Anlage 1

STADT BIBERACH
Stadtplanungsamt

Begründung

Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften

"Memelstraße / Rollinstraße – 1. Änderung“

(Index 3, im Maßstab 1:500 vom 01.03.2023)

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird von der Königsbergallee, der Memelstraße, der Wilhelm-Leger-Straße sowie der Rollinstraße begrenzt. Das Areal ist nahezu eben, die Größe beträgt ca. 2,1 ha.

2 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt nimmt konkrete Anfragen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Plangebiet zum Anlass, das gesamte Quartier neu zu überplanen. Die Vorhaben sind derzeit wegen der Festsetzung eines Mischgebietes in Verbindung mit dem bereits heute bestehenden deutlichen Überhang an Wohnnutzung nicht genehmigungsfähig.

Aufgrund der zentralen Lage in der Kernstadt, der hervorragenden Erschließung und den fußläufig erreichbaren Sozial- und Bildungseinrichtungen sowie Grün- und Sportflächen soll eine geordnete Nachverdichtung des Quartieres hin zu Wohnzwecken vorbereitet und planungsrechtlich abgesichert werden.

Mit der Planung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- städtebaulich geordnete Entwicklung hin zu einem verdichteten, gemischt genutzten Quartier, optimalerweise ergänzt durch soziale, gesundheitliche oder kulturelle Nutzungen
- Aufbau einer adäquaten räumlichen Fassung der Königsbergallee und entlang der Wilhelm-Leger-Straße
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Erhöhung des Grünanteils zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität, insbesondere im Quartiersinneren
- Begrünung der Memelstraße durch Baumpflanzungen

3 Bisheriges Planungsrecht

Für das Quartier gilt derzeit der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Memelstraße / Rollinstraße“ (1991). Darin enthalten sind die folgenden wesentlichen Festsetzungen und Bauvorschriften:

- Mischgebiet
- offene straßenbegleitende Bebauung unter Nutzung des zentralen Quartierbereichs für Stellplätze und gemeinschaftliche Halbtiefgaragen
- geschlossene Bebauung entlang der Königsbergallee
- 3 Vollgeschosse ohne Höhenbegrenzung
- Satteldächer 30-45°, Pultdächer >10°, Flachdächer ausnahmsweise zulässig

4 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die geplante überbaubare Grundstücksfläche bleibt unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten kann ausgeschlossen werden.

Durch die gewählte Verfahrensart wird von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen, gleichwohl werden die Umweltbelange in der Planung angemessen berücksichtigt.

5 Gegenwärtige Situation

Das Quartier ist in der frühen Nachkriegszeit entstanden, ein Teil der Grundstücke war lange Zeit überwiegend gemischt genutzt. Das Gebiet ist räumlich differenziert zu betrachten. Die beiden nördlichen Grundstücke entlang der mehrspurig ausgebauten Königsbergallee sind aus heutiger Sicht tendenziell untergenutzt. Die Grundstücke im kleinteilig und homogen strukturierten südlichen Teilbereich zeichnen sich durch eine zweigeschoßige Wohnbebauung aus, die durch eingeschoßige Neben- und Gewerbegebäude ergänzt werden. In den vergangenen Jahren hat hier ein stetiger Rückzug der gewerblichen Nutzung stattgefunden.

Die nähere Umgebung ist in seiner Nutzungs- und Bebauungsstruktur sehr heterogen. Im Westen schließt das Hospital-Areal, im Osten die Schulmeile an. Im Süden befindet sich das markante, weithin sichtbare Liebherr-Hochhaus.

6 Planungsvorgaben

Ziele der Landes- und Regionalplanung sind durch die Planung nicht betroffen.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Biberach ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die Planung folgt damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

7 Städtebauliches Konzept

Das Stadtplanungsamt hat als Grundlage für den neuen Bebauungsplan eine städtebauliche Rahmenplanung mit Darstellung der maximalen Entwicklungsmöglichkeiten für das Gesamtquartier erarbeitet.

7.1 Nutzungskonzept

Die gemischte Nutzungsstruktur soll weiterentwickelt werden. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum soll künftig auch ein deutliches Übergewicht der Wohnnutzung möglich sein.

7.2 Bebauungskonzept

Die Königsbergallee soll auch auf der Südseite eine adäquate räumliche Fassung erhalten. Da eine gemeinsame Entwicklung der beiden Grundstücke Memelstraße 4 und Rollinstraße 19/1 nicht erreicht werden konnte, soll künftig anstatt einer geschlossenen Bauweise eine offen gegliederte Bebauungsstruktur realisiert werden. Dabei kann mit einer fünfgeschossigen Bebauung auf den Grundstücken Rollinstraße 19/1 und Memelstraße 4 eine städtebauliche Akzentuierung der Stadteinfahrt erreicht werden.

Im südlichen Teilbereich wird die offene, straßenbegleitende Bauweise beibehalten und mit drei Vollgeschossen zzgl. ausbaubarem Dachgeschoss auch weiterhin eine Nachverdichtung in die Höhe zugelassen. Für die sehr tiefen Grundstücke westlich der Memelstraße wird künftig eine maßvolle Nachverdichtung in zweiter Reihe ermöglicht. Dabei führen die gedrehten, giebelständig positionierten Gebäude die auf dem Grundstücken Memelstraße 6 und 6/2 bestehende Bebauungssituation nach Süden hin weiter. Durch die vorgesehene Positionierung und Gebäudestellung wird trotz Nachverdichtung eine hohe Wohnqualität durch einen angemessenen Freiraumanteil und sehr gute Belichtung sichergestellt.

Für die Eckgrundstücke Rollinstraße 33 und Memelstraße 12 sollen Gebäudelage und Gebäudestellung verändert werden. Das Bebauungskonzept ermöglicht für beide Grundstücke im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan größere Bauvolumen, was sich angesichts des direkt gegenüber befindlichen Liebherr-Hochhauses auch als die städtebaulich angemessenere Lösung darstellt. Entsprechend der Bebauungssituation an Memelstraße und Rollinstraße soll auch hier das Quartier zur Straße hin baulich deutlich abgeschlossen werden. Dieses Ziel können größere, gewinkelte Gebäude erreichen. Hierdurch könnte auch die auf Grenze gebaute Gewerbeeinheit auf dem Grundstück Rollinstraße 33 mittel- bis langfristig, z.B. durch einen Anbau, an das bestehende Wohngebäude angegliedert werden.

7.3 Aufwertung Memelstraße

Die für die Memelstraße mittelfristig anstehende Belagssanierung soll zum Anlass für eine Umgestaltung genommen werden. Die Fahrbahn ist im Bestand 7,5m breit und wird in

alternierender Anordnung beidseitig beparkt. Zur gestalterischen Aufwertung der Straße und zur Erhöhung der Wohnumfeldqualität soll auf der westlichen Straßenseite eine Baumreihe gepflanzt und dazwischen die öffentlichen Stellplätze gebündelt werden. Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze kann hierdurch auch erhöht werden.

8 Planinhalte

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll die vorhandene, wenn auch nur noch schwach ausgeprägte gemischte Nutzungsstruktur gesichert werden. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum soll dabei auch ein deutliches Übergewicht der Wohnnutzung möglich sein, weshalb eine Beibehaltung des Mischgebietes ausscheidet. Stattdessen wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt, welches analog zu einem Mischgebiet vielfältige Nutzungsoptionen ermöglicht. Wünschenswert wäre die Ergänzung sozialer, gesundheitlicher oder kultureller Einrichtungen, welche sich bereits in direkter Nachbarschaft (Bürgerheimareal, Kindertagesstätte) befinden.

Der Bebauungsplan sieht dabei zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen eine Feinsteuerung der in Urbanen Gebieten ansonsten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vor (§§ 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO und 6a BAUNVO):

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird differenziert festgesetzt. Grundsätzlich ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten entsprechend des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Biberach (2008). Der Ausschluss dient damit der Umsetzung der im Stadtentwicklungskonzept beschlossenen Entwicklungsziele im Einzelhandel, insbesondere dem Schutz und der Fortentwicklung der Innenstadt als zentraler Versorgungskern der Stadt Biberach.

Im Gebietsteil Nr. 1 wird in den Erdgeschossen entlang der Königsbergallee und der Rollinstraße eine Wohnnutzung ausgeschlossen, um an dieser aufgrund der hohen Verkehrsimmissionen für Wohnen unattraktiven Zone Flächen für gewerbliche Nutzung zu sichern.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Tankstellen widersprechen den Planungszielen und werden im Bebauungsplan grundsätzlich ausgeschlossen. Hierdurch können Konflikte mit der auch künftig dominierenden Wohnnutzung ausgeschlossen werden. Darüber hinaus erfolgt der Ausschluss von Fremdwerbung, welche als Unterart gewerblicher Nutzung eine eigenständige Hauptnutzung darstellt. Mit dem Ausschluss wird das Ziel verfolgt, die Attraktivität und Gestaltungsqualität der Königsbergallee als wichtige innerörtliche Stadteinfahrt zu steigern. Ebenso werden Tankstellen aufgrund der damit verbundenen Emissionen und des hohen Flächenbedarfs ausgeschlossen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand von Festsetzungen zur Grund- und Geschoßflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen begrenzt. Die Festsetzungen sichern die Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans und somit ein verträgliches Einfügen von Neubauvorhaben ab.

Im Urbanen Gebiet Nr. 1 entlang der Königsbergallee werden eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,0 festgesetzt. Die geplante Höhenentwicklung wird über eine differenzierte

Festsetzung der zulässigen Vollgeschoßzahlen und Gebäudehöhen planungsrechtlich abgesichert.

Im Urbanen Gebiet Nr. 2 trägt die festgesetzte GRZ von 0,6 dem dort vorhandenen gemischt genutzten Charakter und den bestehenden Gewerbebetrieben Rechnung. Die GFZ von 1,2 lässt dabei eine mittlere Verdichtung zu. Im Gebiet Nr. 3 wird aufgrund der hier vorherrschenden Wohnnutzung eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Hierdurch kann dem Ziel, im Quartiersinneren mittel- bis langfristig die Grünfunktion zu stärken, Rechnung getragen werden. Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan erhöht sich dennoch die Bebaubarkeit der Grundstücke aufgrund des zusätzlichen Baufensters. Das Urbane Gebiet Nr. 4 sichert mit einer GRZ von 0,8 die bestehende Gewerbeeinheit ab, welche im Bestand das Grundstück vollständig ausnutzt. In den Gebieten Nr. 2-3 sind entlang der Straßen drei Vollgeschosse, im Blockinneren ein bzw. zwei Vollgeschosse zulässig.

Über die Festsetzung maximaler Gebäudeoberkanten bzw. Traufhöhen wird die Höhenentwicklung abschließend reglementiert, was im bisherigen Bebauungsplan nicht der Fall war und eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherstellt.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Die Bebauung soll sich weiterhin an den Blockrand hin orientieren und die angrenzenden Straßen räumlich fassen. Hierzu werden entlang der Königsbergallee auch Baulinien festgesetzt. Im Blockinneren werden zudem in zweiter Reihe Möglichkeiten zur maßvollen Nachverdichtung geschaffen.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird weitestgehend eine offene Bauweise festgesetzt. Hiervon ausgenommen ist das gewerblich genutzte Grundstück Memelstraße 6/3, welches grenzständig bebaut ist und aufgrund der beengten Grundstückssituation auch weiterhin grenzständig bebaubar sein soll. Zudem sollen die rückwärtigen Flächen der Grundstücke an der Rollinstraße durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise auch weiterhin grenzständig bebaut werden, um insbesondere gewerbliche Nutzungen aufnehmen zu können.

Die Traufständigkeit der heutigen Randbebauung wird planungsrechtlich gesichert. Auf den Grundstücken an der Memelstraße sind im Blockinnenbereich die Gebäude entsprechend des städtebaulichen Rahmenplans giebelständig zu errichten.

8.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Stellplätze und nicht überdachte Lagerflächen sollen aus wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden, um die örtliche Versickerung von Regenwasser zu fördern.

8.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Wegen der erhöhten Verkehrsimmissionen an der Königsbergallee und der Rollinstraße werden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung von Heine+Jud (Stuttgart) passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Nur hierdurch können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Auf die Festsetzung des Lärmpegelbereichs III im Bebauungsplan wird verzichtet, da bei gängigen Baukonstruktionen sowie Außenbauteilen bereits die entsprechenden schallschutztechnischen Anforderungen erfüllt werden. Da die DIN 4109 baurechtlich eingeführt

ist, ist die Erfüllung des darin geforderten Mindestschallschutzes ohnehin unabhängig zwingend erforderlich.

8.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen sollen eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Areals sicherstellen und positive Auswirkungen auf das lokale Kleinklima entfalten. Die extensive Dachbegrünung von Flachdächern soll den erhöhten Versiegelungsgrad im Gebiet teilweise ausgleichen und positiv auf das Kleinklima im Quartier wirken.

8.7 Örtliche Bauvorschriften

Die Bauvorschriften werden aus Gründen des Ortsbildes erlassen. Die Vorschriften werden dabei auf wenige, wesentliche Regelungsinhalte reduziert.

Fassadengestaltung

Analog zu den Vorgaben für Neubaugebiete sollen die Fassaden in hellen Farbtönen hergestellt werden. Allgemein als störend empfundene Materialien bzw. Materialeigenschaften werden ausgeschlossen.

Dachgestaltung

Mit dem robusten städtebaulichen Konzept wird für Neubauvorhaben bereits ein sehr klarer Rahmen vorgeben. Aufgrund der Homogenität im Bestand sollen insbesondere die zulässigen Dachformen künftig eingeschränkt und so der heutige gestalterische Charakter des Quartiers soweit möglich erhalten werden. Im südlichen Teilbereich sind nur noch mittel- bis stark geneigte Satteldächer zulässig, im Bereich entlang der Königsbergallee sowie in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke an der Rollinstraße Flachdächer. Der Umfang des Dachausbaus wird auf ein angemessenes Maß beschränkt.

Werbeanlagen

Mit der Beschränkung der Anbringungsorte und des Umfangs von Werbeanlagen sollen negative Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

Freiflächengestaltung

Die Vorschriften beschränken sich auf grundsätzliche Regelungen zu Einfriedungen und Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sowie zu den gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereiche.

Die halböffentlichen Vorgartenzonen zwischen Straße und Haus (-eingängen) sind vom öffentlichen Raum sehr gut einsehbar und prägen daher maßgeblich das Erscheinungsbild des Quartieres. Diese Bereiche sollen von Nebengebäuden und weiteren baulichen Anlagen sowie sonstigen Geländemodellierungen weitgehend freigehalten und gärtnerisch gestaltet werden.

9 Auswirkungen der Planung / Umweltbelange

Gemäß § 13a BauGB gelten ökologische Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht. Hiervon unberührt bleibt jedoch die Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umwelt- und Naturschutzes beim planerischen Interessenausausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausgangssituation des bereits überplanten Areals lässt sich Folgendes festhalten:

9.1 Mensch und Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich stark befahrener Straßen. Zur Planung liegt eine schalltechnische Untersuchung von Heine+Jud (Stuttgart) vor. Darin werden auf Basis einer Verkehrsprognose für das Jahr 2030 die verkehrsbedingten Immissionen betrachtet. Unberücksichtigt bleiben mögliche künftige Verkehrsverlagerungen durch Maßnahmen wie den Aufstieg B30. Insofern bildet das Gutachten ein Worst-Case-Szenario ab.

Von der Königsbergallee und der Rollinstraße gehen erhebliche Lärmemissionen bis zu einem maximalen Lärmpegelbereich V aus. Entlang der Königsbergallee wird dabei die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung annähernd erreicht. An den betroffenen Gebäuden werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Details können dem Gutachten entnommen werden.

Durch die Festsetzung eines Urbanes Gebietes sind gegenüber einem Mischgebiet entsprechend der TA Lärm tagsüber um 3 db(A) höhere Lärmemissionen zulässig. Eine Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe ist dennoch sichergestellt.

9.2 Tiere und Pflanzen

Das Areal ist bereits im Bestand weitestgehend versiegelt und weist auch aufgrund der intensiven Grundstücksnutzungen keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen auf. Der Bebauungsplan sieht für den Bereich des Urbanen Gebietes Nr. 3 eine Reduzierung der zulässigen GRZ von 0,6 auf 0,4 vor. Hierdurch verringert sich langfristig der Anteil versiegelter Flächen. Durch die Festsetzung von Pflanzbindungen und -geboten wird eine Durchgrünung der Grundstücke planerisch gesichert.

9.3 Fläche

Mit der Planung wird die Nachverdichtung eines bebauten Areals ermöglicht. Mit der Planung wird dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung Rechnung getragen, ein zusätzlicher Flächenverbrauch findet nicht statt.

9.4 Boden und Wasser

Das Plangebiet ist bereits im Bestand weitestgehend versiegelt. Der Bebauungsplan sieht für den Bereich des Urbanen Gebietes Nr. 3 eine Reduzierung der zulässigen GRZ von 0,6 auf 0,4 vor. Hierdurch verringert sich langfristig der Anteil versiegelter Flächen.

Das Areal befindet sich außerhalb von Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten. Gemäß Hochwassergefahrenkarte des Landes werden jedoch die Flurstücke 1237/1 und 1226 teilweise bei einem Hochwasser mit der Einstufung "HQ-extrem" überflutet.

Im Plangebiet befinden sich altlastverdächtige Flächen. Innerhalb der Altlastverdachtsflächen ist vor Eingriffen in den Boden dieser durch einen Bodensachverständigen zu untersuchen und zu klassifizieren, um eine ordnungsgemäße Verwertung sicherstellen zu können. Folgende Altlastverdachtsflächen sind bekannt:

- Tankstelle Rollinstraße 19+21 (Nr. 1055, Handlungsbedarf Sanieren; Dekontaminationsmaßnahme)
- Autolackierung Memelstr. 12b (Nr. 1047, Handlungsbedarf Belassen; Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition)

- Rollinstr./Saudenwiesen (Nr. 102, Handlungsbedarf Belassen; Entsorgungsrelevanz)

9.5 Luft und Klima

Für den Verwaltungsraum Biberach liegt eine aktuelle Stadtklimaanalyse der Fa. GEO-NET vor. Dem Areal wird eine deutlich erhöhte Temperatur (Wärmeinseleffekt) bescheinigt, die bioklimatische Situation wird mit mittel beurteilt. Es werden Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation empfohlen.

Mit der Planung sind langfristig die Entsiegelung von Flächen, die Erhöhung des Vegetationsanteils sowie die Verschattung von Straßenraum im Bereich der Memelstraße mit positiven Auswirkungen auf die bioklimatische Situation im Plangebiet verbunden.

9.6 Landschaftsbild

Das Areal ist bereits im Bestand vollständig bebaut.

9.7 Kultur

Es sind keine Kulturgüter betroffen.

9.8 Fazit

Durch die Planung selbst sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten.

Allerdings führt die Lärm- und Schadstoffsituation entlang der Hauptverkehrsstraßen zu erheblichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen. Die Wohnverhältnisse können durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan jedoch langfristig verbessert werden.

10 Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auch überschlägig zu prüfen, ob der Umsetzung des Bebauungsplanes dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen könnten mit der Folge, dass es an der Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB mangelt. Die Vollzugshindernisse können sich u. a. aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG ergeben.

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Die Verbote können z. B. im Fall von Gebäudeabbrüchen, Sanierungen oder der erstmaligen Überbauung von Flächen erfolgen. Diese Eingriffssituation entsteht somit erst im Zuge konkreter Bauvorhaben.

Die privaten Grundstücke sind bereits vollständig bebaut. Aufgrund der intensiven Nutzung und der bestehenden Störeinflüsse durch Emissionen von den Erschließungsstraßen, insbesondere der Königsbergallee und der Rollinstraße, ist das Plangebiet für seltene und i.d.R störanfällige Arten mit hohen Lebensraumansprüchen ungeeignet.

Das Vorkommen besonders geschützter Tierarten, insbesondere von Fledermäusen, kann dennoch nicht mit absoluter Gewissheit ausgeschlossen werden. Selbst bei einer punktuellen Beeinträchtigung im Zuge von einzelnen Bauvorhaben ist die Funktionserhaltung der sonstigen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten jedoch sichergestellt, da die Fledermäuse weiterhin Unterschlupfmöglichkeiten in den zahlreich vorhandenen Gebäudealtbeständen finden können.

Ein Vollzugsdefizit der Gesamtplanung kann daher sicher ausgeschlossen werden. Eine vertiefende Begutachtung der einzelnen Privatgrundstücke bereits auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht zielführend, da weder der Zeitpunkt noch der Umfang konkreter künftiger Bauvorhaben heute bekannt sind. Im Bebauungsplan ist aber ein Hinweis auf die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange vor Umbau- und Abrissarbeiten aufgenommen.

11 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Biberach, 1.03.2023

R. Adler

Leiter Stadtplanungsamt