



**Stadt Marktoberdorf**

**Bebauungsplan Nr. 39 „Am Wegacker“  
1. Änderung und Erweiterung**

**Begründung**  
zur Planfassung vom 09.10.2019

**Auftraggeber:** **Stadt Marktoberdorf**  
Richard-Wengenmeier-Platz 1  
87616 Marktoberdorf  
Tel.: 08342/4008-0  
Fax.: 08342/4008-65  
[www.marktoberdorf.de/](http://www.marktoberdorf.de/)  
e-mail: [info@marktoberdorf.de](mailto:info@marktoberdorf.de)

**Entwurfsverfasser:** **Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH**  
Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen/Ilm  
Tel.: 08441/5046-0  
Fax.: 08441/490204  
e-mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Sachbearbeitung:  
Judith Flacke  
Dipl.-Ing. (FH), Stadtplanerin

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen.....	2
2	Plangebiet.....	2
	2.1 Lage und Erschließung.....	2
	2.2 Beschaffenheit.....	2
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
	3.1 Verfahren.....	3
	3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung.....	3
	3.3 Flächennutzungsplan.....	5
4	Anlass und Ziel der Planung.....	5
5	Planerisches Konzept.....	6
	5.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
	5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	8
	5.3 Bauweise / Baugrenzen.....	9
	5.4 Bauliche Gestaltung.....	9
	5.5 Verkehrliche Erschließung.....	10
	5.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	10
	5.7 Geländeänderungen und Einfriedungen.....	10
	5.8 Grünordnung.....	11
6	Ver- und Entsorgung.....	12
7	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	13
8	Belange des Umwelt- und des Artenschutzes.....	13
9	Belange des Immissionsschutzes.....	14
10	Belange des Denkmalschutzes.....	15
11	Baugrund, Grundwasser und Altlasten.....	15
12	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	16
13	Flächenbilanz.....	17
14	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	17

## 1 Planungsgrundlagen

Der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf hat in seiner Sitzung am 19.02.2018 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 39 „Am Wegacker“ in Geisenried gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einstimmig beschlossen.

Bedarfsgemäß möchte die Stadt ein Wohngebiet unmittelbar angrenzend an das Baugebiet „Am Wegacker“ ausweisen und erschließen. Das Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Bauvorhaben sind im Außenbereich mit Ausnahme der im § 35 BauGB aufgelisteten Fälle, wie z.B. für einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb, nicht zulässig. Daher ist zur Schaffung von Baurecht für Wohnen die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage und Erschließung

Die Kreisstadt Marktoberdorf liegt zentral im Landkreis Ostallgäu. Im Westen der Kernstadt, südlich der Bundesstraße 12 und westlich der B 472 liegt der Stadtteil Geisenried mit ca. 1.100 Einwohnern.

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Geisenried im Gewann „Hattenhofener Wegäcker“. Der Geltungsbereich grenzt im Süden an die bestehende Bebauung nördlich und südlich des Ottobüchlwegs und im Westen an die Immenhofener Straße. Er umfasst im Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen östlich eines landwirtschaftlichen Wegs zur Erschließung der Aussiedlerhöfe nordöstlich der Ortslage. Nördlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Geisenried die Flurstücke 132/1, 133, 133/5, 133/6, 141/2, 141/7, 141/8, 141/9, 141/10 sowie jeweils teilweise die Flurstücke 1, 132/4, 133/7, 133/9, 133/14, 134, 137, 138, 140, 141/6. Das Plangebiet ist insgesamt ca. 3,6 ha groß und wiederum in drei Teil-Geltungsbereiche aufgeteilt.

Das Plangebiet ist über das Ortsstraßennetz und die Kreisstraße OAL 10 (Geisenrieder Straße) an das überörtliche Verkehrsnetz, die B 12 und B 472, angebunden und über die Immenhofener Straße und den Ottobüchweg erreichbar. Über die Regionalbuslinie 51 (OVG/RBA) ist Geisenried mit Marktoberdorf und Obergünzburg verbunden.

### 2.2 Beschaffenheit

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Am südlichen Rand des Geltungsbereichs im Übergang zur bestehenden Siedlung befindet sich ein aufgeschütteter Wall. Nördlich davon wird ein Teil der Fläche als Bolzplatz, ausgestattet mit zwei Fußballtoren, genutzt. Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an die Bebauung am Ottobüchweg an. Südlich des Ottobüchlwegs umfasst das Plangebiet mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke.

Das Plangebiet ist leicht nach Norden und Osten geneigt. Es liegt auf einer Höhe von ca. 746 bis 747 m ü. NN.

### 3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Verfahren

Der Bebauungsplan setzt sich aufgrund seiner unterschiedlichen planungsrechtlichen Ausgangslage und der unterschiedlichen Planungsziele aus drei Teilbereichen zusammen:

- Räumlicher Teilbereich der Änderung - Erweiterung:  
Der Teilbereich wird im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt und bezieht im Außenbereich liegende Flächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB ein. Dies ist möglich, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich Wohnnutzungen begründet werden, sich die Flächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Grundfläche weit geringer als 10.000 qm ist. Die Größe des Nettobaulandes beträgt ca. 8.900 m<sup>2</sup>, so dass bei der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,35 bzw. 0,4 von einer zulässigen Grundfläche von ca. 3.200 m<sup>2</sup> ausgegangen werden kann.
- Räumlicher Teilbereich der einfachen Änderung:  
Der Teilbereich wird im Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Mit der einfachen Bebauungsplanänderung soll lediglich das bestehende Dorfgebiet (MD) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend seiner faktischen Nutzung umgewidmet werden. Die Größe des Nettobaulandes beträgt ca. 5.000 m.
- Räumlicher Teilbereich der Aufhebung:  
Der Teilbereich wird im Verfahren nach § 13 BauGB aufgehoben. Es besteht kein Erfordernis, die landwirtschaftliche Hofstelle bzw. die Wirtschaftsflächen als Dorfgebiet festzusetzen. Diese Nutzungen sind auch im Außenbereich gem. § 35 BauGB zulässig.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

#### 3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) nennt für den ländlichen Raum, in dem das Stadtgebiet Marktoberdorf liegt, folgende zu beachtende Grundsätze:

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,

- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2013, 2.2.5 G)

Im Regionalplan der Region Allgäu (Region 16) ist Marktoberdorf Mittelzentrum. Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Oberzentrum Kempten beträgt ca. 24 km, zum möglichen Oberzentrum Kaufbeuren ca. 12 km.

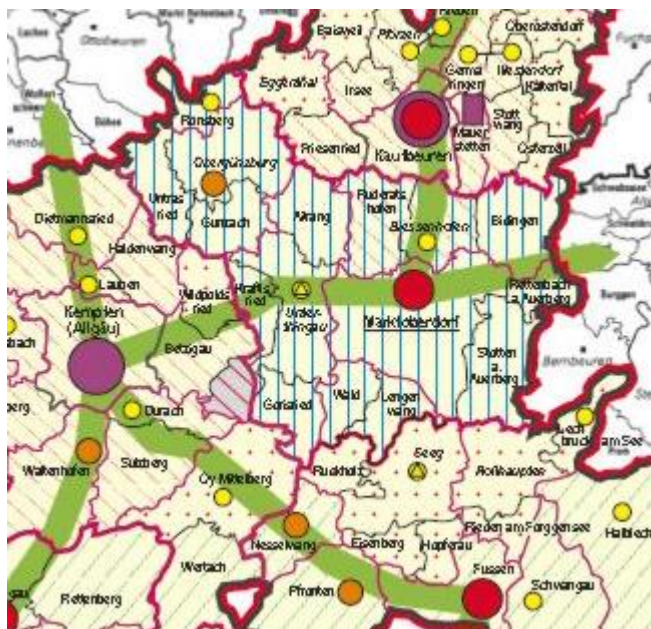


Abbildung 1:  
Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des  
Regionalplans der Region Allgäu, Stand:  
12.02.2008,  
ohne Maßstab

Marktoberdorf gehört zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Als allgemeines Ziel gilt:

„In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wiederhergestellt werden.“

Folgende Ziele für die Siedlungsstruktur, Kap. V Siedlungswesen, werden im Regionalplan benannt:

- In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig (V 1.2).
- Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierten Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. (...) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (V 1.3).
- Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, - wo erforderlich - erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden (V 1.7).

Das Planungsgebiet liegt in keinem ausgewiesenen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet. Es ist an eine vorhandene Siedlungseinheit angebunden. Es handelt sich um eine organische Siedlungsentwicklung, da die geplante Ausweisung lediglich eine kleine Erweiterung eines bestehenden Baugebiets mit der Aufnahme bereits vorhandener Straßenerschließungen darstellt. Die Erweiterung schließt unmittelbar an den Ortsrand im Westen an und ergänzt die Ortsansicht. Von einer Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Landesplanung und Regionalplanung wird daher ausgegangen.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf, rechtswirksam seit dem 11.04.2002, ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft, als Dorfgebiet sowie als Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung dargestellt.

Das aktuelle Plangebiet ist von den bisherigen Änderungen des Gesamtflächennutzungsplanes unberührt.

Geplante Wohnbauflächen sind für Geisenried im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.



Abbildung 2:  
Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf, ohne Maßstab

Die Ziele der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans stimmen nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein. Der Flächennutzungsplan wird daher zeitgleich geändert.

## 4 Anlass und Ziel der Planung

In Marktoberdorf besteht ein dringender Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Nicht nur für Marktoberdorf selbst, sondern auch für Geisenried wurde gegenüber der Verwaltung mehrfach Interesse am Erwerb eines Wohnbaugrundstücks bzw. an der Errichtung eines Wohnhauses geäußert. Bei den Interessenten handelt es sich überwiegend um Familien aus dem Stadtgebiet.

Die vorhandenen unbebauten Grundstücke in Geisenried, überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Wegacker“ liegend, befinden sich in Privatbesitz und stehen nicht zur Verfügung. Deshalb ist nunmehr geplant, am nordöstlichen Ortsrand das Baugebiet „Am Wegacker“ ortsabrundend zu erweitern.

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegen folgende Planungsziele zugrunde:

- Ausweisung eines Wohngebietes zur Schaffung von Wohnraum, überwiegend für Familien
- Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur
- Planung bedarfsgerechter Grundstücksgrößen
- Ein- und Durchgrünung des Baugebiets insbesondere am Ortsrand
- Vermeidung oder Minimierung von Konflikten mit dem Naturraum
- Vermeidung von Nutzungskonflikten

Die Ausweisung stellt aus Sicht der Stadt eine Erweiterung der bestehenden Bebauung und eine verträgliche städtebauliche Entwicklung dar, zumal an bestehende Infrastruktur angeschlossen werden kann. Durch entsprechende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Gestaltung und Grünordnung sollen künftige Vorhaben, dem Bestand der näheren Umgebung entsprechend, ermöglicht werden. Da die Stadt teilweise im Eigentum der Fläche ist und mit privaten Eigentümern vertragliche Regelungen getroffen hat, ist sichergestellt, dass der größte Teil des zu erwartenden Nettobaulandes zeitnah bebaut wird.

Im Zuge der Planbearbeitung hat sich herausgestellt, dass das im Ursprungsbebauungsplan südlich und nordöstlich des nun geplanten Wohngebietes festgesetzte Dorfgebiet, faktisch nicht mehr der damaligen Planung entspricht. Die bereits bebauten Grundstücke am Ottobüchlweg dienen dem Wohnen. Auf der landwirtschaftlichen Hofstelle wird aktuell keine aktive Landwirtschaft betrieben. Diese Entwicklung soll durch die Änderung bzw. Teilaufhebung des Ursprungsbebauungsplan nachvollzogen werden.

## **5 Planerisches Konzept**

Das Strukturkonzept für das neue Wohngebiet sieht die Entstehung von ca. 11 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser und 6 Baugrundstücke für die Errichtung von Doppelhaushälften vor. Im Plangebiet ist ferner die Errichtung eines Geschosswohnungsbaus möglich. Die bauliche Dichte nimmt dabei zum Ortsrand hin ab durch Reduzierung der zulässigen Geschossigkeit bzw. Wandhöhe und durch die Anordnung der Ein- und Zweifamilienhäuser am Ortsrand. Die Wohngebäude können überwiegend energetisch günstig nach Süden ausgerichtet werden. Die Grundstücke bieten aufgrund ihres Zuschnitts eine gute Ausnutzbarkeit.



Abbildung 3: Strukturkonzept, Variante 1c (WipflerPlan, 20.02.2019)

Die Bauparzellen sind nördlich der geplanten Erschließungsstraße zwischen 510 m<sup>2</sup> und 530 m<sup>2</sup> groß. Südlich der Planstraße sind die Parzellen etwas kleiner, die Doppelhausgrundstücke sind zwischen ca. 320 m<sup>2</sup> und 375 m<sup>2</sup> groß.

Die Erschließung führt von der Immenhofener Straße im Westen in West- Ost-Richtung durch das geplante Baugebiet und schließt im Osten wieder an einen von Süd nach Nord verlaufenden Weg an. Die beiden auf der Höhe des Plangebiets vom Ottobüchweg nach Norden ausgehenden Stichstraßen werden über Fuß- und Radwege mit der neuen Erschließung vernetzt.

Nach Norden hin unterstützt eine private Randeingrünung die o.g. Maßnahmen zur Einbindung in den Landschaftsraum und in das Ortsbild von Geisenried. Im Westen und Osten wird durch öffentliche Grünflächen zur Randeingrünung ein weiterer Beitrag zur Ortsrandeingrünung geleistet.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich der Erweiterung und der einfachen Änderung ein allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Damit ergänzt das Plangebiet hinsichtlich der Art der Nutzung die angrenzende Wohnsiedlung im Baugebiet „Am Wegacker“. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie z.B. Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder aufgrund der hohen Flächenbedarfs nicht in die Satzung aufgenommen.

Der Teilbereich der Erweiterung ist aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen insbesondere zur baulichen Dichte in vier Teilbereiche, WA1, WA2, WA3 und WA4 gegliedert.

Für den Bereich der einfachen Änderung des Bebauungsplans wird das bisher festgesetzte Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO umgewidmet. Die Festsetzung eines zusammenhängenden größeren Dorfge-



biets war im Ursprungsbebauungsplan zur Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebsstelle nordöstlich des Plangebiets notwendig. Die Umwidmung in ein WA entspricht der faktischen Nutzung im Plangebiet.

Der Bereich der landwirtschaftlichen Betriebsstelle und der zwischen der Betriebsstelle und dem Siedlungsrand liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen fällt durch die Aufhebung des Bebauungsplans zurück in den bauplanungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Der Außenbereich ist insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten. Da auf der Betriebsstelle keine aktive Landwirtschaft, v.a. keine Tierhaltung betrieben wird, ist eine gegenseitige Beeinträchtigung der Wohnnutzung und der Landwirtschaft nicht gegeben. Es besteht weiterhin ein Abstand von mehr als 45 m, der als ausreichend erachtet wird. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.

Im WA1, WA2 und WA4 wird die Zahl der zulässigen Wohnungen auf 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Damit wird der Umgebungsbebauung sowie der Ortsrandlage Rechnung getragen. Da für das WA3 ein Geschosswohnungsbau bevorzugt mit kleineren Wohneinheiten geplant ist, wird die Regelung hierfür ausgenommen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf nach den allgemeinen Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO etc. bis 50 vom Hundert, also bis zu 0,53, überschritten werden. Die Festsetzung sichert eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke, schöpft aber die zulässigen Obergrenzen der BauNVO nicht aus. Damit wird auf die ortstypische Bebauungsdichte und auf die Lage am Ortsrand Rücksicht genommen. Für das WA3 wird entsprechend der zulässigen Obergrenzen der BauNVO die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Damit soll die Errichtung des Mehrfamilienhauses mit einem höheren Bedarf an versiegelten Flächen, auch für Stellplätze, Terrassen, Wegen etc. ermöglicht werden. Im WA3 darf die GRZ auch abweichend von den Vorgaben der BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden. Damit fördert die Stadt Marktoberdorf die Errichtung einer Tiefgarage. Durch die Verlagerung der notwendigen Stellplätze in eine Tiefgarage kann auf den Grundstücksfreiflächen eine höhere Qualität erreicht werden.

Darüber hinaus wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Begrenzung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen definiert. Für das WA1, WA2 und WA3 wird eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt, um eine kompakte, energetisch optimierte Bauweise zu ermöglichen. Zum Ortsrand hin wird die Geschossigkeit etwas reduziert und auf I+D (Erdgeschoss und zum Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss) abgestuft. Die Wandhöhe wird angepasst an die geplante Geschossigkeit und Dachneigung mit Höchstmaßen begrenzt. Bei I+D ist ein hoher Kniestock zur Belichtung der Räume möglich. Ergänzend wird für das WA3 eine Firsthöhe festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die zulässige Wand- und Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens maßgeblich. Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe entspricht dem traufseitigen Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist definiert die Höhenlage des äußeren Schnittpunkts der beiden Dachschenkel, also bis zur Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

Als Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude ist die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EG FFB) maßgeblich. Die Höhenlage ist in jedem Baufenster mit einer Höhenkote in m ü. NN als Höchstmaß festgelegt. Die festgesetzte Höhenlage liegt, bezogen auf das geplante Niveau der Erschließungsstraße, ca. 20 cm über Straßenniveau. Sie darf unterschritten, jedoch nicht überschritten werden. Die Festsetzungen des Bezugspunkts für die zulässigen Wand- und Firsthöhen dienen der Anpassung der Höhenentwicklung der Neubauten an die der Bestandsgebäude in der Ortslage.

### 5.3 Bauweise / Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen bieten gegenüber den in der Planzeichnung dargestellten Bauungsvorschlägen Spielräume für eine individuelle Platzierung, soweit andere Festsetzungen (Randeingrünung), die Südorientierung der Gärten oder die Einhaltung der Abstandsflächenregeln der Bayerischen Bauordnung dies eben zulassen. Zu den Verkehrsflächen und zu den angrenzenden öffentlichen Grünflächen werden ausreichend Abstände eingehalten. Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 BayBO einzuhalten. Die Einhaltung der sichert eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnbebauung.

Der Zielsetzung der Planung entsprechend sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Dies entspricht der örtlichen Bauweise. Die Zulässigkeit ist für die einzelnen Baugebiete entsprechend der o. g. Zielsetzung der Staffelung der baulichen Dichte unterschiedlich geregelt.

### 5.4 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen dazu dienen, regionaltypische und dem Ortsbild angepasste Baukörper in Ortsrandlage entstehen zu lassen. Dabei ist eine moderne, energetisch optimierte Weiterentwicklung wünschenswert.

Für die Dächer der Hauptgebäude ist geregelt, dass nur Satteldächer mit mittigem, über die Gebäudelängsseite verlaufenden First zulässig mit einer Dachneigung von 22° bis 35° Grad zulässig sind. Der Bebauungsplan gibt vor, dass nur matte, nicht glänzende Dachziele oder Dachsteine in den Farbtönen rot bis rotbraun sowie anthrazit zulässig sind. Um die Fernwirkung des Baugebiets zu minimieren, wird auf eine ruhige Dachlandschaft Wert gelegt. Dachaufbauten, Dacheinschnitte oder Dachterrassen sind deshalb unzulässig. Zur Stärkung der Nutzung solarer Strahlungsenergie zum Schutz des Klimas werden Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ausdrücklich für zulässig erklärt. Sie sind im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.

Soweit wie möglich ist das natürliche Gelände zu erhalten. Anpassungen an das Niveau der öffentlichen Verkehrsflächen und an die Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens sind notwendig. Das Neigungsverhältnis von Böschungen zur Modellierung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche wird begrenzt. Stützmauern sind unzulässig. Damit wird die Einbindung in das natürliche Gelände gewährleistet. Zusätzlich wird im Sinne einer gegenseitigen Rücksichtnahme vorgegeben, dass im Übergang zu den öffentlichen Grünflächen und zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 1,0 m zu erhalten ist.

## 5.5 Verkehrliche Erschließung

Die geplante Erschließungsstraße wird zur räumlichen Gliederung mehrfach verschwenkt. Die Fahrbahn ist durchgängig mit 5,5 m vorgesehen, die auf der nördlichen Seite ergänzt wird durch einen 2,0 m breiten Streifen für Zufahrten und öffentliche Besucherstellplätze. Die Fuß- und Radwege vom Ottobüchlweg und die Weiterführung des land- und forstwirtschaftlichen Weges im Osten werden fachgerecht angebunden. An den Fuß- und Radwegen wird die Pflanzung von begleitenden Straßenbäumen zur Aufwertung der Baugebietserweiterung empfohlen.

## 5.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzung des Standorts von Garagen und Carports ist notwendig zur Vorbereitung der Erschließungsplanung im Hinblick auf die Lage der Zufahrten. Sie sind generell zulässig in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den separat ausgewiesenen Flächen für Garagen und Carports. Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der Straßenbegrenzungslinie ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen. Stauräume dürfen weder zur Straße noch zu unmittelbar angrenzenden Stauräumen auf Nachbargrundstücken hin eingefriedet werden.

Zur Sicherung einer durchgängigen Randeingrünung nach Norden dürfen hier keine Stellplätze oder Nebenanlagen errichtet werden. Auch zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen diese baulichen Anlagen einen Mindestabstand einhalten, um die Wirkung auf den Straßenraum zu begrenzen.

Im Übrigen ist für den Stellplatznachweis die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt zugrunde zu legen. Darüber hinaus wird für das WA3 (Geschosswohnungsbau) geregelt, dass ab einer bestimmten Anzahl von Stellplätzen ein Teil unterirdisch in einer Tiefgarage unterzubringen ist. So kann auch im WA3 eine höherwertige Nutzung der Grundstücksflächen unterstützt werden. Insbesondere im Übergang zur benachbarten bestehenden Nutzung ist eine Unterbringung in einer Tiefgarage auch hinsichtlich der Lärmbelastung wesentlich verträglicher. Die dabei entstehenden höheren Baukosten werden von der Stadt Marktoberdorf zur Kenntnis genommen, jedoch hinter den genannten Belangen (Grünvernetzung, verträgliche Nachbarschaft) zurückgestellt.

Die Oberflächen von Stellplätzen, Grundstücks- und Garagenzufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster mit Kiesfuge, etc.).

## 5.7 Geländeänderungen und Einfriedungen

Grundsätzlich ist das natürliche Gelände soweit als möglich zu erhalten. Geländeänderungen sind jedoch zur fachgerechten Errichtung der geplanten baulichen Anlagen und aufgrund der hängigen Lage notwendig. Daher wird im Bebauungsplan geregelt, wie Geländeänderungen auszubilden sind. Das Gelände darf dem Niveau der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße angepasst werden. Zur Einbindung in die Freiraumgestaltung sind Böschungen nur mit einer Neigung von höchstens 1 : 2 (Höhe : Breite) zulässig.

Einfriedungen insbesondere im Vorgartenbereich prägen das Straßenbild und den Übergang zum bestehenden Ort. Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Vollflächig geschlossene Zäune sowie Mauern sind unzulässig.

Auch die Anlage von Zaunsockel ist unzulässig, um den Wechsel bodennaher Tiere nicht zu behindern.

## 5.8 Grünordnung

Die öffentlichen Grünflächen am Rand des Baugebiets dienen der Ortsrandeingrünung und der Einbindung in den Landschaftsraum. Sie sind mit raumbildenden Einzelbäumen zu bepflanzen, wobei sich die Anzahl nach der zeichnerischen Festsetzung richtet, die Lage jedoch innerhalb der jeweiligen Grünfläche flexibel gehalten wird. Die Mindestqualität der Baumpflanzungen ist für heimische bzw. regionaltypische Laub- und Obstbäume vorgegeben.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf den privaten Grundstücken eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgegeben. Die Sträucher sind gruppenartig anzuordnen, die Baumstandorte sind, mit einer gewissen Lageflexibilität, vorgegeben. Je Grundstück ist demnach ein Baum zu pflanzen. Es sind heimische Arten zu verwenden. Im Übrigen bemisst sich die Zahl der je Grundstück zu pflanzenden Bäume im Verhältnis zur Grundstücksgröße, so dass zwei Bäume je Grundstück zu pflanzen sind, im Bereich des Geschosswohnungsbaus wären es vier Bäume. Ist auf einem Grundstück eine Baumpflanzung mit Planzeichen vorgegeben (Baumstandorte in der Fläche zum Anpflanzen), dürfen die Bäume verrechnet werden. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten bzw. bei Abgang wieder zu ersetzen.

Nadelgehölzhecken mit heimischen oder nicht heimischen Arten, also auch Thuja-Hecken, sind nicht zulässig. Sie haben einen stark abriegelnden Charakter zwischen einzelnen Baugrundstücken und sind v. a. gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum keine geeigneten Arten, um eine Einbindung zu gewährleisten.

Die gesetzlichen Grenzabstände der Gehölzpflanzungen zu den landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten.

Die Verkehrsgrünflächen sind lediglich unverbindlich dargestellt, ebenso die geplanten Straßenbäume, um für die Erschließungsplanung eine gewisse Flexibilität in der Gestaltung des Straßenraumes zu ermöglichen. Neben heimischen Laub- und Obstbäumen sind auch klimaresistente fremdländische Laubbäume sinnvoll, um den besonderen Anforderungen an Bäumen im Straßenraum im Zuge des Klimawandels zu begegnen.

Vorschläge für heimische Bäume:

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Amelanchier laevis (Felsenbirne)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Crataegus laevigata (Weißdorn)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Prunus padus (Traubenkirsche)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Tilia cordata (Winter-Linde)  
Juglans regia (Echte Walnuss)

Obstbäume in Sorten wie z.B.

Malus (Apfel) 'Brettacher Gewürzapfel', 'Glockenapfel', 'Gravensteiner', 'Jakob Fischer', etc.  
Prunus domestica (Hauszwetschge) etc.,  
Pyrus communis (Birne) 'Alexander Lukas', 'Clapps Liebling', 'Gute Luise', etc

#### Vorschläge für heimische Sträucher:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Amelanchier rotundifolia	Echte Felsenbirne	v. Str., 3-4 Tr., 60-100 cm
Cornus mas	Kornelkirsche	v. Str., 3-4 Tr., 60-100 cm
Cornus sanguinea	Hartriegel	v. Str., 3-4 Tr., 60-100 cm
Corylus avellana	Haselnuss	v. Str., 3-4 Tr., 60-100 cm
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	v. Str., 3-4 Tr., 60-100 cm
Ligustrum vulgare	Liguster	v. Str., 3-4 Tr., 60-100 cm
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	v. Str., 3-4 Tr., 60-100 cm
Prunus spinosa	Schlehdorn	v. Str., 3-4 Tr., 60-100 cm
Rhamnus frangula	Faulbaum	v. Str., 3-4 Tr., 60-100 cm
Rosa canina	Hundsrose	v. Str., 3-4 Tr., 60-100 cm
Rosa rubiginosa	Weinrose	v. Str., 3-4 Tr., 60-100 cm
Sambucus nigra	Holunder	v. Str., 3-4 Tr., 60-100 cm
Viburnum opulus	Wasserschneeball	v. Str., 3-4 Tr., 60-100 cm

#### Vorschläge für Ziersträucher:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Callicarpa bodinieri 'Profusion'	Schönfrucht 'Profusion'	v. Str., 3-4 Tr., 60-100 cm
Cornus alba 'Sibirica'	Purpur-Hartriegel 'Sibirica'	v. Str., 3-4 Tr., 60-100 cm
Deutzia scabra 'Plena'	Maiblumen-Strauch 'Plena'	v. Str., 3-4 Tr., 60-100 cm
Philadelphus 'Virginal'	Pfeifenstrauch 'Virginal'	v. Str., 3-4 Tr., 60-100 cm
Ribes sang. 'King Edward VII'	Blutjohannisbeere	v. Str., 3-4 Tr., 60-100 cm
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder	v. Str., 3-4 Tr., 60-100 cm

Bei der Pflanzenauswahl der Laubbäume sind die Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu beachten.

## 6 Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung wird zeitlich entwickelt. Ein Abgleich von Lage und Höhe zwischen Bebauungsplan und Erschließungsplanung hat bereits stattgefunden.

Eine Anbindung des Neubaugebiets an die bestehende technische Infrastruktur erscheint nach derzeitigem Kenntnisstand unproblematisch. Die geringe Tiefe des Abwasserkanals im Ottobüchweg wurde bei der Planung beachtet. Die Höhenlage der geplanten Straße und des erforderlichen öffentlichen Erschließungsnetzes wurde so gewählt, dass ein Anschluss möglich ist. Daher liegen die Deckenhöhen der geplanten Erschließungsstraße um bis zu 60 cm über dem vorhandenen Gelände.

Die erforderlichen Leitungstrassen wurden für alle Sparten vorgesehen. Die weitere frühzeitige Koordination der Spartenträger (Spartengespräch) obliegt der Erschließungsplanung und wird rechtzeitig vorgenommen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nach dem Bodengutachten (s.u.) möglich. Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort zu versickern. Eine Einleitung des von befestigten Flächen gesammelte Niederschlagswassers in das öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig.

## **7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Marktoberdorf kommt diesem Belang nach und weist Bauland bedarfsorientiert aus. Größere Brachflächen gibt es in Marktoberdorf nicht, die Stadt geht derzeit von einem größeren Bedarf aus, dem auf mehreren Baugebiete verteilt begegnet werden soll. Die vereinzelt Baulücken im Baugebiet „Am Wegacker“ befinden sich in Privatbesitz und sind damit leider nicht verfügbar. Gemeindliche Wohnbaugrundstücke sind ebenfalls nicht vorhanden. Damit ist die Umwandlung der Fläche in Bauland notwendig, da der Bedarf ausschließlich durch Möglichkeiten der Innenentwicklung nicht gedeckt werden kann. Die Größe der privaten Baugrundstücke wurde im Planungsprozess optimiert.

Zur Verringerung des Flächenbedarfs wird nahtlos an die bestehende Erschließung angebunden. Der Flächenverbrauch für die Erschließung wurde durch eine beidseitige Anbindung der Baugrundstücke und eine angemessene Dimensionierung des Straßenraums auf das Mindestmaß begrenzt.

## **8 Belange des Umwelt- und des Artenschutzes**

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahren aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von bisher als Grünland bzw. als Bolzplatz genutzten Flächen mit einzelnen Randstrukturen zur Folge, die insgesamt betrachtet eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Verlagerung des Ortsrands nach Norden und somit zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Die geringe Verkehrszunahme ausschließlich durch Ziel- und Quellverkehr zu einem Wohnstandort ist für die benachbarten Baugebiete verträglich.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch Vermeidungsmaßnahmen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Da artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen in der derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten, ausgeräumten Fläche am Ortsrand, die zudem vorbelastet ist durch die Lärmeinwirkungen der B 300 und der wohnortnahen Erholung, nicht erwartet werden, ist davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

## 9 Belange des Immissionsschutzes

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Berichtsnummer 18068\_bpl\_sch\_gu02\_v1 des Ingenieurbüros HilsConsult, Kaufering, vom 24.06.2019 im Auftrag der Stadt Marktoberdorf angefertigt. Im Folgenden wird die Zusammenfassung des Gutachtens zitiert. Weitergehende Informationen sind dem Gutachten selbst zu entnehmen.

„Die Stadt Marktoberdorf beabsichtigt im Zuge der innerörtlichen Nachverdichtung die Ausweisung neuer (Wohn-)Bauflächen und in diesem Zusammenhang zunächst die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Am Wegacker“. In dessen Umgriff sollen insbesondere neue Wohngebäude entstehen und das erweiterte Areal als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt werden. Darüber hinaus ist für einen kleinen Bereich des bestehenden Bebauungsplans eine Umwidmung von einem „Mischgebiet“ zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“ vorgesehen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist dabei die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung zu prüfen und in diesem Zusammenhang die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB [5] zu berücksichtigen. Insbesondere sind schädliche Umwelteinwirkungen durch die Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG [1]).

Den schalltechnischen Belangen im Zuge des Genehmigungs- bzw. Bauleitplanungsverfahrens soll dabei durch die konkrete Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen in das Plangebiet durch Straßenverkehr (insbes. B12 und B472) Rechnung getragen werden. Die Beurteilung der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen erfolgt anhand der Orientierungswerte (ORW) des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 [2] in Verbindung mit den als obere Anhaltswerte anzusehenden Immissionsgrenzwerten (IGW) der 16.BImSchV [3]. Gegebenenfalls sind konzeptionelle Maßnahmen zum Schallschutz aufzuzeigen bzw. zu dimensionieren. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

1. Für die neu auszuweisenden (Wohn-) Bauflächen „Am Wegacker“ ist mit Einwirkungen bzw. Beeinträchtigungen aus Verkehrsgeräuschen der nördlich verlaufenden B12 sowie der östlich verlaufenden B472 zu rechnen. Dabei werden die gebietsspezifischen Orientierungswerte (ORW) nach Bbl. 1 zu DIN 18005-1 für ein „Allgemeines Wohngebiet“ [von 55/45 dB(A) tagsüber/nachts] nachts nicht eingehalten bzw. um bis zu 4 dB(A) überschritten (s. Kap. 6.1). Die Immissionsgrenzwerte (IGW) nach 16. BImSchV werden dementsprechend jedoch bereits eingehalten.
2. Für die im „Umwidmungsbereich“ (WA) befindlichen bestehenden oder zulässigen Gebäude ist teilweise noch mit geringfügigen Einwirkungen bzw. Beeinträchtigungen aus Verkehrsgeräuschen durch die o.g. Verkehrswege zu rechnen. Die gebietsspezifischen Orientierungswerte (ORW) nach Bbl. 1 zu DIN 18005-1 für „Allgemeine Wohngebiete“ [von 55/45 dB(A) tagsüber/nachts] werden im Nachtzeitraum lediglich an den schematisch angesetzten („fiktiven“) Immissionsorten auf der Baugrenze sowie am bestehenden Anwesen Otto-Büchel-Weg 30 (IO 62) nicht eingehalten und geringfügig um bis zu 2 dB(A) überschritten. Die als obere Anhaltswerte anzusehenden Immissionsgrenzwerte (IGW) nach 16. BImSchV werden dementsprechend bereits sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten und tagsüber z.T. deutlich unterschritten.
3. Konzeptionelle aktive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der gebietsspezifischen Orientierungswerte (ORW) nach Bbl. 1 zu DIN 18005-1 erscheinen aus baupraktischen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten nicht oder allenfalls in stark begrenztem Umfang zielführend.

4. Daher ist den geringfügigen Überschreitungen der ORW nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 durch eine entsprechende schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile ggf. in Verbindung mit Maßnahmen zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels Rechnung zu tragen. Damit können u.E. noch gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse erwartet werden.“

Die Empfehlungen des Gutachtens wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingearbeitet.

## **10 Belange des Denkmalschutzes**

Baudenkmäler, auch unter Ensembleschutz stehende oder landschaftsprägende Denkmäler, sind von der Planung nicht betroffen.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

## **11 Baugrund, Grundwasser und Altlasten**

Im Zuge der Erschließungsplanung wurden durch das Büro Geomechnig, Schondorf, im Auftrag der Stadt Marktoberdorf eine Baugrunduntersuchung erstellt (Stand: 20.10.2018). Die für die Bauleitplanung wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens sind im Folgenden kurz zusammengefasst:

Grundwasser:

Bis zur Bohrtiefe wurde kein zusammenhängendes Grundwasser festgestellt. Einzelne Anzeichen von Grundwasser bzw. Schichtwasser wurde am Tag der Untersuchung in einer der Bohrungen bei einer Bohrtiefe von 3,8 bis 4,0 m festgestellt. Der Bemessungswasserstand kann daraus mit einem MHGW (Mittlerer jährlicher Hochwasserstand) mit grob abgeschätzt 12 m unter GOK, also ca. 734 m ü. NN, angenommen werden. Dieser besitzt also auf Grund des hohen Flurabstandes keine Baurelevanz.

Umgang mit Niederschlagswasser:

Die in versickerungsrelevanter Tiefe vorhandenen sandigen Kiese ab ca. 0,5 m bis 0,8 m Tiefe sind für eine Versickerung des Niederschlagswassers gut geeignet. Sie erfüllen somit die Anforderungswerte des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. Das Gutachten sieht für die hauptsächlich versickerungsrelevanten Kiese des Homogenbereiches B 3 einen Bemessungs-k-Wert von  $3 \times 10^{-4} \text{ m/s} = 0,0003 \text{ m/s}$  vor.

Zur Auswahl und zur exakten Dimensionierung der Niederschlagswasserversickerung ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. in aktuellster Fassung anzuwenden. Die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENKW, Herausgeber: BayLfU Dez. 2008) sind zu beachten.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen, z.B. von Dächern, wird daher im Bebauungsplan vorgegeben. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in das öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig.



**Altlasten:**

Die natürlich anstehenden Böden sowie die Kiesauffüllungen der bestehenden Zufahrtsstraßen sind hinsichtlich Schadstoffverunreinigungen sensorisch (geruchlich, visuell) unauffällig. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass in den stichprobenhaft untersuchten Bodenproben aus der Auffüllung kein Altlastenverdacht besteht sowie keine entsorgungsrelevanten Schadstoffbelastungen vorhanden sind. Die durchgeführten Schadstoffuntersuchungen besitzen orientierenden Charakter; es kann daher nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass an einzelnen Stellen im Planungsgebiet auch höhere Schadstoffgehalte auftreten können, obgleich bei den Geländearbeiten keine Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen erkennbar waren.

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.

**12 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Baustruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage am Ortsrand, damit Reduzierung der Gefahr der Überhitzung der Siedungsfläche,</li> <li>• Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima,</li> <li>• bodennaher Kaltlufttransport entlang der Ortsrandeingrünung, Austausch mit der benachbart gelegenen freien Feldflur durch lockere Baustruktur und Grünzäsuren, damit Vermeidung von Stauwirkungen und Erhalt der Durchlässigkeit für Luftströmungen</li> <li>• Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen</li> </ul>
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der GRZ auf das notwendige Maß,</li> <li>• Verwendung versickerungsfähiger Beläge,</li> <li>• Niederschlagswasserversickerung</li> <li>• Möglichkeit der Ausbildung begrünter Dächer bei Dachflächen auf Nebengebäuden mit geringen Neigungswinkeln</li> </ul>
Trockenheit (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der GRZ auf das notwendige Maß,</li> <li>• Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt,</li> <li>• Möglichkeit zur Brauchwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung</li> </ul>

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen,</li> <li>• Fuß- und Radwegevernetzung an den Ortskern und bestehende Infrastruktureinrichtungen</li> </ul>
Vermeidung von CO <sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung einer Ortrandeingrünung mit standortgerechten Laubgehölzen sowie zur Pflanzung heimischer Laubbäume auf den privaten Grundstücken</li> <li>• Vermeidung des MIV durch gute Fuß- und Radwegevernetzung an den Ortskern und bestehende Infrastruktureinrichtungen</li> <li>• Nutzung solarer Strahlungsenergie</li> <li>• Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen</li> </ul>

### 13 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan setzt sich aus 3 Teilbereichen in folgender Größenordnung zusammen:

- Räumlicher Teilbereich der Änderung - Erweiterung: 1,24 ha
- Räumlicher Teilbereich der einfachen Änderung: 0,62
- Räumlicher Teilbereich der Aufhebung: 1,74

Im Bereich der Erweiterung werden folgende Nutzungen ausgewiesen:

Netto-Baufläche:	0,89
Verkehrsflächen:	0,25
Öffentliche Grünflächen:	0,10

### 14 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Parallel zum Bauleitplanverfahren findet die Erschließungsplanung des Baugebiets statt, so dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans mit einer zügigen Erschließung und Veräußerung der Baugrundstücke zu rechnen ist. Mit einer Bebauung seitens der jeweiligen Bauherren ist zeitnah nach der Erschließung, also in bis zu 3 Jahren, zu rechnen.

Mit dem Bebauungsplan wird Baurecht für rund 11 Einfamilienhäuser, 3 Doppelhäuser (also 6 Doppelhaushälften) und 1 bis 2 Mehrfamilienhäusern (mit zusammen ca. 12 WE) geschaffen, welche der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde- in unterschiedlichen Formen und Größen - zu Gute kommen soll. Bei einer Belegung von ca. 3-4 Personen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte, sowie von durchschnittlich 1-2 Personen je Wohnung in Mehrfamilienhäusern kann durch das neue Baugebiet ein Einwohnerzuwachs von rund 75 Einwohnern entstehen.