



Gemeinde Halblech
1. Änderung des Bebauungsplanes
"Buching West"

Fassung 07.12.2023
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



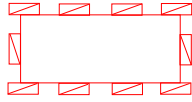
Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen für die zu zusätzlichen bzw. zu ändernden Inhalte 3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Hinweise 5
4	Satzung 8
5	Begründung – Städtebaulicher Teil 10
6	Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB), sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 15
7	Begründung – Sonstiges 17
8	Begründung – Bilddokumentation 19
9	Verfahrensvermerke 20

1 Rechtsgrundlagen für die zu zusätzlichen bzw. zu ändernden Inhalte

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- 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 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)
- 1.5 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)
- 1.6 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)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Buching West"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Buching West" (Fassung vom 10.07.1997, rechtsverbindlich seit 08.06.1998) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes "Buching West" geändert und/oder ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Buching West" im Bereich der Änderung vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.1 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 wiederaufgebracht 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 DIN 19731 und DIN 19639.

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

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 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 vermischt 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.

3.2 Ergänzende Hinweise Wasserwirtschaft

Der Hochwasserschutz Buchinger Bach wurde umgesetzt. Das Baugebiet ist bei einem HQ100 nicht mehr Hochwassergefährdet. Bei größeren Hochwasserereignissen kann es weiterhin zu Überflutungen kommen.

Grundsätzliche & aktuelle Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr:

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalrückstau) ausgesetzt. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorge Maßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird grundsätzlich empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ grüne & blaue Infrastruktur“ Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern: https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm

Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer (bayern.de); naturnahe Regenwasserbewirtschaftung https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf

Auf Grund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), 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 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Halblech die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Buching West" in öffentlicher Sitzung am 17.12.2024. beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Buching West" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 07.12.2023.

§2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Buching West" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 07.12.2023

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Buching West" (Fassung vom 10.07.1997, rechtsverbindlich seit 08.06.1998) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes "Buching West" geändert und/oder ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Buching West" im Bereich der Änderung vollständig.

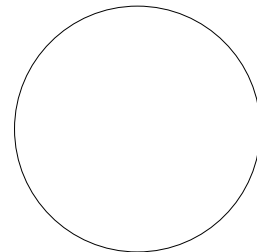
Der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Begründung vom 07.12.2023 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Buching West" der Gemeinde Halblech tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs.3 BauGB).

Halblech, den

.....
(1. Bürgermeister Johann Gschwill)



(Dienstsiegel)

5.1 Allgemeine Angaben

5.1.1 Zusammenfassung

5.1.1.1 Der zu überplanende Bereich liegt am westlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Buching der Gemeinde Halblech innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Buching West".

5.1.1.2 Für den Bereich besteht bereits Planungsrecht auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Buching West". Dieser sieht im Änderungsbereich eine Erschließungsstraße vor. Diese kann aufgrund von Flächenverfügbarkeiten und aus wirtschaftlichen Gründen nicht umgesetzt werden.

5.1.1.3 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 1. Änderung des Bebauungsplanes "Buching West" mit integriertem Grünordnungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt.

5.1.1.4 Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Buching West" mit integriertem Grünordnungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt, wäre prinzipiell eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung notwendig. Durch die Planung sind jedoch nur geringfügige Änderungen am bestehenden Bebauungsplan vorgesehen, sodass es zu keinen nennenswerten weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft kommt, welche durch das bestehende Baurecht ohnehin bereits möglich wären. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes soll eine bestehende Verkehrsfläche entfallen und zukünftig als "Fläche für Landwirtschaft" ausgewiesen werden. Somit kommt es durch die Planung insgesamt zu keiner planungsrechtlich erhöhten Versiegelung, welche auszugleichen wäre. Insgesamt wird der Wegfall der Verkehrsfläche als positiv und nicht als Eingriff gewertet. Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

5.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

5.1.2.1 Der vorliegende Änderungsbereich liegt am westlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Buching innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Buching West". Der Änderungsbereich umfasst die im Bebauungsplan festgesetzte Erschließungsstraße, welche von Norden nach Süden über die festgesetzte "Fläche für Landwirtschaft" und den "Buchinger Bach" sowie zwei Wohngebiete führt. Diese ist aktuell nicht realisiert, die Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland oder als Wohngebiet genutzt.

5.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn: 219/1 (Teilfläche), 219/3 (Teilfläche) 220 (Teilfläche), 398/3 (Teilfläche) und 400 (Teilfläche), 400/3 (Teilfläche), 400/6 (Teilfläche), 401 (Teilfläche).

5.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

5.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

5.2.1.1 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben. Die Anschlüsse an die vorhandene Erschließung ("Sonnenstraße" und "Bachstraße") sowie die angrenzenden Grundstücke sind unproblematisch.

5.2.2 Verfahrenswahl

5.2.2.1 Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ist hier anwendbar, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Unter den Grundzügen der Planung ist das zugrunde liegende Leitbild zu verstehen, mithin der planerische Grundgedanke, der im Sinne der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nicht angetastet werden darf. Hier muss letztlich der gemeindliche Planungswille in der Gesamtheit und dem Zusammenspiel der Festsetzungen und auch Planhistorie ermittelt werden und ist für die Beurteilung maßgeblich. Entschieden ist beispielsweise, dass Veränderungen von Baugrenzen oder auch Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung nicht grundsätzlich die Grundzüge der Planung tangieren. Selbst bei der Änderung von Nutzungsarten muss immer im Einzelfall ermittelt werden, inwiefern der planerische Grundgedanke noch in der Änderungsentscheidung fortwirken kann.

Grundsätzlich stellt ein erheblicher Eingriff in das Erschließungskonzept einen Grundzug der Planung dar, aber bei der Anwendung des § 13 BauGB ist immer auf den Einzelfall abzustellen, ob die Änderung in diesem konkreten Fall einen Grundzug der konkreten Planung der Gemeinde berührt. Das Erschließungskonzept der Gemeinde Halblech sah nie eine Haupteerschließung der beiden Gebiete über die Verlängerung des Bachäckerwegs vor. Eine Erschließung durch das bestehende Wohngebiet an der Sonnenstraße war nie der Wille der Gemeinde, die Verlängerung des Bachäckerweges sollte nur der Gemeinde Halblech die Möglichkeit offen halten, den Verkehrsfluss zwischen den beiden Baugebieten zu erleichtern. Die Verlängerung des Bachäckerweges wurde bisher nicht umgesetzt und die Erschließung der beiden Baugebiete am Bachäckerweg und an der Sonnenstraße funktioniert sehr gut, es gibt dort keine verkehrlichen Probleme. Es gibt aktuell keine Auswirkungen auf die Anwohner. Hätte die Gemeinde Halblech bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Kenntnis von der problemfreien Erschließung nach Umsetzung der Straßensituation gehabt, wäre die Verbindungsstraße gar nicht im Bebauungsplan aufgenommen worden. Das Konzept der Gemeinde sah immer eine getrennte Erschließung der beiden Baugebiete vor. Die bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Buching West" festgesetzte Verbindungsstraße ist auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht notwendig. Im Ergebnis liegt nach einer Betrachtung des Einzelfalles keine Betroffenheit eines Grundzugs der Planung gem. § 13 BauGB vor.

5.2.3 Erfordernis der Planung

5.2.3.1 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Buching-West" dient der Anpassung der Planungsgrundlagen an den tatsächlichen Bedarf der Gemeinde sowie der Ermöglichung von weiterer Wohnbebauung im Gebiet. Zum Zeitpunkt der

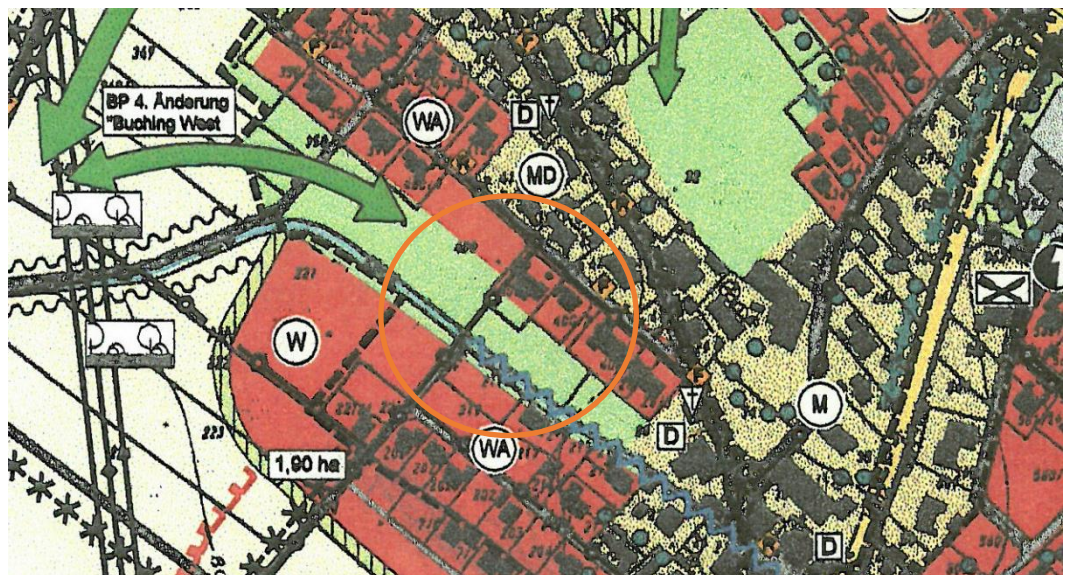
Planaufstellung war in der Gemeindeverwaltung bereits die konkrete Anfrage zur Bebauung dieses Grundstückes vorhanden. Ohne die Änderung ist es der Gemeinde nicht möglich, dieser Nachfrage gerecht zu werden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd tätig zu werden.

5.2.4 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl

5.2.4.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie sowie des Regionalplans der Region Allgäu.

5.2.4.2 Die Gemeinde Halblech verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, aber über die Parzellenunschärfe abgedeckt sind, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

5.2.4.3 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Darstellung überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft, sowie als Wohnbaufläche.



5.2.4.4 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

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

5.2.5 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der

5.2.5.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die nicht realisierbare Straße aus der Planung zu entfernen und die Planung an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

5.2.5.2 Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs.1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

5.2.6 Infrastruktur

5.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

5.2.6.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

5.2.7 Verkehrsanbindung

5.2.7.1 Die zu überplanenden Flächen sind über die "Sonnenstraße" und die "Bachstraße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

5.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

5.2.8.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm und/oder gewerblichen Lärms bzw. anderen Immissionen sind nicht gegeben.

5.2.8.2 Für die überplanten und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

5.2.9 Wasserwirtschaft

5.2.9.1 Die zu überplanenden Flächen sind an die zentrale gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

5.2.9.2 Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die gemeindlichen Kanäle im Mischsystem zur zentralen biologischen Kläranlage in Halblech.

5.2.9.3 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

5.2.9.4 Das anfallende Niederschlagswasser soll, wie bereits über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan geregelt, soweit es Bebauung, Untergrundverhältnisse und Straßenkörper zulassen, ungehindert über die Fahrbahnränder abfließen und zur Versickerung gebracht werden.

- 5.2.9.5 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 Grundwasserverhältnisse vorliegen.
- 5.2.9.6 Der Hochwasserschutz Buchinger Bach ist umgesetzt. Das Plangebiet ist bei einem HQ₁₀₀ nicht mehr hochwassergefährdet. Bei größeren Hochwasserereignissen kann es weiterhin zu Überflutungen kommen.
- 5.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung**
- 5.3.1 Stand vor der Änderung**
- 5.3.1.1 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind die zur Änderung bestimmten Flächen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
- 5.3.2 Inhalt der Änderung**
- 5.3.2.1 Im Zuge der Änderung wird fortführend die Verkehrsfläche durch die angrenzenden Gebietstypen ersetzt. Im Norden wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt und im restlichen Bereich wird Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

6 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB), sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

- 6.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. §13a BauGB
 - 6.1.1 Umweltprüfung
 - 6.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs.4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz2 Nr.2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 1.Änderung des Bebauungsplanes "Buching West" mit integriertem Grünordnungsplan im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB erfolgt.
 - 6.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung
 - 6.1.2.1 Da die 1.Änderung des Bebauungsplanes "Buching West" mit integriertem Grünordnungsplan im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB erfolgt, wäre prinzipiell eine Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung notwendig. Durch die Planung sind jedoch nur geringfügige Änderungen am bestehenden Bebauungsplan vorgesehen, sodass es zu keinen nennenswerten weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft kommt, welche durch das bestehende Baurecht ohnehin bereits möglich wären. Durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes soll eine bestehende Verkehrsfläche entfallen. Im nördlichen Teilbereich soll hierfür das allgemeine Wohngebiet sowie die Ortsrandeingrünung erweitert werden. Zudem wird der überwiegende Teil zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da durch die derzeit festgesetzte Straße es grundsätzlich ohnehin zu einer vollständigen Versiegelung im Gebiet kommen würde und diese nun teilweise zurückgenommen wird, kommt es durch die Planung insgesamt zu keiner weiteren Beeinträchtigung der Schutzgüter, welche auszugleichen wäre. Insgesamt wird der Wegfall der Verkehrsfläche als positiv und nicht als Eingriff gewertet. Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.
 - 6.1.3 Bestandsaufnahme
 - 6.1.3.1 Der Änderungsbereich liegt am westlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Buching der Gemeinde Halblech innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Buching West". Der Änderungsbereich umfasst die im Bebauungsplan dargestellte Erschließungsstraße, welche von Norden nach Süden über die festgesetzte "Fläche für Landwirtschaft" und den "Buchinger Bach" führt. Diese ist aktuell nicht realisiert, die Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

6.1.3.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

6.1.4 Auswirkungen der Planung

6.1.4.1 Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes soll eine bestehende Verkehrsfläche entfallen. Im nördlichen Teilbereich soll hierfür das allgemeine Wohngebiet sowie die Ortsrandeingrünung erweitert werden. Zudem wird der überwiegende Teil zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da durch die derzeit festgesetzte Straße es grundsätzlich ohnehin zu einer vollständigen Versiegelung im Gebiet kommen würde und diese nun teilweise zurückgenommen wird, kommt es durch die Planung insgesamt zu keiner weiteren Beeinträchtigung der Schutzgüter. Zudem entfällt die Überfahrt vom "Buchinger Bach", was wiederum eine positive Entwicklung mehrerer Schutzgüter bedeutet. In Bezug auf die zu betrachten Schutzgüter (Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt, Biotopverbund / Boden, Geologie und Fläche/Wasser; Wasserwirtschaft/ Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität / Landschaftsbild) stellt die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes keine negativen Veränderungen dar. Insgesamt führt der Wegfall der Straße zu einer Aufwertung aller Schutzgüter.

6.1.5 Konzept zur Grünordnung

6.1.5.1 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Buching West" basiert auf dem Festsetzungskonzept des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Buching West" und wird lediglich in bestimmten Teilbereichen verändert beziehungsweise ergänzt. Das Konzept der Grünordnung bzw. die Vorgaben zu der Grünordnung sind davon nicht berührt bzw. gelten weiterhin. Lediglich die "Fläche für die Landwirtschaft", die Fläche des allgemeinen Wohngebietes sowie die private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung werden flächenmäßig größer.

7.1 Umsetzung der Planung**7.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

7.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

7.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

7.1.2 Wesentliche Auswirkungen

7.1.2.1 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick).

7.2 Erschließungsrelevante Daten**7.2.1 Kennwerte**

7.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,07 ha

7.2.2 Erschließung

7.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Mischwassersystem der Gemeinde Halblech

7.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: zentrale gemeindliche Wasserversorgung

7.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

7.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Energieversorgung Buching-Trauchgau GmbH

7.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu

7.2.2.6 Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Buching West" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

7.2.3 Planänderungen

7.2.3.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 07.12.2023 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 17.12.2024 enthalten):

- zusätzliche Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Luftbild des Änderungs-
bereiches



9.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

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

9.2 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 10.10.2023; Entwurfsfassung vom 19.09.2023; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

9.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Auf eine frühzeitige Beteiligung von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 25.10.2023. (Entwurfsfassung vom 19.09.2023; Billigungsbeschluss vom 10.10.2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 17.12.2024 über die Entwurfsfassung vom 07.12.2023.

Halblech, den

.....

(1. Bürgermeister Johann Gschwill)

9.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Buching West" in der Fassung vom 07.12.2023 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 17.12.2024 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Halblech, den

.....

(1. Bürgermeister Johann Gschwill)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Buching West" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Halblech, den

.....

(1. Bürgermeister Johann Gschwill)

Plan aufgestellt am: 07.12.2023

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

Projektkoordination	C. Berberich
Stadtplanung	B. Hillebrand
Landschaftsplanung	C. Beyrer

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. B. Hillebrand)

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