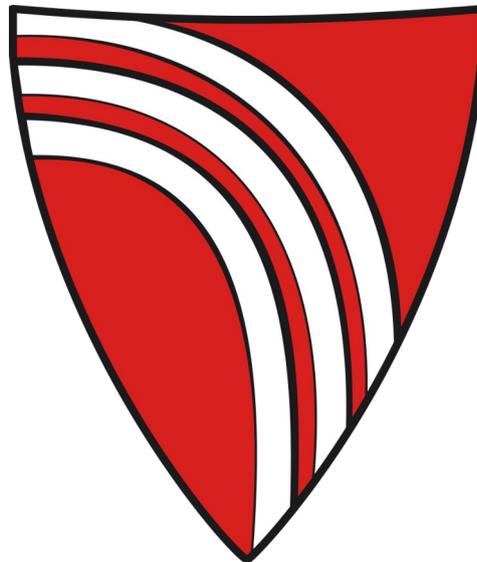


Gemeinde Bidingen

Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan
„Eurischweg - Fl. Nr. 205“
gemäß § 13a BauGB

Entwurf
i. d. Fassung vom 26.01.2022

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Auftraggeber: Gemeinde Bidingen Dorfstraße 8 87651 Bidingen	Tel.: 08348.244 Fax: 08348.673 E-Mail: info@bidingen.bayern.de
Planung Städtebaulicher Teil: abtplan - büro für kommunale entwicklung Thomas Haag, M.A. Architekt Stadtplaner Hirschzellerstraße 8, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: Info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Bidingen für den Bebauungsplan „Eurischweg - Fl. Nr. 205“ gemäß § 13a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Bidingen folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage Bidingen, nördlich der Bernbacher Straße und östlich des Eurischweges. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 205 und 232/2 (TF, Verkehrsfläche Eurischweg), beide Gemarkung Bidingen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,19 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 26.01.2022. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind.
- 3.3 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und unter Tabelle in § 8 Nr. 8.1 dieser Satzung enthalten.
- 4.2 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- 4.3 Kellergeschosse sind zulässig.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser zulässig.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

- 6.1 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden.
Garagen mit direkter, von der Verkehrsfläche her senkrechter Zufahrt müssen einen Mindestabstand zur Verkehrsfläche von 5,00 m einhalten.
- 6.2 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu schaffen.
- 6.3 Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Flach-, Walm- oder Pultdächer zulässig.
- 6.4 Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig.
- 6.5 Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind in wassergebundener Decke auszuführen.
- 6.6 Wo der gegenständliche Bebauungsplan keine eigenen Festsetzungen trifft, gilt die Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen (Stellplatz- und Garagensatzung) der Gemeinde Bidingen vom 09.12.2021.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das Notwendige zu begrenzen. Befestigte Flächen müssen so wasserdurchlässig sein, dass eine Versickerung der Oberflächenwasser an Ort und Stelle möglich ist, siehe auch § 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung.
- 7.2 Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder den einheimischen ähnliche Arten verwendet werden.
- 7.3 Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche sind ein Baum der Wuchsklasse 2 oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sollen heimische Gehölze verwendet werden.
- 7.4 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, “**”) ist zu beachten.
Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden:

Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre
*Acer platanoides**
*Acer pseudoplatanus**
*Betula pendula**
*Carpinus betulus**
*Fagus sylvatica**
*Fraxinus excelsior**
*Prunus avium**
Sorbus aucuparia
*Quercus robur**
*Tilia cordata**
*Tilia platiphyllos **

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Feldahorn
 Spitzahorn
 Bergahorn
 Birke
 Hainbuche
 Buche
 Esche
 Vogelkirsche
 Vogelbeere
 Eiche
 Winterlinde
 Sommerlinde

Obstbäume

Äpfel

Berner Rosenapfel
 Klarapfel
 James Grieve
 Glockenapfel

Birnen:

Clapps Liebling
 Gellerts Butterbirne

Kirsche:

Hedelfinger

Zwetschge

Wangenheims Früh

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm

Amelanchier lamarckii Felsenbirne
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Crateagus monogyna Weißdorn
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus frangula Faulbaum
Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere
Rubus idaeus Himbeere
Sambucus niger Schwarzer Holunder

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige Gehölze sowie Nadelgehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

- 7.5 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
- 7.6 Die Anpflanzung auf den privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezug des Gebäudes zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizufügen.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Für das Wohngebiet werden folgende Bestimmungen getroffen:

Gebiet	Bauweise	Wandhöhe	Dachform	Dachneigung	Max. Zahl Vollgeschosse
WA	E, o	6,50 m	SD	20° - 24°	II

Definition

- E = Einzelhausbebauung
o = offene Bauweise
SD = Satteldach
II = maximal zwei Geschosse

- 8.2 Die Wandhöhe ist definiert durch die Distanz von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) bis zur Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die OK FFB darf maximal 40 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Das natürliche Gelände bemisst sich am Durchschnitt des Geländes, gemessen an den Eckpunkten des Gebäudes.
- 8.3 Kellergeschosse sind zulässig. Sie sind jedoch in wasserdichter Ausführung (sogenannte Weiße Wanne) auszuführen.
- 8.4 Farben und Gestaltung der Dachdeckung:
Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturziegelroter oder anthrazitfarbener Farbe zu erfolgen.

Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- 8.5 Außenfassaden:
Gestaltung der Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung. Blechverkleidungen sind nur an untergeordneten Bauteilen (Kamin / Gauben) zugelassen. Grelle Farben (außer Weißtöne) sind unzulässig bzw. auf begrenzte Fassadenbereiche zu reduzieren.
- 8.6 Negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Es ist ein Quergiebel zulässig.
- 8.7 Schräge Dachanschnitte sind unzulässig.
- 8.8 Abgeschleppte Eck-Erker und Vorbauten an den Gebäudeecken sind nicht zulässig. Dasselbe gilt für Balkone, die über Eck verlaufen.
- 8.9 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

§ 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

- 9.1 Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).
- 9.2 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,90 m nicht überschreiten; sie sind ohne Sockel herzustellen; es ist eine Bodenfreiheit von 15 cm sicherzustellen.
- 9.3 Als seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zugelassen.

Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein. Stützmauern oder Sockel sind unzulässig.

- 9.4 Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.
- 9.5 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
- 9.6 Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
- 9.7 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig.
- 9.8 Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- 9.9 Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser ist aus wasserhaushaltlichen Gründen grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Wild abfließendes Wasser darf nicht auf unterliegende Grundstücke gelangen. Die Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen.
- 9.10 Die Breite von Zufahrten und Zugängen sind grundsätzlich auf das notwendige Maß zu beschränken. Befestigungen darüber hinaus müssen versickerungsfähig sein (z. B. Rasenpflaster).
- 9.11 Unverschmutztes Regenwasser (z. B. Dachwasser) ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

§ 10 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören (siehe § 33 StVO). Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.
- 10.2 Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

§ 11 Hinweise und Empfehlungen

11.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

11.2 Denkmalpflege

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Eurischweg - Fl. Nr. 205“ gemäß § 13a BauGB, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 26.01.2022, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Bidingen, den

Franz Martin, Erster Bürgermeister

(Anlagen:)

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage Bidingen, nördlich der Bernbacher Straße und östlich des Eurischweges. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 205 und 232/2 (TF, Verkehrsfläche Eurischweg), beide Gemarkung Bidingen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,19 ha auf.

Siehe auch untenstehende Abbildung 1. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

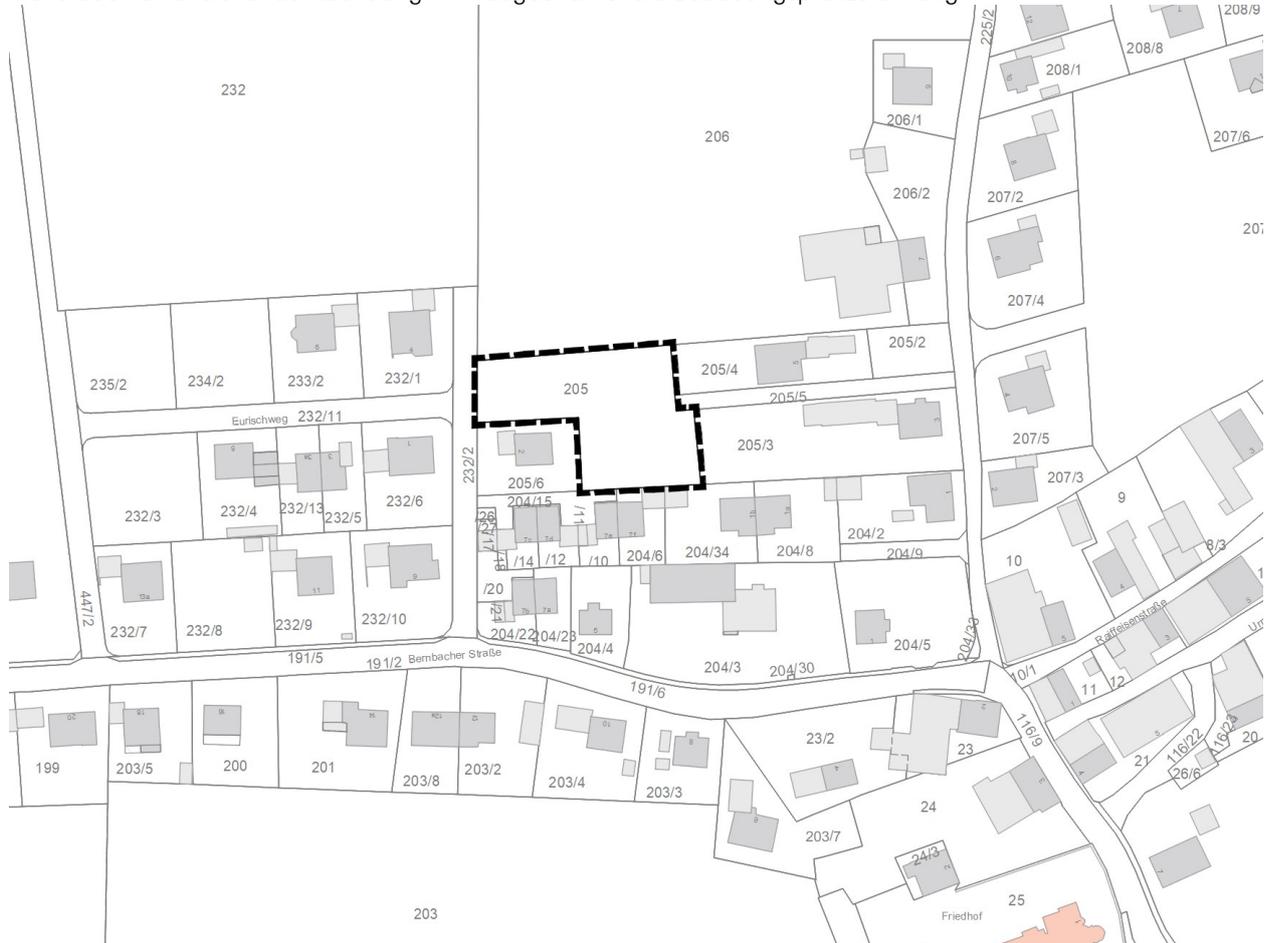


Abbildung 1 Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Im Geltungsbereich der gegenständlichen Planung soll die Voraussetzung für die Schaffung eines weiteren Wohnhauses sowie einiger Garagen auf der Fl. Nr. 205, Gemarkung Bidingen, geschaffen werden. Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche an Nordstrand der Ortslage Bidingen, die bisher landwirtschaftlich genutzt ist und an drei Seiten von bestehender Bebauung eingefasst ist. Nordwestlich des Geltungsbereiches ragt die bestehende Bebauung bereits weiter in den Außenbereich, als durch die gegenständliche Planung ermöglicht wird. Darüber hinaus soll die Fläche nördlich des Plangebietes beizeiten ebenfalls überplant werden. Deswegen möchte die Gemeinde nun Festsetzungen zur Bebaubarkeit des freien Grundstückes mit der Fl. Nr. 205, Gemarkung Bidingen, treffen. Zu diesem Zweck wird der gegenständliche Bebauungsplan aufgestellt.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Die wesentlichen Zielaussagen betreffen folgende Bereiche:

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP):

3. Siedlungsstruktur,

- 3.1 Flächensparen (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16):

- B V 1.3 Abs. 4 (Z): Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken; Neubauf Flächen in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausweisen.

Bidingen liegt im gemäß Landesentwicklungsprogramm im sogenannten allgemein ländlichen Raum und ist eine Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf. Gemäß Regionalplan der Region Allgäu liegt Bidingen im sogenannten ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Östlich des Plangebietes liegt das Wasserwirtschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. H 37 zur Sicherung des Hochwasserabflusses, Jengen bis Bidingen. Dieses hat aber einigen Abstand zum Plangebiet, eine Gefährdung durch Hochwasser ist für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Östlich des Plangebietes liegt außerdem das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 2 „Singoldniederung, östliche Hänge und Wälder“, Lkr. Ostallgäu (RP 16 B I 2.1 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 3 „Natur und Landschaft“). Der Geltungsbereich liegt jedoch innerhalb der Siedlungsgrenzen und damit weit entfernt von dem genannten Vorbehaltsgebiet.

Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Zur Bereitstellung von benötigtem Wohnraum werden im Anschluss an bestehende Wohngebäude Bauflächen ausgewiesen. Aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu ist zu entnehmen, dass keine Konflikte mit dem gegenständlichen Planvorhaben bestehen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Bidingen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der Geltungsbereich des Plangebietes ist derzeit bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit nicht notwendig. Diese würde sich beim gegenständlichen Verfahren gemäß § 13a BauGB ohnehin erübrigen. Es gilt § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB:

„Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

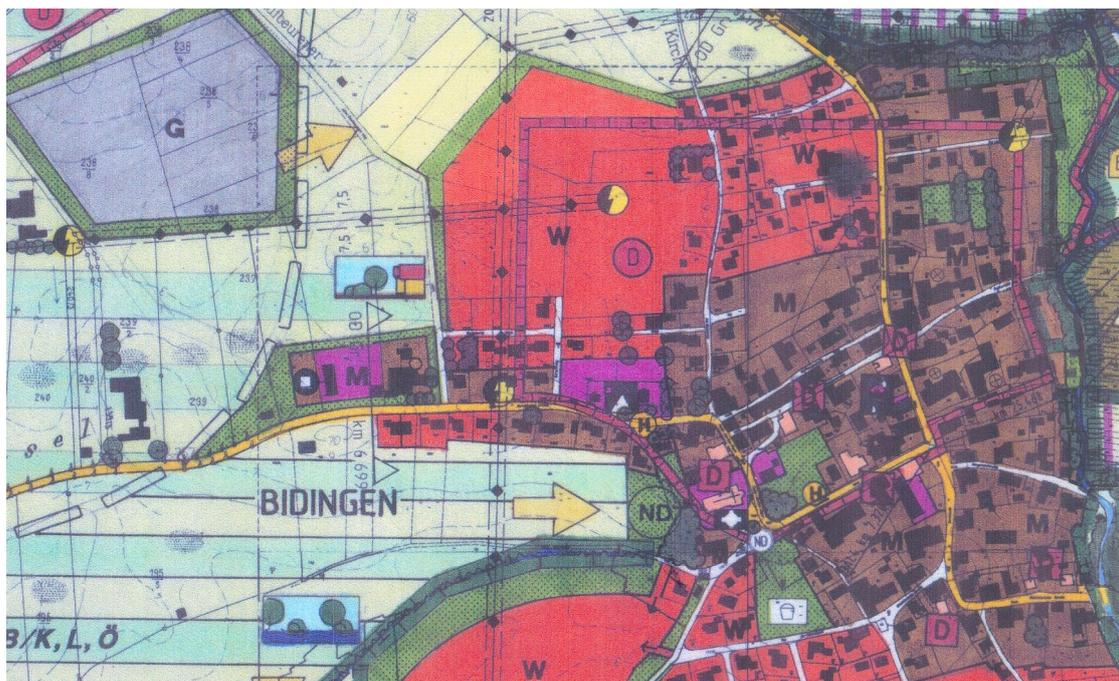


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bidingen

3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Planbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH-Gebiete) oder kartierten Biotopflächen gegeben.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit amtlichen Biotopen und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Im Plangebiet selbst befinden sich auch keine besonderen Flächen wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Wald oder sonstige Schutzflächen.

Auch bei der Überprüfung der speziellen artenschutzrechtlichen Belange wurde festgestellt, dass von amtlich durchgeführten Kartierungen (Biotopschutz-, Artenschutz- und Amphibienschutzkartierung sowie Wiesenbrüterkulturregister) keinerlei spezielle oder schutzwürdige Arten innerhalb des Plangebietes vorzufinden sind.

3.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Plangebiet soll die Möglichkeit geschaffen werden, zusätzlichen Wohnraum und Garagen zu schaffen. Das Plangebiet ist an drei Seiten von bestehender Bebauung umgeben, die teilweise (westlich des Plangebiets) weiter in den Außenbereich ragt, als die gegenständliche Planung. Dies macht das Plangebiet grundsätzlich sehr gut geeignet. Darüber hinaus soll das Gebiet nördlich des Plangebietes in Zukunft ebenfalls beplant werden. Damit wäre das gegenständliche Plangebiet vollständig in Innenbereich liegen.

Aus diesen Gründen erscheint die gegenständliche Standortwahl sehr günstig. Alternative Planungsmöglichkeiten haben sich nicht ergeben.

4. Bestand

4.1 Geologie

Gemäß Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)“

Gemäß Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe mit sehr guten Wasserverhältnissen. Laut der Hydrologischen Übersichtskarte, Maßstab 1:200.000, des Umweltatlas Bayern ist die Wasserdurchlässigkeit mäßig bis gering ($>1E-6 - 1E-4$).

4.2 Landschaft

Der Bebauungsplanbereich liegt auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Es liegt zwischen ca. 767,2 m üNN Höhe im Nordwesten und ca. 768,2 m üNN Höhe im Südosten.

Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung und die spärliche Begrünung des Planungsgebietes zeigt sich das Areal verhältnismäßig arm an Biotopstrukturen und Gliederungselementen.

4.3 Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt auf der Fl. Nrn. 205, Gemarkung Bidingen, auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Es ist fast ringsum von Wohnbebauung umgeben, lediglich nach Norden liegt offene Feldflur.

4.4 Infrastruktur

In der Gemeinde Bidingen sind die wesentlichen Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs, wie bei einer Gemeinde dieser Größenordnung üblich, vorhanden. Die weitere Bedarfsdeckung für Güter des gehobenen Bedarfs und in sozialer und kultureller Hinsicht findet in umliegenden Städten wie Marktoberdorf, Kaufbeuren oder Schongau oder den umliegenden Nachbargemeinden statt. Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über ein Bussystem.

4.5 Erschließung / Verkehr

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

Das Plangebiet wird über den Eurischweg erschlossen, der teilweise im Geltungsbereich des Plangebietes liegt. Über diese besteht Anschluss an die Bernbacher Straße und die Kreisstraße OAL 4. Über diese besteht Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz.

4.6 Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. In Süden des Plangebietes findet sich ein bestehendes Bestandsgebäude.

4.7 Denkmalpflege

Teilweise im Plangebiet liegt das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-7-8130-0041. Es wird als Körpergräber des frühen Mittelalters beschrieben.

Infolge einer formlosen Anfrage zur Errichtung eines Wohnhauses auf der Fl. Nr. 205 an das Landratsamt Ostallgäu wurde im Antwortschreiben vom 13.09.2021 von Frau Regierungsdirektorin Hummel ebenfalls auf das Denkmal verwiesen und gefordert, „dass sowohl vor Beginn von Bebauungsplanentwürfen als auch im Hinblick auf das geplante Wohnhaus eine entsprechende archäologische Untersuchung des Areals unter vorheriger Beantragung einer Erlaubnis nach Art. 7 Denkmalschutzgesetz zu erfolgen hat, um die bodendenkmalpflegerische Situation abzuklären.“

Die Gemeinde trägt dem Rechnung, indem sie im Frühjahr eine Untersuchung des Areals vornehmen will. Der Satzungsbeschluss soll erst erfolgen, wenn diese abgeschlossen ist und entsprechende Erkenntnisse vorliegen. Bis dahin wird das Bauleitplanverfahren regulär fortgeführt.

4.8 Altlasten/Bodenschutz

Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Schutzgut Boden: Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. 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. Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub ist vor seiner Entsorgung zu untersuchen.

4.9 Wasserwirtschaft – Hochwasser

Es finden sich keine Gewässer im unmittelbaren Umfeld der Planung. Östlich des Plangebietes liegt das Wasserwirtschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. H 37 zur Sicherung des Hochwasserabflusses, Jengen bis Bidingen. Dieses hat aber einigen Abstand zum Plangebiet, eine Gefährdung durch Hochwasser ist für das Plangebiet nicht zu erwarten.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über den Eurischweg erschlossen, der teilweise im Geltungsbereich des Plangebietes liegt. Über diese besteht Anschluss an die Bernbacher Straße und die Kreisstraße OAL 4. Über diese besteht Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz.

5.1.2 Kanal – Entwässerung – Oberflächenwasser – Zisternen

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert.

Um das Trennsystem zu entlasten, soll wenig verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Grundstückzufahrten und Straßen soweit möglich breitflächig über bewachsenem Boden zur Versickerung gebracht werden. Dabei sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten.

Es wird zudem empfohlen Zisternen für die Regenwasserrückhaltung einzurichten und die Brauchwasserversorgung hierüber zu bewerkstelligen.

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNV und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Es sind u. a. Dachform, Dachneigung, Fassadenfarbe und Dachfarbe festgelegt. Für die Gebäude sind Satteldächer vorgeschrieben. Die Festsetzungen richten sich bei neuen Bauplätzen nach umliegenden Gebäuden.

Die Höhenlage der Wohngebäude ist im Zugangsbereich auf das natürliche Gelände bezogen. Dies ist sinnvoll, da das Gelände relativ geringe Höhenunterschiede hat. In der Satzung unter § 8 Ziffer 1 werden gestalterische Maßgaben für die Gebäude festgesetzt, die die Wahrung des bisherigen Ortsbildes und das Einfügen neuer Vorhaben in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen.

Die Dachneigung ist für Satteldächer mit 20° bis 24° festgesetzt. Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Flach-, Walm- oder Pultdächer zulässig. Diese Festsetzungen resultieren aus der Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Bidingen. Durch sie soll sichergestellt werden, dass sich die Gebäude im gegenständlichen Plangebiet harmonisch an die Gestaltung der Ortslage einfügen.

Wegen der potenziellen Möglichkeit von gewerblicher Nutzung in den Häusern wurden auch Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Diese dürfen nicht aufdringlich wirken und das Landschaftsbild nicht stören. Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung. Die Beleuchtung ist ausgeschlossen, Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Es wird so sichergestellt, dass die Werbeanlagen das Ortsbild nicht gefährden und nicht zu aufdringlich wirken.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben:

- die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
- die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Gemeinde hat sich für diesen Bebauungsplan für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl entschieden. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei Geschosse begrenzt. Zusätzlich wird die Wandhöhe begrenzt, siehe Tabelle Ziffer 8 Abs. 1 der Satzung.

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzelhäuser zulässig.

5.4 Garagen und Nebengebäude

Pro Wohneinheit müssen zwei Stellplätze geschaffen werden. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Flach-, Walm- oder Pultdächer zulässig. Wo der gegenständliche Bebauungsplan keine eigenen Festsetzungen trifft, richtet sich Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen nach der Garagen- und Stellplatzverordnung der Gemeinde Bidingen. Von der Hinterkante Straße müssen Garagen einen Abstand von min. 5,00 m einhalten. Dies gilt der Freihaltung der Verkehrsfläche bei Einfahrt in die Garage.

5.5 Grünflächen

Auf den Grundstücken sind versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten. Von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Stammaabstand von 4 m einzuhalten.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Es wird empfohlen, dass bodenordnende Maßnahmen nach dem Vorschlag der Parzellierung des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

7. Grünordnung

7.1 Natürliche Grundlagen

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung

Mit den nachfolgenden grünordnerischen Festsetzungen werden diese Ziele erreicht:

- Durch die grünordnerischen Festsetzungen und die Bäume im Plangebiet werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.
- Die Versiegelung soll minimiert werden und mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.

Es handelt sich bei dem Bereich des Bebauungsplanes um bisher landwirtschaftlich genutzte und teilweise bebaute Fläche. Aufgrund dessen kann von einem vorbelasteten Standort gesprochen werden. Besondere schützenswerte Vorkommen konnten keine festgestellt werden.

7.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Zur Bepflanzung im Plangebiet erfolgt gemäß Pflanzliste. Auf eine Ortsrandeingrünung nach Norden wird verzichtet, da nördlich angrenzend ein weiteres Baugebiet entwickelt werden soll. Auf den Grundstücken sind versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten.

Die Grünflächen im Plangebiet sollen die Eingriffswirkung auf Natur und Landschaftsbild minimieren.

7.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan „Eurischweg - Fl. Nr. 205“ gemäß § 13a BauGB wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

8. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

8.1 Immissionsschutz

8.1.1 Immissionen – Landwirtschaft

Von den benachbarten Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

8.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

8.3 Altlasten

Es sind keine Hinweise auf Altlasten bekannt.

8.4 Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. 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. Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub ist vor seiner Entsorgung zu untersuchen.

8.5 Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch eine Trinkwasserversorgungsanlage am Ort. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

9.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die bestehende Infrastruktur mit Ableitung zur Kläranlage sichergestellt. Oberflächenwasser soll versickert werden.

9.3 Stromversorgung

Die LEW Elektrizitätswerke werden am Verfahren beteiligt.

9.4 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom wird am Verfahren beteiligt.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Es wird empfohlen, dass bodenordnende Maßnahmen nach dem Vorschlag der Parzellierung des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

11. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktberdorf, vor.

Kaufbeuren, __.__.2022

Gemeinde Bidingen,

Thomas Haag, Stadtplaner

Franz Martin, Erster Bürgermeister