verkehr nicht über die Straße Beim Kindergarten über den Wendehammer in das Gebiet zu führen, sondern den Verkehr bereits frühzeitig in das Gebiet zu lenken, um unnötige Verkehre zu vermeiden, wurde eine Umplanung der verkehrlichen Erschließung vorgenommen. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt nun über den östlichen Stich, der den Verkehr bereits zu Beginn der Straße Beim Kindergarten aufnimmt. Diese Variante bedingt jedoch, dass die Rot-Eiche nicht erhalten werden kann.

Für den Wegfall der Eiche werden mittig des Plangrundstückes, am südlichen Grundstücksrand drei Einzelbäume gepflanzt.

## 6. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit §13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zunächst nur aufgestellt bzw. geändert werden, wenn er zum einen bestimmten, definierten Zielen der Innenentwicklung dient und zum anderen in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insge-

samt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> bzw. 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger 70.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird (Grenzwerte nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauNVO). Beide Voraussetzungen sind für das Plangebiet gegeben.

## **7. Planinhalt**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Um Nutzungskonflikten vorzubeugen, wird die Art der baulichen Nutzung gegenüber den Vorgaben der BauNVO dahingehend eingeschränkt, dass die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nicht zulässig sind. Die ausgeschlossenen Nutzungen gehen häufig mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen einher.

Weiterhin wird bestimmt, dass die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit ausgeschlossen sind. Für die ausgeschlossenen Nutzungen gibt es im Gemeindegebiet des Markt Buch besser geeignete Standorte bzw. sind diese bereits vorhanden.

Zudem sind die ausgeschlossenen Nutzungen mit dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes in der Ortsrandlage Buchs nicht vereinbar. Der Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet bleibt trotz der Einschränkungen gewahrt.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), sowie durch die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf die zulässige Obergrenze für allgemeine Wohngebiete von 0,4 festgesetzt. Dabei darf die zulässige GRZ für die Errichtung von internen Erschließungen, Wege, Stellplätze, Terrassen, Nebenanlagen und Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die zulässige Überschreitung der GRZ von 0,4 ist erforderlich, um die Tiefgarage, die interne Erschließung sowie die Stellplätze und die Nebenanlagen errichten zu können. Durch die Herstellung einer Tiefgarage kann das umliegende Straßenverkehrsnetz vom ruhenden Verkehr freigehalten werden.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK max.) wird als absolute Höhe in m NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.

Die Gebäude sind dabei mit einer Höhe von knapp 10,0 m und maximal drei Geschossen (zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss) vorgesehen.

Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich dabei am baulichen Umfeld. Das bauliche Umfeld weist eine Gebäudehöhe zwischen 10,50 m und 11,50 m auf, so dass eine bauliche Höhenanpassung im Übergang zur Nachbarbebauung geschaffen werden kann.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene, verdichtete Neubebauung in zentraler Ortslage von Buch ermöglicht.

### 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Zudem wird die Art der zu errichtenden Gebäude als Einzelgebäude festgesetzt. Es sind im Plangebiet demnach nur Einzelgebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Dies entspricht der geplanten Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern innerhalb des Vorhabengebietes.

Die Ausformung der Baufenster wurde so gewählt, dass die vorgesehenen Gebäude entsprechend dem im städtebaulichen Konzept geplanten Standort, errichtet werden können. Die Baufenster wurden so ausgebildet, dass sie einen Spielraum in der genauen Situierung der Gebäude ermöglichen. Größere Lageveränderungen der geplanten drei Baukörper sind allerdings nicht möglich, da das geplante städtebauliche Konzept innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden soll.

Mit den Festsetzungen der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen werden unterschiedlichste Bauformen ermöglicht, um verschiedenen Bedürfnissen Rechnung tragen zu können und auch in Zukunft Varianten und Änderungen zuzulassen.

### 7.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden gemäß Art. 6 BayBO festgesetzt. Demnach sind innerhalb des Plangebietes Abstandsflächen von 0,4 H entsprechend für eine allgemeine Wohnbebauung gegenüber den Grundstücksgrenzen einzuhalten und nachzuweisen.

Die Abstandsflächen von 0,4 H können bei einer geplanten Gebäudehöhe von maximal 10,0 m, bzgl. der geplanten Baukörper sowohl untereinander als auch zu den jeweilig angrenzenden Grundstücksgrenzen eingehalten werden.

Durch die Anordnung der Gebäude besteht demnach sowohl zwischen den einzelnen Baukörpern als auch zu den Nachbargebäuden ein ausreichender Abstand, um die Belichtung und Belüftung in ausreichendem Maße zu gewährleisten.

Bzgl. untergeordneter Nebenanlagen wird abweichend zur Art. 6 Abs. 7 BayBO festgesetzt, dass untergeordnete Nebenanlagen auf einer Länge von 12 m je Grundstücksgrenze des Baugrundstücks zulässig sind. Die Länge, der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung darf auf einem Baugrundstück insgesamt 20 m nicht überschreiten.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und dem Erfordernis der geplanten baulichen Nebenanlagen (Fahrradbox, Müllbox), die in einem räumlichen Zusammenhang zum jeweils zugehörigen Haus errichtet werden soll, wird eine Abweichung von der BayBO vorgenommen.

### 7.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Stichstraßen die beide von der Straße „Beim Kindergarten“ abgehen. Die westliche Stichstraße verläuft zwischen den beiden Grundstücken Nr. 298/27 und 298/11. Diese Stichstraße stellt zugleich die Zufahrt der Wohnanlage für Besucher dar, da für die interne, verkehrliche Abwicklung eine Einbahnstraßenerschließung gewählt wurde, da für einen Begegnungsverkehr innerhalb des Plangebietes kein ausreichendes Platzangebot besteht, um eine interne Erschließungsstraße in einer angemessenen Straßenbreite zu errichten. Zudem soll der Versiegelungsgrad durch die erforderlichen Straßenverkehrsflächen so gering als möglich gehalten werden.

Die östliche Erschließung erfolgt zwischen den Grundstücken Nr. 298/14 und 301/1. Diese Anbindung stellt die Ausfahrt der Wohnanlage, sowie den Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage dar. Da die Stichstraße derzeit nur in einer Breite von ca. 4,10 m im Bestand vorhanden ist und für einen Begegnungsverkehr nicht ausreichend dimensioniert ist, wird dieser Ein- und Ausfahrtsbereich auf einen Straßenquerschnitt von 5,50 m ausgebaut.

In den Randbereichen des Plangebietes sind oberirdische Stellplätze, Fahrradboxen sowie eine Müllbox vorgesehen.

Die interne Erschließung wird durch den Vorhabenträger, nach dem aktuellen Stand der Technik ausgebaut.

## **7.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Innerhalb des Plangebietes bestand in Form eines Baumbestandes aus Nadelgehölze eine Eingrünung. Dieser Baumbestand wurde im Zuge der Grundstücksvorbereitungen und entsprechend der Vorgaben aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten bereits gerodet. Die lokal ortsbildprägende Roteiche, die ebenfalls einen Teil der Eingrünung des ehemaligen Kindergartens darstellt, ist derzeit noch im Bestand vorhanden.

Aufgrund der geplanten Bebauung durch die drei Mehrfamilienhäuser kann der bestehende Baumbestand nicht erhalten werden. Die Roteiche wird ebenfalls im Zuge der Baumaßnahmen entfernt.

Um den Verlust des Baumbestandes zu kompensieren, werden am südlichen Gebietsrand drei Einzelbäume gepflanzt. Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß der Artenliste 2 zu pflanzen ist. Dabei dürfen die durch Planzeichen festgesetzten, anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

Das städtebauliche Konzept sieht, aufgrund der erforderlichen Tiefgarage zur Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze, die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Randbereichen des Plangebietes vor.

Die privaten Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Dabei ist im Rahmen des Bauantrages ein mit der Gemeinde abgestimmter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Die geplanten drei Wohngebäude werden mit einem Flachdach entwickelt. Im Bebauungsplan wird hierzu festgesetzt, dass Flachdächer von Haupt- und Nebengebäude extensiv zu begrünen sind. Durch die Begrünung der Flachdächer können zum einen zusätzliche Nahrungshabitate für die Fauna geschaffen werden, gleichzeitig kann das anfallende Niederschlagswasser auf den begrüneten Flachdächern gepuffert und über Verdunstung wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden.

## **8. Umweltauswirkungen der Planung**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Aufgrund der vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist wegen der Größe des Vorhabengebietes mit rund 0,32 ha keine formale Umweltprüfung und kein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

Schutzgebiete nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen. Es befinden sich keine Schutzgebiete und Biotopflächen innerhalb des Plangebietes bzw. im weiteren Umfeld dessen. Für eventuelle Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt aufgrund des Bebauungsplanes wären Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB.

Aufgrund dessen, dass die sich innerhalb des Plangebietes befindliche Roteiche eine ortsbildprägende Funktion aufweist, ist der Verlust dieser jedoch auszugleichen.

### **8.1 Schutzgut Mensch**

Durch den Neubau der Wohngebäude kommt es baubedingt (Baubetriebe, Baustellenfahrzeuge, Krananlagen, etc.) zu einer temporären Beeinträchtigung der umliegenden Gebiete. Die im Bebauungsplan geregelten zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich im Wesentlichen an der im Planumfeld gegebenen Bestandsbebauung.

Das Plangebiet wird über die Straße „Beim Kindergarten“ erschlossen. Auf der Straße "Beim Kindergarten" und den beiden davon abgehenden Stichstraßen wird durch das Vorhaben zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr ausgelöst. Dieser umfasst die Zunahme des Verkehrs aufgrund der hinzukommenden 22 Wohneinheiten sowie durch den Verkehr der Besucher.

Ebenfalls kann das Verkehrsaufkommens aufgrund der zulässigen Nutzungen bzw. aufgrund des Ausschluss von Nutzungen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen produzieren, als ein für ein Wohngebiet übliches beschrieben werden.

Die für die geplanten Wohneinheiten notwendigen Stellplätze können innerhalb der vorgesehenen Tiefgarage sowie durch die oberirdischen Stellplätze nachgewiesen werden, so dass innerhalb des Plangebietes und im Umfeld dessen, ein geringer Parksuchverkehr zu erwarten ist.

Im Weiteren lässt der Bebauungsplan keine Nutzungen, die das Wohnen wesentlich stören könnten, zu.

Es wird daher von keinen wesentlichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch ausgegangen.

### **8.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Innerhalb des Geltungsbereiches werden keine Biotopflächen oder sonstige Schutzgebiete in Anspruch genommen. Der Vorhabenstandort wurde als Wiesenfläche intensiv gepflegt.

Auf dem östlich an den Planbereich angrenzenden Flächen befindet sich derzeit noch das ehemalige Kindergartengebäude sowie dessen Eingrünung in Form von der Roteiche. Der übrige Baumbestand in Form von Nadelgehölz wurde bereits im Rahmen der Grundstücksvorbereitung gerodet.

Als für den Naturhaushalt und das Ortsbild wertvolles Vegetationselement kann die Roteiche beschrieben werden. Weitere für den Naturhaushalt wertvolle Vegetationselemente sind innerhalb des Vorhabengebietes nicht vorhanden.

Durch den Wegfall der Bestandsbäume gehen potentielle Nahrungs- und Bruthabitate verloren. Im Gegenzug werden durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie durch die Begrünung der Flachdächer wieder potentielle Nahrungs- und Bruthabitate geschaffen.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen.

Vom Gutachter konnte nach eingehender Prüfung festgestellt, dass die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt sind und eine Befreiung nach § 67 BNatSchG nicht erforderlich ist.

Die vom Gutachter formulierte Vermeidungsmaßnahme bzgl. der Rodung von Gehölze wurde verbindlich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Unter Berücksichtigung, dass die Untersuchung der Vorhabenfläche bzgl. des Vorkommens von Vogelarten eine unterdurchschnittlich artenreiche Avizönose aufweist, sowie unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen, ist von keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere auszugehen.

### **8.3 Schutzgut Boden**

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches liegt auf einer Höhe von ca. 529, 530 m ü.N.N. und kann als eben beschrieben werden.

Die Böden innerhalb des Planumgriffs werden derzeit intensiv gepflegt und sind entsprechend anthropogen überprägt.

Die Bodenübersichtskarte (M 1:25.000) des Umweltatlas weist für den Vorhabenstandort fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis schluffkies (Schotter) aus.

Ein Bodengutachten, das detaillierte Aufschlüsse über die Untergrundverhältnisse gibt, wird im Rahmen der weiteren, konkretisierten Planung durchgeführt.

Die natürlichen Bodenfunktionen gehen in den überbauten Bereichen vollständig verloren. Die nicht überbauten Grundstücksbereiche sind als Vegetationsfläche landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu gestalten. In diesen Bereichen bleibt die natürliche Bodenfunktion erhalten.

Bei der geplanten Wohngebietsentwicklung handelt es sich um eine für die innerörtliche Lage bedarfsgerechte Bebauung. Der Bebauungsplan lässt eine insgesamt Flächenversiegelung (Gebäude, Tiefgarage, Stellplätze, interne Erschließung etc.) von 0,8 (80 %) zu. Dabei befindet sich ein nicht unwesentlicher Teil, in Form der geplanten Tiefgarage, unterhalb der Geländeoberfläche. Die nicht überbauten Flächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist zudem darauf zu achten, dass der Oberboden getrennt gelagert und an anderer Stelle (z.B. als Überdeckung der durch die Tiefgarage unterbauten Flächen) wieder aufgetragen wird.

Bei der geplanten Gebietsentwicklung handelt es sich bei einer Gebietsgröße von 0,32 ha um eine kleinteiligere, innerörtliche Bebauung.

Zudem können durch die Bebauung in zentraler innerörtlicher Lage Flächen im Außenbereich geschont werden, so dass dem Anspruch, dass mit Grund und Boden flächensparend und flächenschonend umzugehen ist, Rechnung getragen werden kann. Zudem wird durch die Bebauung mit drei Mehrfamilienhäuser in einer angemessenen Höhenentwicklung eine angepasste verdichtete Bauweise umgesetzt, so dass im Ortskern des Markt Buch im Wohnungssektor Wohnraum zur Verfügung steht.

Durch die geplante Entwicklung kommt es aufgrund der Kleinteiligkeit und unter Berücksichtigung, dass Flächen im Außenbereich geschont werden können, zu keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

#### **8.4 Schutzgut Wasser**

Der Vorhabenstandort liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Hochwasserrisikoflächen und wassersensiblen Bereichen. Ebenfalls befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches sowie im näheren Umfeld keine Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers als menschliche Lebensgrundlage.

Die Versickerungsfähigkeit geht durch die Über- und Unterbauung in den bislang unversiegelten Flächen verloren. Der Bebauungsplan lässt eine insgesamt Über- bzw. Unterbauung durch Gebäude, Tiefgarage, Stellplätze, Wege, interne Erschließungsflächen etc., von 80 % zu.

Aufgrund der Versiegelung geht die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen verloren. Das auf dem Grundstück anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser kann nicht mehr breitflächig über die belebte Bodenschicht versickert werden.

Soweit es möglich ist, soll das anfallende Niederschlagswasser auf dem Plangrundstück durch geeignete Versickerungsmaßnahmen dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

Aufgrund der erforderlichen Tiefgaragenüberdeckung mit dem innerhalb des Plangebietes abgetragenen Oberboden, sowie aufgrund der Festsetzung, dass die Flachdächer von Haupt- und Nebengebäude extensiv zu begrünen sind, dann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers wieder über den Bodenauftrag bzw. über die Dachbegrünung zurückgehalten und über Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich zudem um eine innerörtliche bislang unbebaute Fläche, die nun zu den Zwecken der innerörtlichen Nachverdichtung überbaut werden kann. Durch die Nutzung von innerörtlichen, brachliegenden Flächen können Außenbereichsflächen geschont werden. Dies entspricht den Vorgaben des Gesetzgebers, mit Grund und Boden flächensparend und schonend umzugehen.

Durch die geplante Bebauung kommt es aufgrund der Kleinteiligkeit und unter Berücksichtigung, dass Flächen im Außenbereich geschont werden können, die Tiefgarage durch den abgetragenen Oberboden überdeckt, und Flachdächer von Haupt- und Nebengebäude begrünt werden, zu keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

#### **8.5 Schutzgut Klima/Luft**

Der Planbereich selbst ist derzeit noch unbebaut. Bei den Plangrundstücken handelt es sich um brachliegende, innerörtliche Flächen, die einer intensiven Pflege unterliegen. Die Flächen weisen eine intensive Wiesennutzung auf.

Die unbebauten innerörtlichen Flächen sowie der Vegetationsbestand in Form von der Roteiche haben die Funktion der Kaltluftentstehung der der Verbesserung des Kleinklimas.

Das nachbarschaftliche Umfeld weist bereits eine kleinteilige, durch Einzelhausbebauung geprägte Bebauung auf.

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebietes und des bereits vollständig bebauten Umfeldes übernehmen die Plangrundstücke keine wesentlichen, klimaverbessernden Funktionen.

Im Bebauungsplan werden zudem Festsetzungen der Grünordnung (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Dachbegrünung) getroffen, die sich wiederum vorteilhaft auf das Kleinklima auswirken.

Es wird daher von keinen wesentlichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft ausgegangen.

## **8.6 Schutzgut Landschaft**

Das Ortsbild wird geprägt durch das bestehende, baulich genutzte Umfeld. Im Norden, Westen und Süden schließt die kleinteilige Einzelhausbebauung mit deren Gartennutzung an das Plangebiet an. Im Osten befindet sich derzeit noch das ehemalige Kindergartengebäude mit der noch bestehenden Roteiche. Die übrigen Nadelgehölze wurden bereits gerodet.

Im Osten schließt entlang der Unterrother Straße die typischen, ehemals landwirtschaftlich genutzten, Gebäude an.

Als ortsbildprägend kann die Roteiche beschrieben werden. Die Roteiche ist im Flächennutzungsplan zudem als ortsbildprägend aufgeführt. Unter Naturschutz bzw. als Naturdenkmal ist diese jedoch nicht ausgewiesen.

Im Zuge der geplanten Bebauung des Vorhabensgrundstückes mit den drei geplanten Mehrfamilienhäusern, internen Erschließungsstraßen und der Tiefgarage mit ihrer Ein- und Ausfahrt kann die Roteiche sowie der übrige Baumbestand jedoch nicht erhalten werden.

Durch den Wegfall der Roteiche fällt ein für diesen Teilbereich ortsbildprägendes Naturelement weg.

Um den Wegfall weitestgehend zu kompensieren, werden im Bereich des südlichen Plangebietsrandes drei Einzelbäume als anzupflanzend festgesetzt. Zudem sieht das städtebauliche Konzept insgesamt in den Randbereichen des Plangebietes eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vor.

Dennoch bedingt die Planung durch die Rodung des Baumbestandes Auswirkungen auf das Ortsbild, welche jedoch durch die Ersatzpflanzung innerhalb des Plangebietes kompensiert wird.

## **8.7 Schutzgut Fläche**

Die Fläche befindet sich in einer zentralen innerörtlichen Lage von Buch und ist durch die intensive Pflege und das bestehende bauliche Umfeld bereits anthropogen geprägt.

Das Plangrundstück wird durch die direkt anschließende wohnbauliche Bebauung sowie durch das östlich anschließende, bestehende ehemalige Kindergartengebäude geprägt.

Erschlossen wird der Vorhabenstandort über das bereits bestehende öffentliche Straßenverkehrsnetz von Buch sowie über den Ausbau einer internen Einbahnerschließungsstraße.

Es befinden sich keine Schutzgebiete und Biotope innerhalb des Plangebietes.

Der Begriff Flächenverbrauch ist ein umgangssprachlicher Ausdruck für die irreversible Umnutzung der nicht erneuerbaren Ressource Boden. Die natürlichen Bodenfunktionen, die die Lebens- und Produktionsgrundlagen darstellen sowie Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind, gehen nahezu unwiederbringlich verloren. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird zerstört. Aufgrund der notwendigen Entwicklung der Wohnbauflächen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die bestmögliche Nutzung der beanspruchten Flächen anzustreben.

Aufgrund der Flächeninanspruchnahme einer innerörtlichen bislang brachliegenden Fläche können Außenbereichsflächen geschont werden. Dies entspricht den Vorgaben des Gesetzgebers "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", mit Grund und Boden entsprechend flächensparend und schonend umzugehen.

Es ist von keinen wesentlichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Fläche ausgegangen, da durch die geplante Innenentwicklung Flächen im Außenbereich geschont werden können.

### **8.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas sind innerhalb des Plangebietes keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Es kommt zu keinen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

## **9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die geplante wohnbauliche Entwicklung ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht erforderlich, da bei Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

## **10. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Plangebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund Natura 2000 gemäß § 19a BNatSchG vorhanden.

Ebenfalls liegen innerhalb des Plangebietes keine Biotopflächen der amtlichen Biotopkartierung.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen.

Nach einer Übersichtsbegehung wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen einer internen, vorhabensbezogenen Abschichtung als relevante Artengruppen die Vögel, Fledermäuse und Reptilien festgelegt.

Ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit aller anderen Arten konnte aufgrund der Abschichtungskriterien mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Das Untersuchungsgebiet wurde an mehreren Begehungen auf ein Artenvorkommen untersucht. Da das Untersuchungsgebiet die östlichen Gebäude noch mit berücksichtigt wurde bzgl. eines Fledermausvorkommens eine Baumhöhlen- und Gebäudeuntersuchung durchgeführt. Die Untersuchung hat keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse ergeben. Auch in den Hütten innerhalb des Vorhaben-

gebietes wurden keine Hinweise auf Fledermäuse festgestellt. Relevante Baumhöhlen wurden ebenfalls nicht festgestellt.

Im Rahmen der fünf Begehungen wurden drei Fledermausarten festgestellt (Zwergfledermaus, Rauhaut-/Weißrandfledermaus und Großer Abendsegler). Bei den Ausflugsbeobachtungen wurden keine Fledermäuse beim Verlassen der Gebäude im Untersuchungsgebiet beobachtet. Das Gelände wird von Fledermäusen hauptsächlich als Flugkorridor und auch als Nahrungshabitat genutzt. Sporadisch genutzte Tagesquartiere sind aber in den wenigen Nischen und Spalten der Gebäude nicht auszuschließen.

Bei einem späteren Abriss und Neubebauung der östlich angrenzenden Grundstücke wären zur Konfliktvermeidung die entsprechenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme zu berücksichtigen. Da die Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches liegen und derzeit nicht überplant werden findet diese Vermeidungsmaßnahme im Bebauungsplan „Beim Kindergarten II“ keine Berücksichtigung.

Die Untersuchung auf Reptilien, insbesondere die Zauneidechse hat keinen Nachweis erbracht. Eine weitere Prüfung der Artengruppe konnte somit entfallen.

Ein Vorkommen von weiteren Säugetieren wie z.B. Haselmaus, Wildkatze etc, sowie ein Vorkommen von Amphibien, Käfer, Schmetterlinge etc. konnte aufgrund der Habitatstruktur und der Siedlungslage ausgeschlossen werden.

Die Untersuchung der Vorhabenfläche auf ein Vorkommen von Vogelarten hat ergeben, dass im Plangebiet eine unterdurchschnittlich artenreiche Avizönose gegeben ist. Hervorzuheben ist das Vorkommen eines Haussperlingnestes. Nester von Turmfalke und Rabenkrähe wurden in den Bäumen in der Mitte des Vorhabengebietes festgestellt. Wobei der Turmfalke den Brutversuch aufgrund der ständigen Attacken der Rabenkrähe aufgab. Entsprechend der methodischen Vorgaben wird der Brutversuch trotzdem zum Brutbestand gezählt.

Als Durchzügler und Nahrungsgäste wurden Rotmilan, Grünfink, Buchfink, Feldsperling und Bachstelze festgestellt.

Vom Gutachter wurde festgestellt, dass eine direkte Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Vermeidungsmaßnahme „Rodung von Gehölze“ verhindert werden kann.

#### Vermeidungsmaßnahme - Rodung von Gehölze:

Rodung von Gehölze zwischen dem 01.10. und 28./29.02.. Bei einer Rodung außerhalb dieses Zeitraums sind die betroffenen Bäume von einer fachkundigen Person auf das Vorkommen von Vogelnestern zu untersuchen. Sollten besetzte Vogel-nester nachgewiesen werden, so ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ist beabsichtigt die Gehölze zwischen dem 01.03. und 30.09. zu roden, so ist vorab eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Der Gutachter kommt zu der abschließenden Bewertung, dass nach eingehender Prüfung die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt sind und eine Befreiung nach § 67 BNatSchG nicht erforderlich ist.

## 11. Immissionsschutz

Es können die nachfolgenden Texte als Begründung übernommen werden:

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen.

Im Plangebiet sind oberirdische Stellplätze und eine Tiefgarage geplant. Die Auswirkungen des durch die Nutzung der Stellplätze und der Tiefgarage ergebenden Lärmemissionen sollen untersucht werden.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA25-084-G01-01" mit dem Datum 23.04.2025 entnommen werden.

### Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA Lärm) 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 festgelegt.

### Bewertung der Lärmimmissionen durch die Nutzung der Parkflächen

Um die spätere Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes hinsichtlich möglicher schalltechnischer Konflikte bezüglich der Nutzung der Parkflächen im Plangebiet zu bewerten, werden im Gutachten anstelle der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm als Bewertungsgrundlage herangezogen.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm stimmen für die im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung mit den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) überein.

Es bleibt dabei anzumerken, dass die TA Lärm für Anlagen gilt, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen. Die schalltechnische Bewertung von Lärmemissionen, welche durch die Nutzung von Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen von Wohnanlagen ausgehen, fällt nicht darunter. In Ermangelung einer geeigneteren Bewertungsgrundlage wird die TA Lärm dennoch hilfsweise herangezogen.

Es werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ eingehalten.

Die sich durch die Nutzung der Parkflächen ergebenden Lärmimmissionen im Umfeld des Plangebietes sind zumutbar.

### Bewertung der Mindestabstände für Spitzenpegel

Die in der Parkplatzlärmstudie vorgegebenen Mindestabstände zwischen schützenswerter Nutzung und PKW-Stellplätzen mit Nutzung tagsüber liegen bei

unter 1 m und für LKW-Stellplätze bei 4 m. Diese Abstände werden hier eingehalten.

Die in der Parkplatzlärmstudie vorgegebenen Mindestabstände zwischen schützenswerter Nutzung und PKW-Stellplätzen mit Nutzung nachts liegen bei 28 m für ein allgemeines Wohngebiet und bei 15 m für ein Mischgebiet. Diese Abstände werden hier nicht eingehalten.

Es ist zunächst davon auszugehen, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung (hier Wohnen) verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine unzumutbaren Störungen hervorrufen (Sozialadäquanz des Parkverkehrs nach §12 Abs. 2 BauNVO).

Gelegentliche Überschreitungen der Spitzenpegelwerte durch nächtlich abfahrende PKWs von Anwohnern sind in einem Gebiet, das auch dem Wohnen gewidmet ist zu erwarten und unvermeidbar.

Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Spitzenpegel zu gewährleisten, wäre im hier vorliegenden Fall für die oberirdischen Stellplätze der Wohnanlage die entsprechenden Mindestabstand erforderlich.

In einem Gebiet dessen Zweck das Wohnen darstellt, und welches daraus folgend meist eine weitestgehend dichte Bebauung aufweist, ist dies nur selten zu erreichen. Auch im direkten Umfeld des Bauvorhabens werden die erforderlichen Mindestabstände von bereits bestehenden Stellplätzen zur vorhandenen Wohnbebauung in der Regel nicht eingehalten. Die Überschreitung der Spitzenpegel ist zumutbar.

#### Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es wurde zusätzlich im Rahmen einer Abschätzung ermittelt, welche Verkehrslärmimmissionen durch den Fahrverkehr auf der St2020 am Bauvorhaben zu erwarten sind. Es wurden dabei Pegel ermittelt, welche deutlich unter den Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet liegen. Es ergeben sich daraus auch keine erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Es wurde daher keine detaillierte Betrachtung der durch die Staatsstraße St2020 hervorgerufenen Lärmimmissionen im Plangebiet durchgeführt. Die sich im Plangebiet ergebenden Verkehrslärmimmissionen ist zumutbar.

#### Haustechnische Anlagen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind.

Der Leitfaden ist zu beziehen unter

[https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung\\_1698052163.pdf](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung_1698052163.pdf) oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

#### Festsetzungen zum Schallschutz an der Tiefgarage und an Fahrstrecken

Es wurden trotz der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bauliche Maßnahmen festgesetzt, um die Lärmemissionen zusätzlich zu reduzieren.

### Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV deutlich unterschritten.

Somit werden keine Wohngebiete oder 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 ist somit zumutbar.

## **12. Infrastrukturversorgung**

Das Plangebiet kann an das bestehende Infrastrukturnetz angebunden werden bzw. kann das bestehende Infrastrukturnetz erweitert werden. Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend dimensioniert, um die geplante Wohnanlage mit 22 Wohneinheiten anzubinden. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

Die nicht überbauten Tiefgaragenbereiche werden im Rahmen der Außenanlagen-gestaltung mit ca. 50 cm Erdreich überdeckt. Zudem werden die Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude mit Pflanzensubstrat extensiv begrünt, so dass das anfallende Niederschlagswasser vorübergehend aufgenommen und den Versickerungsanlagen zur Versickerung zugeführt werden kann. Im Rahmen des Planungsprozesses wurden Versickerungsversuche durch die Schirmer Ingenieurgesellschaft mbH Geo- und Umwelttechnik, Ulm durchgeführt. Die Sickerversuche haben ergeben, dass der Boden innerhalb der Vorhabenfläche eine Durchlässigkeit aufweist, die sich für eine Versickerung des Niederschlagswassers eignet. Die Versickerung wird über Rigolen innerhalb des Plangebietes erfolgen. Ein im Detail ausgearbeitetes Entwässerungskonzept bzw. die Dimensionierung der Versickerungsanlagen wird im Zuge des Bauantrages vorgelegt und mit den Fachbehörden abgestimmt.

## **13. Abbruch des ehemaligen Kindergartengebäudes**

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im östlich anschließenden ehemaligen Kindergartengebäude noch ein Heizöltank mit einem Fassungsvermögen von 16.000 Litern befindet. Die Stilllegung dieses Tanks hat durch einen Sachverständigen zu erfolgen und ist dem Landratsamt Neu-Ulm, Fachbereich Umwelt, Team Wasserrecht und Bodenschutz anzuzeigen.

## **14. Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherung der Zielsetzung des Gebietes als Wohngebiet werden für die Gestaltung von Neubauten Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Die Gestaltungsanforderungen werden im Wesentlichen für die Dach- und Freiflächengestaltung festgesetzt.

## **15. Flächenangaben**

### **15.1 Flächenbilanz**

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 3.314 m <sup>2</sup> (100,0 %)
davon:	
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 3.089 m <sup>2</sup> ( 93,2 %)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 225 m <sup>2</sup> ( 6,8 %)