

Gemeinde Biessenhofen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Neue Post"

Entwurf
Fassung 24.01.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

| | Seite | |
|----|--|----|
| 1 | Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2 | Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage) | 5 |
| 3 | Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung | 16 |
| 4 | Hinweise und Zeichenerklärung | 19 |
| 5 | Satzung | 34 |
| 6 | Begründung – Städtebaulicher Teil | 36 |
| 7 | Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung | 47 |
| 8 | Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil | 54 |
| 9 | Begründung – Sonstiges | 56 |
| 10 | Begründung – Bilddokumentation | 58 |
| 11 | Verfahrensvermerke | 59 |

1

Rechtsgrundlagen

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344)
- 1.5 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
- 1.6 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385)
- 1.7 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.8 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

- 1.9 Bundes-Immissions-
schutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom
17.05.2013 (BGBl. I S.1274), zuletzt geändert durch
Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.202)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)



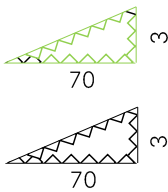
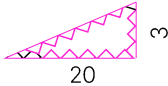
2.1 Wohnen "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" ("Wohnen")(siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von Wohngebäuden.



- Zulässig sind:
- Wohngebäude
 - Räume für freie Berufe
 - Tiefgaragen, oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen
 - Sonstige, dem Betrieb der o.g. Nutzungen dienende Nebenanlagen

2.2 Einzelhandel "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" ("Einzelhandel")(siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von Gebäuden und Räumen für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe.

- Zulässig sind:
- Gebäude bzw. Räume und Anlagen für einen Einzelhandelbetrieb (Verkaufsfläche nicht größer als 800 m²)
 - Büros zur Verwaltung, Sozialräume für Mitarbeiter*innen, Sanitärräume sowie Anlagen zur Abwicklung von Logistik, die dem Einzelhandelsbetrieb in Grundfläche zugeordnet und untergeordnet sind
 - Tiefgaragen, oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen
 - Werbeanlagen
 - Sonstige, dem Betrieb der o.g. Nutzungen dienende Nebenanlagen

| | | |
|-----|--|--|
| 2.3 | GRm ² | <p>Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper (gilt je Gesamtbaukörper)</p> <p>(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.1 und §19 Abs.2 BauNVO; Nr.2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)</p> |
| 2.4 | Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche | <p>Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – vollflächig versiegelte Zufahrten – nicht vollflächig versiegelte Stellplätze – Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO – bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen) <p>(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §19 Abs. 4 BauNVO)</p> |
| 2.5 | GHm ü. NHN | <p>Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN</p> <p>Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe gilt für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).</p> <p>Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.</p> <p>(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr. 4 u. §18 Abs.1 BauNVO; siehe Planzeichnung)</p> |
| 2.6 | Höhe von Werbeanlagen | <p>Die maximale Höhe von Werbeanlagen außer- und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt 3,00 m über dem natürlichen Gelände.</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)</p> |

- 2.7  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude), die Überschreitung der Baugrenze durch Eingangsüberdachungen, Dachvorsprünge und untergeordnete Bauteile um bis zu 1,00m ist zulässig. (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §23 Abs.1 u. 3 BauNVO; Nr.3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.8  **Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen**; Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig. (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB; §12 BauNVO; Nr.15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** Im Geltungsbereich sind außer den unter "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Wohnen und Einzelhandel")" genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig (z.B. Kinderspielplatz, Terrassen, Einkaufswagensammelboxen, Stellplätze, Zufahrten). Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. außerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig. (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB; §§12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.10  **Sichtflächen für den fließenden Verkehr**; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht über 0,80m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein. Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkellängen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung). (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.11  **Sichtflächen für den Fußgängerverkehr**; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht über 0,80m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein. Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkellängen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung). (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB; siehe Planzeichnung)

- 2.12  **Einfahrt/Ausfahrt;** für den jeweiligen Grundstücksabschnitt ist die Ein- und Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche auf diesen Bereich zu bündeln. Andere Ein- und Ausfahrten sind unzulässig.
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB; Nr.6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
- 2.14 **Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser** In den privaten Grundstücken ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) oder durch speziell herzustellende Versickerungsanlagen in den Untergrund zu versickern. Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung wie oben beschrieben sind dabei unzulässig
Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist in einer (Kombi-)Zisterne zurückzuhalten. Der Überlauf der (Kombi-)Zisterne ist dem Regenwasserkanal des öffentlichen Trennsystems zuzuleiten. Das Speichervolumen ist mit der betroffenen Fachbehörde abzustimmen.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.15  **Private Grünfläche als Ortsrandeingrünung**
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB; Nr.9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.16 **Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen** Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht (eingekofferte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
- Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solar glasseite 3 %).
- (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- 2.17 **Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten** Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:
- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
- (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- 2.18 **Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge** Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
- Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen
- Produktionsablaufes oder
 - regelmäßigen Befahrens mit Lkw
- einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.19 **Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen** Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind mit einer im Mittel 0,6m mächtigen, durchwurzelbaren, kulturfähigen Bodenschicht / Substrat-

schicht zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen, Zufahrten sowie Zuwege für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen und Flächen für technische Aufbauten.

(§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

2.20 Pflanzungen im Gel- Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus gilt:

tungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Es ist mindestens die Anzahl der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Wahl der entsprechenden Pflanzstandorte ist flexibel zu wählen, sodass geltende Abstandgebote zu benachbarten Flächen gewahrt bleiben. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

| | |
|--------------|---------------------|
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Schwarz-Erle | Alnus glutinosa |
| Grau-Erle | Alnus incana |
| Hänge-Birke | Betula pendula |
| Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Zitterpappel | Populus tremula |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |

| | |
|--------------|--------------------|
| Silber-Weide | Salix alba |
| Sommer-Linde | Tilia platyphyllos |
| Berg-Ulme | Ulmus glabra |

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

| | |
|-----------------|------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Sal-Weide | Salix caprea |
| Bruch-Weide | Salix fragilis |
| Echte Mehlbeere | Sorbus aria |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |

Sträucher

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Gewöhnliche Hasel | Corylus avellana |
| Zweigförmiger Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Gewöhnliches Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Faulbaum | Frangula alnus |
| Gewöhnlicher Liguster | Ligustrum vulgare |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Echter Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Hunds-Rose | Rosa canina |
| Wein-Rose | Rosa rubiginosa |
| Ohr-Weide | Salix aurita |
| Grau-Weide | Salix cinerea |
| Purpur-Weide | Salix purpurea |
| Mandel-Weide | Salix triandra |
| Korb-Weide | Salix viminalis |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Trauben-Holunder | Sambucus racemosa |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus |

(§9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

2.21



● Pflanzbindung ●

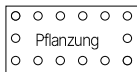
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzbindung;

Die bestehenden Bäume und Sträucher im südlichen Bereich entlang der B16 vor dem Getränkemarkt sind

unter Berücksichtigung der festgesetzten Sichtflächen für den fließenden Verkehr zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

Zur Entwicklung einer einreihigen Buchenhecke, mit einer maximalen Höhe von 2m zur Eingrünung der hinzutretenden Gebäude. In den Randbereichen sind naturnahe Heckensäume zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Lärmschutzfestsetzung1 (Haus 1) mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Bundesstraße B16 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 74 dB(A) auszugehen.
- Die Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume, Wohnzimmer, Wohnküche) und Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer), welche über keine Fensteröffnungen in den konfliktfreien Bereich (Osten) verfügen, sind mit ausreichend dimensionierten, mechanisch unterstützten, schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung mit Walzenlüfter, Einzellüfter etc.) zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Feuchteschutz erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Die Fenster von Ruheräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) entlang der Westfassade sind als feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken öffnbare Fenster auszuführen.
- Die Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone) sind auf die Nord-, Süd und Ostfassade zu orientieren.
- An der Süd- und Nordfassade sind die Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone) zur Bundesstraße B16 hin mit Seitenwände auszuführen. Die Seitenwände mit einem Mindestflächengewicht von 10kg/m² sind fugendicht and die Fassade anzuschließen und haben eine Mindesthöhe von 2,00m aufzuweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Lärmschutzfestsetzung 2 (Haus 2) mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Bundesstraße B16 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 68 dB(A) auszugehen.
- Die Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume, Wohnzimmer, Wohnküche) und Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer), welche über keine Fensteröffnungen in den konfliktfreien Bereich verfügen, sind mit ausreichend dimensionierten, mechanisch unterstützten, schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung mit Walzenlüfter, Einzellüfter etc.) zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Feuchteschutz erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen. Der konfliktfreie Bereich befindet sich entlang der Ostfassade sowie entlang der Nord- und Südfassade ab einem Abstand von 10,00m von der westlichen Baugrenze.

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25



Aktive Lärmschutzmaßnahme 1; zwischen Haus 1 und Haus 2 ist zum Schutz des Innenhofes eine geschlossene Verbindungswand zu errichten. Diese kann zur Erhaltung einer Durchwegung durch eine Türe mit Schließmechanismus offenbar ausgeführt werden, oder die Wände können versetzt, überlappend angeordnet werden, so dass eine durchgängige Abschirmung gegeben ist. Die Verbindungswand mit einem Mindestflächengewicht von 10 kg/m² ist fugendicht an die Fassaden anzuschließen und hat eine Mindesthöhe von 3,00m relativ zum Gelände aufzuweisen.

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.26



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§9 Abs.1 BauGB und §16 Abs.5 BauNVO; Nr.15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.27 Grundwasserdichte Untergeschosse und Überflutungsschutz

Um Überflutungen von Gebäudeteilen zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen.

Keller und Tiefgarage sind wasserdicht und auftriebsicher, vorzugsweise als "weiße Wanne" auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen.

Es ist eine Schwelle vor der Tiefgaragen -Rampe mit einer Mindesthöhe von 697,55 m ü NHN einzubauen, um bei Starkregen eine Überflutung zu verhindern.

Bei Hochwasser ist die Tiefgarage zu sperren.

Die Tiefgarage wird in wasserundurchlässigem Beton errichtet.

Der Arbeitsraum (Raum unterhalb der Geländeoberfläche zwischen Bauwerk und Baugrubenumschließung) ist bis mind. 696,50 m ü. NHN mit einem stark durchlässigen Kiessand zu verfüllen (k_f -Wert mind. $5,0 \times 10^{-03}$ m/s).

Im Arbeitsraum (Raum unterhalb der Geländeoberfläche zwischen Bauwerk und Baugrubenumschließung) ist auf Höhe der UK Bodenplatte eine Ringdrainage zu verlegen.

Kommentiert [FR1]: Gemäß hydrologischem Gutachten ergänzt.

2.28



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neue Post" der Gemeinde Biessenhofen.

(§9 Abs.7 BauGB; Nr.15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß §9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

- 3.1 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40m zur Dachhaut zulässig.
(Art. 81 Abs.1 Nr.1 BayBO)
- 3.2 Materialien für die Dachdeckung Als Dachdeckung für Dächer von Hauptgebäuden, sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.
Die o.a. Vorschriften zu Materialien gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.
Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.
(Art. 81 Abs.1 Nr.1 BayBO)
- 3.3 Farben Als Farbe für Dächer sind nur rote Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.
Die o.a. Vorschriften zu Farben für Dächer gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.
Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.
(Art. 81 Abs.1 Nr.1 BayBO)

- 3.4 **Fassadengestaltung** Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind zu verputzen. Dies gilt nicht für das Sockelgeschoss. Für die Fassadengestaltung sind grelle Farben sowie spiegelnde Materialien an den Außenflächen unzulässig. Als Farbe für Außenwände von Gebäuden (inkl. Garagen) sind nur helle Töne zulässig. Die Farbtöne müssen einen Weißanteil von mindestens 80% enthalten.
(Art. 81 Abs.1 Nr.1 BayBO)
- 3.5 **Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Freistehende Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 3 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten.
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 10 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten.
Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf 15 m² (pro Grundstück) nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).
(Art. 81 Abs.1 Nr. 2 BayBO)
- 3.6 **Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und -containern auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen/-container müssen in einem geschlossenen Behältnis (z.B. Mülltonnenbox) untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.
Der Abstand von Einhausungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00m betragen.
(Art. 81 Abs.1 Nr. 5 BayBO)
- 3.7 **Einfriedungen und Stützkonstruktionen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holzlatten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 0,90m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.
Mauern über eine Höhe von 0,25m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

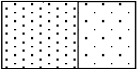


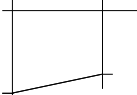
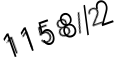
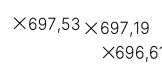

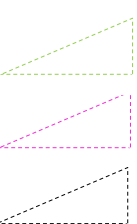
Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50m zurück zu versetzen.

Stützkonstruktionen im Bereich der für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche und der öffentlichen Grünflächen) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind.

Sie sind:

- optisch zu gliedern,
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen (durch direkte Bepflanzung der Zwischenräume bzw. z.B. selbstklimmende und rankende Pflanzen wie Efeu)

(Art. 81 Abs.1 Nr. 5 BayBO)

- 4.1  Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.2  Bestehendes Gebäude wird in Teilen abgerissen, abhängig vom Bauabschnitt (siehe Planzeichnung)
- 4.3  Geplante Gebäude zur Definition der Lärmschutzfestsetzungen (siehe Planzeichnung)
- 4.4  Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.5  Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.6  Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenpunkte (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.7  Vorhandene Aufschüttung/Abgrabung/Böschung (siehe Planzeichnung)
- 4.8  Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

- 4.9 Grundwasserdichte Untergeschosse Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen /den vorkommenden Böden ist auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher auftriebssicher und mit einem grundwasserdichten Untergeschoss ausgeführt werden.
- 4.10 Grundwasserschutz **Der Grundwasserstand liegt entsprechend des Hydrologischen Berichts vom 17.08.2023 des Ing.-Büros fm geotechnik bei etwa 2 bis 3 Metern unter Gelände. Die Grundwasserfließrichtung ergibt sich aus den erhobenen Grundwasserständen von Südwest nach Nordost.**
Der Neubau taucht demnach zumindest geringfügig und temporär ins Grundwasser ein.
Tiefbaumaßnahmen, die eine Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, wie z.B. Tiefgaragen oder Keller, werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach §8 WHG. Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld beinhalten.
Sollten bei den Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung eine geschlossene Bauwasserhaltung mittels Schlitz- oder Spundwänden, die bis in den Grundwasserstauer einbinden, vorzuziehen. Alternativ ist das unschädliche Wiedereinleiten des abgepumpten und unverschmutzten Wassers über eine geeignete Versickerungseinrichtung in das Grundwasser anzustreben. Bauwasserhaltungen, bzw. Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
Bei Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers oder von Oberflächengewässern durch die Baustelle selbst und die Baustelleneinrichtung kommen. Deshalb sind Gewässerschutzmaßnahmen (ordnungsgemäße Lagerung von wassergefährdenden Stoffen wie Kraftstoffe, Öl, etc.) im Rahmen der Baustelleneinrichtung und der Bauphase notwendig.

Gemäß dem hydrologischen Gutachten von "fm geotechnik" vom 17.08.2023 wird, um einen geringen, temporären Aufstau (10er cm Bereich) durch das Grundwasser zu minimieren empfohlen, unter der Bodenplatte, d.h. im Teilbodenersatzkörper Drainrohre (z. B. DN80) im Abstand von rd. 10 m entsprechend der Grundwasserfließrichtung zu verlegen. Die Drainagerohre schließen an den Enden an den mit Kiessand verfüllten Arbeitsraum an.

Es wird angeraten, die Drainagestränge über Spülschächte zu verbinden

Ebenfalls gemäß dem hydrologischen Gutachten von "fm geotechnik" vom 17.08.2023 werden die nächsten Gebäude Dritter entweder nicht von einem temporären aufstauenden Grundwasser berührt oder es wird nicht von einer Gefährdung des Bestandes durch das temporäre Eintauchen des Neubaus ins Grundwasser und des daraus resultierenden, geringen Aufstaus ausgegangen. Es wird jedoch dringend eine Beweissicherung mittels 1,25" Messpegeln empfohlen, die bei den direkt benachbarten Gebäuden (Getränkemarkt, Füssener Straße 8) installiert werden und in denen vor, während und nach der Bauzeit Grundwasserspiegel über elektronische Datenlogger gemessen werden. Ferner wird empfohlen, die Untergeschosse der benachbarten Gebäude einer Beweissicherung im Hinblick auf bereits bestehende Vernässungen, Schimmelbildung etc. zu unterziehen.

Nachteilige Veränderungen des Grundwassers durch ins Grundwasser einbindende Baukörper und/oder die eingebrachten Baustoffe gelten als Grundwasserbenutzungen und müssen grundsätzlich vermieden oder durch geeignete Baumaßnahmen zumindest minimiert werden.

Unvermeidbare Grundwasserbenutzungen werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen nach WPBV rechtzeitig vor Baubeginn bei der KVB zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und ggf. auf das naturräumliche Umfeld beinhalten.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten

zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

Sollten bei den Baumaßnahmen Bauwasserhaltungen erforderlich sein, ist im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung das unschädliche Wiedereinleiten des abgepumpten Wassers über Brunnen in das Grundwasser anzustreben.

Bauwasserhaltungen bedürfen grundsätzlich einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis.

Im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung und zur Entlastung der öffentlichen Trinkwasserversorgung wird empfohlen, Speichermöglichkeiten von Regenwasser für Zwecke, die keine Trinkwasserqualität erfordern (beispielsweise zur Gartenbewässerung) vorzusehen.

4.11 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15% der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.

- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fachingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden. Die Autowäsche auf einem Privatgrundstück ist per Gesetz nicht zulässig; die gemeindeeigenen Regelungen sind zu beachten und können beim jeweiligen Ordnungsamt angefragt werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Von den Zufahrten darf kein Niederschlagswasser auf die Staatsstraße gelangen. Die Zufahrten sind auf eine Länge von mind. 6,00 m staubfrei zu befestigen.

- 4.12 Förderung der Artenvielfalt Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
- 4.13 Gebietseigenes Saatgut Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den "Leitfaden zur Verwendung gebiets-eigener Gehölze" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)). Im vorliegenden Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet "Alpenvorland" stammen.
- 4.14 Klimaschutz Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.
Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein.
Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.
- 4.15 Nachhaltige Ressourcennutzung Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

4.16 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

4.17 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wieder aufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach §12 Abs.10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt §12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN19731 und DIN19639. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN18915 Kapitel7.3 und DIN19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht

durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischte oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des §12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

- | | | |
|------|--------------------------------|---|
| 4.18 | Gemeindliche Stellplatzsatzung | Für die für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung "Einzelhandel" des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neue Post" gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung. |
| 4.19 | Brandschutz | Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008). |

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

4.20 Immissionsschutz

Die tieffrequenten Geräuschanteile des Straßenverkehrs lassen sich mit Fenstern nur bedingt abschirmen. Daher sollten Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, unabhängig davon, ob diese offenbar oder nicht offenbar ausgeführt sind, nicht an der lärmzugewandten Westfassade geplant werden.

4.21 **Bahnlinien 5400 Kempten – Neu-Ulm und 5362 Buchloe – Lindau**

Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch mögliche notwendige Baumaßnahmen der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten (§ 4 Absatz 3 Allgemeines Eisenbahngesetz – AEG).

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen

oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischer Bedingungen und einschlägigen Regelwerke, zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB Netz AG vorzulegen. Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standortsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Können bei einem Kraneinsatz oder Baggereinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, München, einzureichen.

Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Bei Einsatz eines Baggers ist ein Sicherheitsabstand von $\geq 5,0$ m zum Gleis einzuhalten, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken.

Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschießen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).

Beim möglichen Einsatz eines Spritzgerätes weisen wir auf die Gefahr (z.B. elektrischer Überschlag), die von der angrenzenden Bahn-Oberleitung (15 000 V) ausgeht.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngelände-

grenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Aufschüttungen von Baumaterial sind die Schutzabstände zu spannungsführenden Teilen einzuhalten.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der "Eisen-

bahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen" (ELTB) der Deutschen Bahn AG zu beachten.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Gegenüber allen stromführenden Teilen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3, DB-Richtlinie 997.02 und GUV-R B 11 einzuhalten bzw. vorzusehen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.

Auf Strafbarkeit nach StGB §§ 315, 316 b) und 317 bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen.

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen.

Es wird auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn verwiesen. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Der Bauherr soll, in seinem eigenen Interesse, dafür zu sorgen, dass seine Auftragnehmer bzw. die den Bau ausführenden Personen über die in dieser Zustimmung aufgeführten Bedingungen sowie die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb in geeigneter Weise unterrichtet werden. Ferner ist darauf hinzuwirken, dass die Bedingungen und Hinweise auch eingehalten werden.

Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den "Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften" unter der folgenden Adresse erhältlich:

DB Kommunikationstechnik GmbH

Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik,

Kriegsstraße 136,
76133 Karlsruhe
Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986
E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com
Online Bestellung: <https://mediendienste.intranet.deutschebahn.com/DIBS/>

- 4.22 Ergänzende Hinweise
- Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 08/2022.
- Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.
- Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in und der/die Besitzer*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer*in oder den/die Leiter*in der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.
- Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.
- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalarückstau) ausgesetzt.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

Den Bauherren wird empfohlen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

4.23 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Biessenhofen noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von §10 in Verbindung mit §12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), **zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)**, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Biessenhofen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neue Post" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neue Post" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 24.01.2024.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Neue Post" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 24.01.2024 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom **18.01.2024**.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom **18.01.2024** Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform (einschließlich Dachneigung, Widerkehren und Dachaufbauten), die Gebäudehöhen des Vorhabens **inklusive Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK.RFB EG)**, die Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen abbilden. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Situierung der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für spätere Anpassungen der Gebäudesituierung im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung vom 24.01.2024 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

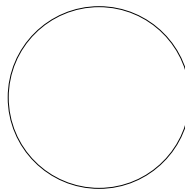
Ordnungswidrig im Sinne des Art.79 Abs.1 Nr.1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Neue Post" der Gemeinde Biessenhofen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs.3 BauGB).

Biessenhofen, den

.....
(Wolfgang Eurisch, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben**6.1.1 Zusammenfassung**

6.1.1.1 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neue Post" dient der Nachverdichtung im Zentrum der Gemeinde Biessenhofen. Die Planung steuert auf ein konkretes Vorhaben zur Schaffung von Wohnraum in Form von drei Mehrfamilienhäusern sowie zur Unterbringung des bestehenden Getränkemarktes mit einer neuen Tiefgarage. Gegebenenfalls soll anstelle des Getränkemarktes in Zukunft ein weiteres Wohngebäude errichtet werden, was jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Planung werden soll.

6.1.1.2 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neue Post" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

6.1.1.3 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neue Post" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Zentrum des Hauptortes "Biessenhofen". Er grenzt nördlich und südlich an die bestehende Wohnbebauung des Hauptortes "Biessenhofen" sowie östlich an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Westen verlaufen in direkter Nähe die Bahnstrecke "Marktoberdorf-Lechbruck" mit dem Bahnhof "Biessenhofen", sowie die "Füssener Straße" (B16).

6.1.2.2 Der Geltungsbereich beinhaltet bestehende Gebäude, welche gewerblich und wohnlich genutzt werden. Zudem enthält der Ostteil des Geltungsbereiches eine Grünfläche.

6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1153/11, 1158/2 und 1158/3.

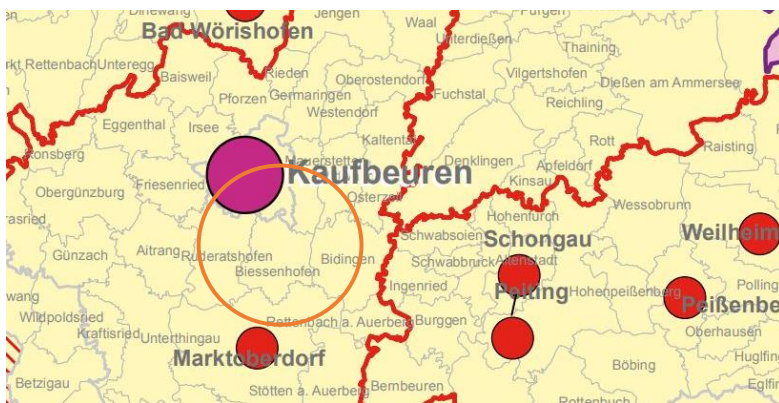
- 6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**
- 6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**
- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der grünlandgeprägten, offenen Kulturlandschaft der "Lech-Vorberge" geprägt.
- 6.2.1.2 Es sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden. Die nördlichen Bestandsgebäude sind zum Abriss vorgesehen. Der bestehende Getränkemarkt bleibt erhalten.
- 6.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Nordosten hin leicht steigend. Die bereits durch Bebauung vorgeprägten Grundstücksbereiche sind nahezu eben und besitzen unproblematische Anschlüsse an die "Füssener Straße" (B 16).
- 6.2.2 Erfordernis der Planung**
- 6.2.2.1 Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neue Post" ist die Absicht eines Vorhabenträgers, an dieser Stelle drei Mehrfamilienhäuser in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Getränkemarkt zu errichten. Durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll Wohnraum im Zentrum von Biessenhofen geschaffen und das Grundstück einer auf das konkrete Vorhaben zugeschnittenen Nachverdichtung zugeführt werden. Die Gemeinde Biessenhofen sieht in dieser kombinierten Nutzung einen elementaren Beitrag zur Stärkung und Entwicklung des Zentrums der Stadt. Die vorgesehenen Wohneinheiten tragen dem Bedürfnis nach Wohnraum in zentraler Lage Rechnung. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage, die sich für die geplante Bebauung eignet. Um das Ziel der Stärkung der Ortsmitte zu erreichen und das geplante Vorhaben realisieren zu können, ist es erforderlich durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens zu schaffen.
- 6.2.2.2 Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Zentrums der Gemeinde Biessenhofen. Auf der zu überplanenden Fläche bestehen zwei durch einen Verbindungsbau zusammenhängende alte Gebäude. Das nördliche Gebäude ist zum Abriss vorgesehen, lediglich der bestehende Getränkemarkt (südliches Gebäude) soll erhalten bleiben. Eine Bebauung dieser Fläche ist daher im Rahmen der Nachverdichtung sinnvoll, um dem hohen Bedarf an Wohnraum nachzukommen.
- 6.2.2.3 Die Planung von Wohnbebauung an dieser Stelle ist städtebaulich sinnvoll, da sich nördlich und südlich bereits Wohnbebauung befindet. Der Abriss der nicht erhaltenswürdigen Bestandsgebäude und die örtliche Bebauung einer Fläche ist im Rahmen der Nachverdichtung wünschenswert. So wird mit der Entwicklung dazu beigetragen, dass weniger Flächen außerhalb des Siedlungskörpers der Gemeinde Biessenhofen in Anspruch genommen werden müssen. Die Ausweisung eines Wohngebietes im Außenbereich "auf der grünen Wiese" ist dadurch nicht erforderlich. Die Möglichkeit des Fortbestehens

für den Getränkemarkt fördert eine nahe Versorgung der Bevölkerung und die Dynamik dieses zentrenahen Bereiches.

6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl

6.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP).

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemein ländlicher Raum"



6.2.3.2 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Allgäu.

Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (x x x)



6.2.3.3 Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da der Flächennutzungsplan in dem Bereich bereits größtenteils gemischte Baufläche (M) vorsieht. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB nur für Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Der Nutzungszweck "Wohnen" und "Einzelhandel" kann jedoch aus der Darstellung eines Mischgebietes (MI) hergeleitet werden. Die zulässigen Nutzungen wären auch in einem Mischgebiet (MI) zulässig. Das Entwicklungsgebot wäre damit erfüllt. Die dargestellte Grünfläche im nordöstlichen Bereich der Planung mit markantem Laub- oder Nadelbaum wird durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltete Grünanlage mit heimischen Gehölzen und Sträuchern berücksichtigt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegenüber der vorliegenden Planung nicht parzellenscharf. Im Zusammenhang mit der geänderten Ausformung der Grünfläche in diesem Bereich kann die Abgrenzung daher noch als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wäre demnach erfüllt.

6.2.3.4 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Gemischte Baufläche (M) und Grünfläche



6.2.3.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Da das Vorhaben speziell auf die zu überplanende innerörtliche Fläche zugeschnitten ist, wurde von der Ermittlung und Bewertung alternativer Standorte im Stadtgebiet abgesehen. Das Plangebiet zeichnet sich durch eine attraktive,

zentrale Lage aus. Ein attraktives Wohnumfeld ist auch durch die weiter südlich und östlich angrenzenden Erholungsflächen entlang der "Wertach" gegeben. Von Vorteil ist die Nähe zu Versorgungseinrichtungen zur Deckung des alltäglichen Bedarfs, welche fußläufig erreichbar sind. Die Zulässigkeit des Getränkemarktes bzw. von nicht großflächigem Einzelhandel dient der zentrennahen Unterbringung und fördert die Dynamik dieses Gebietes. Das Vorhandensein von Erschließung und Infrastruktur schafft die Grundlage für eine maßvolle Nachverdichtung, wie sie den Zielen des Landesentwicklungsprogramm Bayerns entspricht.

- 6.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Ortskerns an der "Füssener Straße" zu gewährleisten, innerstädtische Fehlentwicklungen zu vermeiden und eine angepasste Nachverdichtung dieser attraktiven innerörtlichen Lage durchzuführen.
- 6.2.4.3 Für das geplante Wohnbauquartier mit gewerblicher Nutzung soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 6.2.4.4 Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" kann sichergestellt werden, dass die Schaffung von Baurecht zweckgebunden für den Vorhabenträger und nur für dieses konkrete Vorhaben entsteht. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.
- 6.2.4.5 Die Aufstellung des vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neue Post" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
 - die zulässige Grundfläche liegt mit 1.600m² deutlich unter 20.000m².
 - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.
- Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.
- 6.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Wohnen und Einzelhandel, um dem Getränkemarkt Flexibilität zu geben" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Die Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit der Vorhaben (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert. Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

Trotz der Einteilung in die Bereiche "Wohnen" und "Einzelhandel" ist das Gebiet als Ganzes zu betrachten. Die Einteilung dient lediglich der Steuerung der Lage der zulässigen Einzelhandelsnutzungen, welche sich wiederum auf die Betrachtungen möglicher lärmschutzfachlicher Belange auswirken. Hierdurch wird auch die Lage möglicher Einzelhandelsnutzungen auf den südlichen Bereich des Plangebietes festgelegt.

- 6.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis. Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen und die mögliche Versiegelung auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Maß beschränkt. Das Vorhandensein eines konkreten Bauvorhabens lässt diese eindeutige Regelung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche kann die mögliche Versiegelung am exaktesten beschrieben werden. Der angegebene Wert von 400 m² ist notwendig, damit für den jeweils geplanten Hauptbaukörper ausreichend Raum geschaffen werden kann. Da die festgesetzte Grundfläche je Hauptbaukörper gilt, sind im Bereich der nördlichen Baugrenze demnach, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen, drei Baukörper mit jeweils maximal 400m² und damit eine Gesamtfläche-Grundfläche von 1.200 m² umsetzbar. Die Aufteilung in drei Baukörper in diesem Bereich wird durch den Lageplan zum Vorhaben und Erschließungsplan verbindlich

geregelt. Die Grund- und Umrisse der Gebäude sind verbindlich über die Satzung geregelt. Dies schließt Fehlentwicklungen in Bezug auf die Umsetzung weiterer Baukörper aus. Die theoretisch mögliche Festsetzung einer Grundflächenzahl würde dem bereits vorhandenen Detaillierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gerecht werden.

- Die in der Baunutzungsverordnung (§19 Abs.4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50% ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Nutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze wird auf 0,90 hochgesetzt.

Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Es liegt ein im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestelltes, konkretes Bauvorhaben vor, das die erforderliche Zahl der Vollgeschosse ablesbar macht.
- Die Festsetzung einer Gesamt-Gebäudehöhe über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Gesamthöhe orientiert sich an den geplanten bzw. bestehenden Vorhaben. Die bestehende, geringfügige Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.

- 6.2.5.3 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

- 6.2.5.4 Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, da sich diese aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Zuschnitt der durch Baugrenzen bestimmten Baufenster ergibt.
- 6.2.5.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der geplanten Gebäude geringfügig hinausgehen, sich aber eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren. Eine über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte hinausgehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich. Gleiches gilt für die Flächen für Tiefgaragen.
- 6.2.5.6 In Hinblick auf die für das Vorhaben erforderlichen Nebenanlagen, wird eine entsprechende Regelung zu deren Zulässigkeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) aufgenommen, um dies eindeutig zu regeln.
- 6.2.5.7 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird
- 6.2.6 Infrastruktur**
- 6.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 6.2.6.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoffinseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 6.2.6.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).
- 6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**
- 6.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündungen in die "Füssener Straße", welche gleichzeitig auch als "Bundesstraße 16" fungiert, ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Dadurch sind weitere Anbindungen gegeben.
- 6.2.7.2 Die Verkehrssicherheit ist durch die Beschränkung auf zwei Zu- und Ausfahrtsbereiche im Bereich des Plangebietes gewährleistet. Hierdurch wird sichergestellt, dass zu viele unregelmäßige Ein- und Ausfahrten in mehreren Bereichen des Baugrundstückes entstehen. Im Zuge dessen sind auch die erforderlichen Sichtfelder festgesetzt.
- 6.2.7.3 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch den Bahnhof mit anschließender Bushaltestelle ausreichend gewährleistet.

6.2.7.4 Auf Grund der innerörtlichen Lage ist die Einhaltung der entsprechenden Mindestabstände der möglichen Gebäude zur Bundesstraße 16 auf Grund des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (Art. 23 BayStrWG) nicht erforderlich.

6.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

6.2.8.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der westlich verlaufenden Bundesstraße B16 (Füssener Straße) ein. Weiterhin befindet sich im Plangebiet ein Getränkemarkt, von dem Gewerbelärmemissionen ausgehen. Die Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen auf die geplante Wohnbebauung wurden gemäß DIN18005 (Schallschutz im Städtebau) bzw. gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet (Sieber Consult GmbH, Fassung vom 28.08.2023). Die Berechnungsergebnisse der Verkehrslärmimmissionen zeigen, dass es an den geplanten Wohngebäuden zu teilweise deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN18005 für ein Mischgebiet kommt. Die höchsten Beurteilungspegel treten entlang der Westfassade des Hauses1 auf Ebene des 1. Obergeschosses auf. Hier sind Beurteilungspegel von bis zu 70dB(A) tags und 61dB(A) nachts zu erwarten. Dies entspricht einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN18005, Beiblatt1 für ein Mischgebiet von 10dB(A) tags und 11dB(A) nachts. Entlang der Nord- und Südfassade kommt es ebenfalls auf gesamter Länge zu Überschreitungen der Orientierungswerte sowohl für den Tag- als auch für den Nachtzeitraum. Entlang der Ostfassade werden die Orientierungswerte der DIN18005 aufgrund der Eigenabschirmung des Gebäudes eingehalten. Bei Haus2 sind auf Höhe des 1. Obergeschosses entlang der Westfassade Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts zu erwarten. Die Orientierungswerte der DIN18005-1 werden somit um 4 bzw. 5 dB(A) überschritten. Entlang der Nord- und Südfassade von Haus2 werden die Orientierungswerte weitestgehend eingehalten. Lediglich entlang der ersten 4 Meter zur Straße hin kommt es zu Überschreitungen von der Orientierungswerte. Aufgrund der größeren Entfernung zur Bundesstraße und der abschirmenden Wirkung der Häuser 1 und 2 sowie des Getränkemarktes kommt es an Haus 3 zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte. Die Verbindungswand zwischen Haus1 und Haus2 führt zu einer deutlichen Abschirmung der Südfassade und des Innenhofs. Im Bereich des Innenhofs werden somit die Orientierungswerte auf gesamter Fläche eingehalten. Im Bereich der geplanten Balkone an der nördlichen und südlichen Fassade des Hauses1 werden die in der städtebaulichen Lärmfibel Baden-Württemberg genannten Beurteilungspegel von 64dB(A) tags und die in der Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 16.03.2006 – 4 A 1078/04) genannten Beurteilungspegel von 62dB(A) tags überschritten. Für die an Haus 2 vorgesehenen Balkone an der Westfassade werden die in der städtebaulichen Lärmfibel genannten Beurteilungspegel von 64dB(A) gerade eingehalten und die in der Rechtsprechung genannten Beurteilungspegel von 62dB(A) überschritten. An den übrigen Balkonen im Plangebiet werden die genannten Beurteilungspegel eingehalten. Die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind somit im Plangebiet hinsichtlich der Straßenverkehrslärmeinwirkungen nicht gewähr-

leistet. Es sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Zur Lösung des Lärmkonfliktes stehen aktive Maßnahmen (Lärminderungsmaßnahmen im Schallausbreitungsweg, z.B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzmaßnahmen am Gebäude, z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung. Prinzipiell sind aktive Lärmschutzmaßnahmen den passiven Lärmschutzmaßnahmen vorzuziehen, da aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Quelle ansetzen. Zudem wird bei einer aktiven Maßnahme zusätzlich der Außenbereich (z.B. Terrasse, Balkon) geschützt. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der beengten innerörtlichen Lage die Umsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Wall, Schallschutzwand, verglaste Vorbauten, vorgesetzten Garagenzeile etc.) nur sehr bedingt möglich und würde die Nutzbarkeit der Fläche und damit das Nachverdichtungspotential erheblich einschränken. Zudem wäre eine durchgängige aktive Lärmschutzmaßnahme in der Ortsmitte als erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes zu bewerten. Zur Abschirmung des Innenhofbereichs ist zwischen Haus1 und Haus2 jedoch eine geschlossene Verbindungswand festgesetzt. Diese kann zur Erhaltung einer Durchwegung durch eine Türe offenbar ausgeführt werden. Die Wand muss dabei eine relative Höhe von mindestens 3,00m aufweisen. Zum Schutz der Balkone des Hauses1 an der Nord- und Südfassade sind weiterhin die Balkone zur Bundesstraße B16 hin mit Seitenwänden (Mindesthöhe 2,00m) zu versehen, um so eine bessere Abschirmung der Balkone zu erreichen. Der verbleibenden Verkehrslärmkonflikt wird über passive Lärmschutzmaßnahmen gelöst. Neben einer Festsetzung des Gesamtschalldämmmaßes der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind alle Aufenthalts- und Ruheräume, welche keine Öffnung in den konfliktfreien Bereich aufweisen, mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen. Aufgrund der Beurteilungspegel von 61dB(A) nachts an der Westfassade des Hauses1 sind Fensteröffnungen von Ruheräumen des Hauses1, die zur Bundesstraße B16 ausgerichtet sind, als nicht öffnensfähige Fenster auszuführen. Die Berechnungsergebnisse der Gewerbelärmimmissionen des Getränkemarktes auf die geplante Wohnbebauung gemäß TALärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zeigen, dass mit keinen Konflikten aufgrund von Gewerbelärm zu rechnen ist. Festsetzungen diesbezüglich sind demnach nicht erforderlich.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

6.2.8.2 Für die überplanten und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft des externen Bodengutachten der Firma Breunig vom 10.11.2021 keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

6.2.8.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

6.2.9 Wasserwirtschaft

6.2.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.

- 6.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.2.9.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird für die hinzutretenden Mehrfamilienhäuser über einen Regenwasserkanal abgeleitet. Darüber hinaus sollte ein bestimmter Anteil bereits in den privaten Grundstücken im Bereich des bestehenden Getränkemarktes versickert werden, soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt. Ein durchgängiges Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung stellt sicher, dass die Belastung auf Grund der in das Gewässer eingeleiteten Menge an Oberflächenwasser auch nach Umsetzung des Baugebietes den zuvor gegebenen Wert nicht übersteigt. Dabei wird folgendes, mehrstufiges Prinzip angewandt: Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit minimiert. Durch den Bau bzw. den Bestand an Regenwasserversickerungsbereichen (Rigolen) wird ein Teil des noch anfallenden Regenwassers bereits vor Ort (in den Grundstücken) gereinigt und versickert. Das verbleibende Oberflächenwasser wird gesammelt und dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt. Dort finden neben einer Rückhaltung eine Reinigung und eine weitere Versickerung statt.
- 6.2.9.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 6.2.9.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserhältnisse vorliegen.
- 6.2.10 Geologie**
- 6.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landeschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 6.2.10.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

- 7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. §13a BauGB
- 7.1.1 Umweltprüfung
- 7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs.4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neue Post" im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. §13a Abs.2 Nr.1 BauGB).
- 7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung
- 7.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neue Post" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. §13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. §13a Abs.2 Nr.4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.
- 7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB)
- 7.2.1 Bestandsaufnahme
- 7.2.1.1 Das Plangebiet liegt mittig innerhalb des bebauten Bereiches von Biessenhofen am östlichen Siedlungsrand. Es setzt sich aus Fl.-Nrn.1158/2, 1158/3 und 1153/11 zusammen. Fl.-Nrn.1158/2 weist einen großen Teil an Bestandsbebauung auf. Auch findet sich dort ein Einzelgewerbe mit asphaltierten Kundenparkplatz. Die Nutzung der gesamten Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Biessenhofen als Mischbaufläche angegeben. Auf Fl.-Nrn. 1158/3 befindet sich ein Schotterplatz, welcher von einer Brachfläche umschlossen wird. An der nördlichen und südlichen Grenze schließt das Plangebiet an bestehende Bebauung an. Westlich wird es von der "Füssener Straße" begrenzt. Im Osten schließt es an landwirtschaftlich genutztes Grünland an.
- 7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst.a BauGB): Innerhalb des Planungsgebiets findet sich ein Schotterplatz sowie eine umliegende Brachfläche. Zudem befinden sich auf der Fläche mehrere Bestandgebäude, welche sich bereits im Zustand des Abrisses befinden. Die derzeit ausgeführten Arbeiten, tragen zur Entstehung von Schutthügel bei, welche temporär im Plangebiet verweilen. Diese kurze Verweildauer verhindert eine Besiedelung durch Reptilien. Auch die an den Gebäuden auftretenden Nischen und Risse bieten sich, nur sehr kurzweilig als Habitate an und durch die Erschütterung sowie den Baulärm kommt es zur Vergrämung der Tierwelt. Unter Betrachtung der im Gebiet vorherrschenden Strukturarmut, dem Mangel an Habitatsmöglichkeiten

sowie der derzeitigen Situation, ist innerhalb der Fläche mit keinem besonderen Artenpotenzial zu rechnen.

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die nächsten gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotope liegen etwa ...m weiter nördlich ("Wildpoldsrieder Bach und Zuflüsse mit Begleitvegetation von südlich Meggenried bis westlich Wildpoldsried", Nr. 8228-0134, Teilflächen 13, 14 und 15). Ein weiteres Biotop befindet sich südwestlich der bebauten Ortsbereiche ("Feuchtgebiet in Wildpoldsried", Nr. 8228-0136-001). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zu der Iller-Lech-Jungmoränenregion. Aus geologischer Sicht ist der Untergrund von glazialen Sedimenten geprägt. Diese setzen sich aus Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän und polygenetische Talfüllung, z. T. würmeiszeitlich, zusammen. Die anstehenden Böden setzen sich fast ausschließlich aus Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flußmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) zusammen.

Nach den Angaben des Baugrundgutachtens der Agentur für angewandte Ingenieurwissenschaften TERRA MARIC in der Fassung vom 10.11.2021, besteht der Oberboden aus Sanden. In den mittleren Schichten kommt eine künstliche Auffüllung aus Fremdbestandteilen mit Ziegel- und Bauschuttresten dazu. In tieferen Schichten finden sich Kiese in mitteldichter bis dichter Lagerung. Flurstück 1153/11 wird gemäß der Reichsbodenschätzung als Grünland-Acker (GrA) genutzt. Der Untergrund besteht aus Lehm- bis sandigem Lehmboden der höchsten Ertragsfähigkeit mit guten Wasserverhältnissen (Llb2). Die Bewertung des Bodens hinsichtlich seines Retentionsvermögens wird mit 5 bewertet. Das Rückhaltevermögen für Schwermetalle ergab eine Bewertungsklasse von 4. Die Grünlandzahl beträgt 65. Der Ertragsfähigkeit wird somit die Bewertungsklasse 4 zugewiesen. Der Bewertung des Standortpotentials von Böden für natürliche Vegetation ergibt nach Bewertung der Grünlandzahl eine Wertklasse 3. Anhand der Matrix zur Gesamtbewertung von Boden lässt sich ableiten, dass es sich im überplanten Bereich um sehr hochwertigen Boden handelt (1 x Bewertungsklasse 5). Da es sich bei Flurstück Fl.-Nrn. 1158/2 um eine komplett versiegelt und bei Fl.-Nrn. 1158/3 um eine teilversiegelte Fläche handelt, stehen hierzu keine Daten der Reichsbodenschätzung zur Verfügung. Es ist anzunehmen, dass die Fläche vor der Bebauung eine ähnliche Bewertungsklasse eingenommen hat.

7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auch aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Bereich der Bestandsbebauung an und werden über das örtliche Abwassernetz aus dem Gebiet abgeführt.

Im Bereich des Brachlandes kann das Wasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern. Schicht- und Grundwasser wurde nach den Angaben

des Baugrundgutachtens der Agentur für angewandte Ingenieurwissenschaften TERRA MARIC (Bohrung am 26/27.04.2021) in Tiefen zwischen 1,78m und 3,50m ausgemacht. Zudem sind laut hydrogeologischen Berichts der Firma fm geotechnik (Fassung vom 17.08.2023) die angrenzenden Schmelzwasserschotter gut durchlässig bis durchlässig. Die Grundwasserabfließrichtung erfolgt von Südwesten nach Nordosten.

100m östlich fließt die "Wertach", ein Gewässer erster Ordnung. Der Gelungsbereich des Planungsgebiets befindet sich in einer Hochwassergefahrenfläche für extreme Hochwasserereignis (HQ_{extrem}).

- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst.a und h BauGB): Durch die überwiegende Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima. Die Brachlandfläche leistet keinen wesentlichen Beitrag zur Entstehung von Kaltluft. Deshalb kommt der gesamten Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst.a BauGB): Das Plangebiet gehört zu den Iller-Lech-Schotterplatten und ist durch die offene Kulturlandschaft der "Lech-Vorberge" geprägt. Beim Plangebiet handelt es sich um einen Bereich am östlichen Siedlungsrand der Ortschaft Biessenhofen. Die Fläche weist eine weitgehend ebene Geländelage auf. Große Teile der beplanten Fläche sind mit Bestandsbebauung versehen, welche sich derzeit bereits im Abriss befinden. Im nördlichen Bereich findet sich eine größere Fläche mit Brachland sowie ein Schotterplatz. Das Gebiet ist als strukturarm zu bezeichnen. Ein Rad- und Wanderweg führt an der westlichen Grenze des Plangebiets vorbei. An der nördlichen und südlichen Grenze schließt das Plangebiet an bestehende Bebauung an. Westlich wird es von der Füssener Str. begrenzt. Im Osten schließt es an landwirtschaftlich genutztes Grünland. Das Plangebiet ist von den angrenzenden Straßen sowie von der freien Landschaft im Osten her gut einsehbar und aufgrund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung. Die derzeitige Bestandbebauung fügt sich ins vorherrschende Ortsbild ein und verhindert von Seiten der "Füssener Straße" aus Blickbeziehungen in die freie Landschaft.
- 7.2.1.8 Schutzgut Mensch (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst.c BauGB):
Westlich des Plangebietes, in einem Abstand von ca. 60 m, verläuft eine Bahnlinie. Auf das Plangebiet wirken die Lärmemissionen des ebenfalls im Plangebiet gelegenen Getränkemarktes sowie der Bundesstraße B 16 ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- 7.2.2 Auswirkungen der Planung**
- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst.a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper geht die Fläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Gehölze sind von der Planung nicht betroffen. Zudem verfügt die beplante

Fläche innerhalb des Brachlandes, sowie im Bereich des Schotterplatzes über ein äußerst geringes Habitatangebot, sodass im Zuge der Projektumsetzung keine Biotope und Arten betroffen sind. Des Weiteren sorgen die umliegende Straße, sowie die bestehenden Gebäude für eine Abtrennung von relevanten Verbundstrukturen. Nach Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kommen innerhalb der Fläche mehr Sträucher und Bäume vor als zu Beginn der Bauarbeiten.

Insgesamt wird der Eingriff für das Schutzgut als gering eingestuft. Falls Biotopverbund betroffen ist: siehe die entsprechenden Absätze im Muster-Umweltbericht

- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Aufgrund der Entfernung, die zu dem o.g. Biotop besteht und weil wegen der nördlich, südlich und westlich liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen ist, sind die nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope von der Planung nicht betroffen.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Bereich der Bestandbebauung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Flächen, welche noch keinen Versiegelungsgrad aufweisen, werden im Zuge der geplanten Bebauung versiegelt und die Funktionen der betroffenen Böden wird beeinträchtigt bzw. geht ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen, kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Versiegelte Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder der natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Der Eingriff für das Schutzgut wird aufgrund der Vorbelastungen als gering einzustufen.
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundenen Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße sowie der Bestandsbebauung nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Dem Gutachten der Agentur für angewandte Ingenieurwissenschaften TERRA MARIC in der Fassung vom 10.11.2021 zufolge, sind die auf der Fläche vorkommenden Fremdbestandteile, aufgrund ihrer mobilisierbaren Schadstoffe, für eine oberflächennahe vor Ort Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Auch die darunter liegenden Tone sind für eine Versickerung ungeeignet. Eine mögliche, oberflächennahe vor Ort Versickerung, wäre in der Schicht der "durchlässigen" Kiese, mithilfe einer bauwerksfernen Muldenversickerung, bzw. einer Rigolenversickerung, nach Austausch der Auffüllungen möglich. So ist die Versickerung von Niederschlagswasser für Wohngebäude über Rigolen zu fassen und über diese an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Für die als Einzelhandel vorgesehenen Gebäude ist Niederschlagswasser durch speziell herzustellende Versickerungsanlagen zu

versickern. Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung sind dabei unzulässig. Gemäß dem hydrologischen Gutachten von "fm geotechnik" in der Fassung vom 17.08.2023 wird, um einen geringen, temporären Aufstau (10er cm Bereich) durch das Grundwasser zu minimieren empfohlen, unter der Bodenplatte, d.h. im Teilbodenersatzkörper Drainagerohre (z. B. DN80) im Abstand von rd. 10 m entsprechend der Grundwasserfließrichtung zu verlegen. Die Drainagerohre schließen an den Enden an den mit Kiessand verfüllten Arbeitsraum an. Um die Hochwassergefahren eines Extremhochwassers (HQextrem) zu minimieren, wird eine hochwasserangepasste Bauweise der Gebäude festgesetzt. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende, gemeindliche Kanalnetz der Sammelkläranlage des Abwasserverbandes zugeführt. Um Überflutungsproblematiken für die vorgesehenen Tiefgaragen zu reduzieren, wird die Höhe der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage um 80 cm erhöht damit die Oberkante der Rampe der Tiefgarage nach Verlängerung 697,55 m ü. NHN beträgt. Des Weiteren wird die Oberkante Fertigfußboden um 30 cm erhöht, damit die FFB Erdgeschoss 30 cm über dem HQextrem liegt, wodurch auch die Gesamthöhe der Gebäude geändert wird. Auf Grund der Situation und Topographie in der Gemeinde kann davon ausgegangen werden, dass selbst im Falle einer Überschwemmung ausreichend Zeit zur Evakuierung und Rettung verbleiben wird, da eine entsprechende Situation früh bekannt sein wird (12 Stunden). Darüber hinaus wird die Gemeinde künftig ein Maßnahmenkonzept für den Hochwasserfall ausarbeiten, um das nicht komplett auszuschließende Risiko besser bewerten und auch wenn möglich minimieren zu können. Der Eingriff für das Schutzgut wird als gering eingestuft.

- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a und h BauGB): Da ein Großteil der Fläche bereits versiegelt ist, kommt es durch die geplante Bebauung zu keiner wesentlichen Veränderung der Kaltluftbildung im Plangebiet. Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung kommen künftig mehr Gehölze im Gebiet vor. Hinsichtlich der Frischluftproduktion ergibt sich demnach eine Verbesserung. Auch tragen die künftigen Gehölze durch ihre temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Der Eingriff für das Schutzgut wird als gering einzustufen.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB): Da die Fläche schon zuvor Bestandbebauung aufweist und sich durch das geplante Vorhaben die Flächeninanspruchnahme nur geringfügig verändert, ist mit keiner Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Auch die am Gebiet vorbeiführenden Rad- und Wanderwege erleben durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigung.
- 7.2.2.7 Schutzgut Mensch (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB): Die Lärmimmissionen des Getränkemarktes und der Bundesstraße B 16 wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch die Sieber Consult GmbH (Gutachten vom 28.08.2023) ermittelt und bewertet. Hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen des Getränkemarktes zeigt sich, dass keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm(Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) im Plangebiet zu erwarten sind. Die Ergebnisse der Berechnung der

Verkehrslärmimmission zeigen, dass es an den geplanten Wohngebäuden zu teilweise deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet kommt. Die höchsten Beurteilungspegel treten entlang der Westfassade des Hauses 1 auf. Auf Ebene des 1. Obergeschosses sind Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts zu erwarten. Dies entspricht einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein Mischgebiet von 10 dB(A) tags und 11 dB(A) nachts. Bei Haus 2 sind auf Höhe des 1. Obergeschosses entlang der Westfassade Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts zu erwarten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden somit um 4 bzw. 5 dB(A) überschritten. Entlang der Nord- und Südfassade von Haus 2 werden die Orientierungswerte weitestgehend eingehalten. Lediglich entlang der ersten vier Meter zur Straße hin kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte. Der damit einhergehende Konflikt wird durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Orientierung der Aufenthaltsräume, schallgedämmte Außenbauteile, ausreichend dimensionierte Lüftungsanlagen, feststehende Fenster) gelöst. Balkone und Außenwohnbereiche sind in den besonders lärmbelastenden Bereichen mit Seitenwänden zu versehen, die einen Teil der Straßenverkehrslärmimmissionen abschirmen. Weiterhin ist eine aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Verbindungswand zwischen Haus 1 und Haus 2 vorgesehen, die zu einer Abschirmung des Innenhofbereichs führt. Durch die vorgenannten passiven Lärmschutzmaßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse sichergestellt."

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 7.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.4 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 7.2.3.5 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen, werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze/Hecken aus Laubgehölzen zugelassen.

- 7.2.3.6 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.3.7 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.2.3.8 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.9 Die Regelung zur landschaftsgerechten und naturnahen Gestaltung von Gärten dient dazu, die Entstehung von Schottergärten und den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung zu vermeiden. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Die Festsetzung lässt Bereiche zu, die mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckt sind, sofern diese einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 20 % aufweisen. Mit Freiflächen sind dabei alle nicht mit Hochbauten bestandenen und nicht anderweitig befestigten Flächen (wie Wege, Terrassen usw.) gemeint. Anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltungen, wie z.B. Steingärten, sind daher grundsätzlich möglich, während gleichzeitig durch die getroffene Einschränkung ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sichergestellt wird.
- 7.2.3.10 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 7.2.3.11 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 7.2.3.12 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind als Einfriedungen lediglich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holzlaten bis zu einer max. Höhe von 0,90 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig. Zudem können Mauern bis zu einer Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände errichtet werden.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften

8.1.1.1 Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften beschränken sich u.a. auf Vorgaben zu den Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie, Materialien und Farben der Dachdeckungen sowie der Fassaden. Für die Dachform und -neigung sowie Dachaufbauten und Widerkehr gilt gemäß Satzungstext der Vorhaben- und Erschließungsplan.

8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

8.1.2.1 Die Gemeinde Biessenhofen schätzt die Schutzwürdigkeit des Orts- und Landschaftsbilds von Biessenhofen als hoch ein und hat ein großes Interesse am Erhalt der Gestalt des Ortsteils. Prägend für den Ort sind einerseits die Baukörper des Schlosses, der Kirche und der Gasthäuser, aber auch der Übergang der Siedlung durch Streuobstwiesen in die reich strukturierte Landschaft. Für die Gemeinde ist die konkrete Gestaltungsaufgabe von wesentlicher Bedeutung; das beabsichtigte Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erfordert hohe gestalterischen Anforderungen.

8.1.2.2 Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der bestehenden Siedlung des Plangebietes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Gleiches gilt für die Fassadengestaltung, welche sich harmonisch zum Bestand einfügt.

8.1.2.3 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

8.1.2.4 Mit Begründung der Stützkonstruktionen ist entweder eine Bepflanzung der Zwischenräume (z.B. der Trockensteinmauern= Mauerwerk aus Bruch- bzw. Natursteinen, das ohne Zuhilfenahme von Mörtel errichtet wird) bzw. eine Bepflanzung vor oder oberhalb der Stützkonstruktion (z.B. Rankpflanzen, die das Drahtgeflecht der Gabionen als Rankhilfe nutzen) mit dafür geeigneten Pflanzen gemeint. Diese ist dauerhaft zu erhalten.

8.1.2.5 Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonen/-container gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden müssen. Der festgesetzte Mindestabstand von gegen Einsicht abschirmenden Einhausungen zu den Verkehrsflächen dient der Verkehrssicherheit. Er gilt jedoch zum Beispiel nicht für abschirmende Pflanzungen, Sichtschutzzäune, Einfriedungen etc. sofern hierzu gesonderte Mindestabstände getroffen werden. Andere

rechtliche Regelungen zur Einhaltung von Sichtfeldern sind unabhängig hiervon zu beachten.

8.1.3 Stellplätze und Garagen

8.1.3.1 Der Umfang an herzustellenden Stellplätze wird über die gemeindliche Stellplatzsatzung geregelt.

8.1.4 Werbeanlagen

8.1.4.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der städtebaulichen Situation entsteht. Die Werbeanlagen sollten in dem Bereich zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.

- 9.1 Umsetzung der Planung
 - 9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung
 - 9.1.1.1 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant. Die Flächen befinden sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers.
 - 9.1.2 Wesentliche Auswirkungen
 - 9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
 - 9.1.3 Durchführungsvertrag
 - 9.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.
- 9.2 Erschließungsrelevante Daten
 - 9.2.1 Kennwerte
 - 9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,41 ha
 - 9.2.2 Erschließung
 - 9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation
 - 9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die gemeindliche Frischwasserversorgung
 - 9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
 - 9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: LEW Lechwerke, Augsburg
 - 9.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben GmbH
 - 9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landratsamt Ostallgäu
 - 9.2.2.7 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neue Post" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

9.3 **Zusätzliche Informationen**

9.3.1 **Planänderungen**

9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 24.01.2024 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 20.02.2024 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 24.01.2024) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 20.02.2024 enthalten):

- Ergänzen der Festsetzung zu Pflanzungen im Geltungsbereich zu Pflanzgebieten innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Ziffer 2.20
- Ergänzen der Pflanzung zur Ortsrandeingrünung unter Ziffer 2.22
- Verlängerung der Rampe der Tiefgarage (Anpassung Umgrenzung von Fläche für Tiefgaragen) und Erhöhung der Schwelle im Bereich Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage um 80cm auf 697,55 m ü. NHN
- Erhöhung des Roh- und Fertigfußbodens um jeweils 30 cm und Verbindlichkeit der Oberkante Rohfußboden über die Satzung
- Erhöhung der Gesamt-Gebäudehöhe über NHN um 30 cm
- zusätzliche Hinweise
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick vom bestehenden Parkplatz des Getränke-
markes in Richtung
Nordosten auf die an-
grenzende Bebauung;
im Vordergrund die be-
stehenden Gehölze



Blick entlang der "Füs-
sener Straße" in Rich-
tung Süden; mittig und
rechts im Bild die an-
grenzende Bebauung



Blick entlang der "Füs-
sener Straße" in Rich-
tung Norden; rechts im
Bild die für die Bebau-
ung vorgesehene Fläche
sowie mittig die nördlich
angrenzende Bebauung



11.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom
Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

11.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Biessenhofen, den
.....
(Wolfgang Eurisch, 1. Bürgermeister)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Neue Post" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Biessenhofen, den
.....
(Wolfgang Eurisch, 1. Bürgermeister)

11.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Neue Post" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Biessenhofen, den

.....
(Wolfgang Eurisch, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 30.08.2023

Plan geändert am: 24.01.2024

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

| | |
|--|-----------------------|
| Projektkoordination und Projektleitung | Christopher Berberich |
| Stadtplanung | Ulrike Dintzer |
| Landschaftsplanung | Michael Schrade |
| Immissionsschutz | Benjamin Buck |
| Artenschutz | Stefan Böhm |

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau(B)/Weingarten

(i.A. Christopher Berberich)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.