

**BEGRÜNDUNG**  
**zum Bebauungsplan Nr. 16**  
**für den Bereich „Auf dem Krautgartenesch“**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**  
**in der Fassung vom 04.11.2003**

Entwurfsverfasser Bebauungsplan – Städtebaulicher Teil und Grünordnungsplan:  
Hofmann + Dietz, Meinrad-Spieß-Platz 2, 87660 Irsee

Entwurfsverfasser Bebauungsplan – Verfahrensteil:  
Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf

Erschließungsplanung:  
Schwäbisches Ingenieurbüro, Jellen & Co., Salzstraße 27, 87435 Kempten (Allgäu)

Anlage 1: Luftbild  
Anlage 2: Flächennutzungsplanausschnitt  
Anlage 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan

### **1. Aufhebung Rechtskräftiger Bebauungsplan „Bei den Krautgärten, Esch“**

Der am 04-07-1990 in Kraft getretene Bebauungsplan „Bei den Krautgärten, Esch“ des Marktes Obergünzburg wird aufgehoben. Dies ist darin begründet, dass sich das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes mit sehr großen Grundstücken, einer ungünstigen Situierung und Anbindung des Baugebietes an die Ortslage, die grünordnerischen Festsetzungen und die erschließungstechnischen Voraussetzungen als nicht mehr zeitgemäß und ungünstig erwiesen haben.

Seitens des Marktes Obergünzburg wurden keinerlei Erschließungsmaßnahmen für das Bebauungsplangebiet durchgeführt und keine Grundstücke veräußert. Der Markt ist deshalb Eigentümer des gesamten Bebauungsplanbereiches, private Interessen werden durch die Aufhebung nicht berührt.

### **2. Geltungsbereich**

Der zu überplanende Bereich befindet sich im nordwestlichen Bereich des Marktes Obergünzburg.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: von der Kleingartenanlage „Bei den Krautgärten“
- im Osten: von der Grünlandfläche Fl.-Nr. 1630 und der Bebauung der Hartmannsberger Straße u.a. mit dem Altenheim des Landkreises Ostallgäu
- im Süden: von der Anlage des Reitvereins und dem Hagenmoosweg
- im Westen: von der freien Feldflur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1448, 1448/2, 1449 und 1452 sowie Teilflächen aus den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 1472, 1623/4 und 1623/5 der Gemarkung Obergünzburg mit einer Gesamtfläche von ca. 7,4849 ha.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Aufzuhebender Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan „Bei den Krautgärten, Esch“ ist durch Veröffentlichung am 04.07.1990 in Kraft getreten. Das Aufhebungsverfahren wird parallel mit dem Neuaufstellungsverfahren durchgeführt.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Markt Obergünzburg hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der durch Veröffentlichung am 30.10.1986 in Kraft getreten ist. Im Flächennutzungsplan ist das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt. Die geringfügige Vergrößerung der geplanten Baufläche durch Teilbereiche der Mischgebietsfläche im Bebauungsplan gegenüber der Flächennutzungsplandarstellung ist städtebaulich durch eine optisch bessere Anbindung des Neubaugebietes an die Ortslage unter Wahrung einer Grünzäsur begründet. Dafür hat sich das Wohngebiet am Südwestrand zugunsten einer Grünfläche gegenüber der Flächennutzungsplandarstellung verringert. Der Bebauungsplan ist deshalb gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **3.3 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan Region Allgäu (16)**

Gemäß Regionalplan der Region Allgäu (16) ist der Markt Obergünzburg Unterzentrum, gehört zum Mittelbereich Marktoberdorf und ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft für den Markt Obergünzburg sowie die Gemeinden Günzach und Untrasried. Für den Markt Obergünzburg ist die regionalplanerische Funktion: Sozial- und Gesundheitswesen zugeordnet.

Der Markt Obergünzburg gehört weiterhin zum ländlichen Teilraum dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll und liegt an der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung von Kraftisried nach Ronsberg.

Teile des Gemarkungsgebietes gehören zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 6 „Täler der östlichen Günz, Leubas und Mindel mit Umgebung“, zum wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Nr. H 41 Östliche Günz“ und zum Vorbehaltsgebiet für Windenergienutzung Nr. 6“ Markt Obergünzburg, nordwestlich Reichholz“.

### **4. Veranlassung und Bedarf**

Im Markt Obergünzburg sind die freien und zur Verfügung stehenden Bauflächen für Einfamilienhausbebauung zwischenzeitlich aufgebraucht. Das rechtskräftige Bebauungsplangebiet (Punkt 1) soll aus den darin geschilderten Gründen nicht weiterverfolgt werden. Zur Weiterentwicklung des Marktes Obergünzburg und nachdem eine Bauwerberliste von ca. 40 Interessenten bei der Gemeinde gegeben ist, soll dieser Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Marktverwaltung hat unter den Bauwerbern im Dezember 2002 eine Umfrage über deren zeitliche Bauabsichten durchgeführt. Es ist deshalb vorgesehen das Baugebiet in 2 bis 3 Abschnitten zu erschließen und die Erschließung eines 1. Abschnittes noch im Jahr 2003 zu beginnen, so dass die private Wohnbebauung ab dem Jahr 2004 möglich ist.

### **5. Lage und Bestand**

#### **5.1 Topographie/Landschaft**

Der Planbereich wird von einer leicht nach Osten abfallenden Hochlage mit zunehmender Versteilung außerhalb des Planbereiches gegenüber dem von Süd nach Nord verlaufenden Talraum der Günz geprägt. Nach Westen ist ein weiterer Anstieg bis zur markanten Anhöhe bei Eschers gegeben. Nach Norden setzt sich das Hochplateau fort. Nach Süden ist der schmale fast tobeltartige Taleinschnitt des Schindbaches gegeben. Die starke Hangleite des nordseitigen Talraumes ist in den Geltungsbereich des Planungsgebietes mit einbezogen.

Während der Planbereich derzeit von Bebauung frei ist, ist das südseitige, gegenüberliegende Hochplateau mit dem Kreiskrankenhaus bebaut. Nach Westen ist die typische freie Allgäuer Landschaft mit überwiegender Grünlandnutzung gegeben. Eine Besonderheit stellt nach Norden die Kleingartenanlage „Bei den Krautgärten“ dar. Nach Südosten ist durch die Lage ein herrlicher Ausblick in das Alpengebiet gegeben.

## 5.2 Geologie/Grundwasser

Die Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner, Illerstraße 12, 87452 Altusried wurde mit einer Baugrunduntersuchung für das Plangebiet beauftragt. Der Untersuchungsbericht, Gutachten Nr. 020718 vom 08.10.2002, ergänzt um eine Hydrogeologische Beurteilung Bericht Nr. 03026 vom 24-03-2003 für das ursprünglich geplante und das alternative Reckenrückhaltebecken, kann bei der Marktgemeindeverwaltung eingesehen werden. Es werden auch Aussagen über die Gründung von Hochbaumaßnahmen und die Versickerungsmöglichkeiten getroffen. Hiernach wird der tiefere Untergrund des Planbereiches von Felsgesteinen der Molasse gebildet. Die Molasse trägt eine Auflage aus Geschiebemergel – Ablagerungen der Riss- und Mindel-Eiszeit. Die Ausläufer dieses bindigen, schluffig-kiesigen Geschiebemergel sind nur im äußersten Westen des bebaubaren Plangebietes vorhanden.

Im übrigen Untersuchungsgebiet befindet sich über der Molasse eine Auflage aus Moränenkies bzw. Hochterrassenschotter. Es handelt sich um kiesige, schwach schluffige bis schluffige, fluviatile Sedimente der späten Riss-Eiszeit. Im östlichsten Planbereich erfolgt der Übergang zu den jüngeren kiesigen Talfüllungen des Günztales.

Der Hochterrassenschotter ist mit zunehmender Tiefe infolge von karbonatischen Lösungs- und Ausfällungsvorgängen zu einem Konglomerat („Nagelfluh“) verfestigt und dann bereits als Felsgestein einzustufen. Solche konglomeratischen Verfestigungen wurden aufgeschlossen und variieren zwischen 1,5 m und 3,0 bis > 5,0 m. Eine Besonderheit dieses Konglomerates sind tiefreichende „Verwitterungsschote“ die meist mit Verwitterungslehm gefüllt sind aber auch größere Hohlräume aufweisen können und in einem Fall auch aufgeschlossen wurde.

Die vorgenannte Schichtenfolge wird von Verwitterungslehm bis ca. 3,0 m Mächtigkeit überdeckt. Darüber folgt noch eine Auflage aus Humus / Mutterboden mit max. 0,20 m Mächtigkeit. Freies Grundwasser bis 5 m Tiefe wurde nicht aufgeschlossen, allerdings wurden vereinzelt ergiebige Schicht- und Stauwasservorkommen festgestellt. Ein Grundwasserstauer in Form der bindig-feinkörnigen Molasse im Untergrund ist anzunehmen. Durch die möglicherweise verstärkte punktförmige Versickerung bei einer Bebauung kommt der Grundwasserproblematik eine erhöhte Aufmerksamkeit zu, d.h. es wird angeraten die Keller als grundwasserdichte Wanne auszuführen.

## 5.3 Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich im ebenflächigen Bereich als landwirtschaftliches Grünland genutzt. In der Nordwestecke unmittelbar an der Hartmannsberger Straße ist ein landwirtschaftlicher Holzstadel vorhanden. Am südöstlichen Planbereich ist eine erhaltenswerte Baumgruppe gegeben. Der starke Hangleitenbereich und der Talbereich des Schindbaches werden als Weide und in geringem Maß als landwirtschaftliches Grünland bzw. als Reit- und Koppelplatz vom Reitsportverein genutzt. Am südwestlichen Bereich sind ebenfalls einige erhaltenswerte Bäume und Baumgruppen gegeben. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist nach Westen und Osten, im Norden ist eine Kleingartennutzung mit teilweise brachfallenden Gärten gegeben. Die Hartmannsberger Straße ist als Ortsverbindungsstraße mit einer Bitumendecke befestigt ausgebaut.

## 5.4 Bebauung

Derzeit ist eine Bebauung nur außerhalb des Planbereiches durch einzelne Einfamilienhäuser und das Altenheim des Landkreises Ostallgäu am südöstlichen Rand und im Süden durch die Reithalle mit Stall und Außenanlagen gegeben. Das Gebäude des Kreiskrankenhaus auf dem südlich gegenüberliegenden Plateau ist dominierend und wirkt in die Landschaft.

## 5.5 Infrastruktur

Im Markt Obergünzburg sind alle Einrichtungen eines Unterzentrums und darüber hinausgehende Einrichtungen wie ein Altenheim und Krankenhaus vorhanden. Die weitere gehobene Bedarfsdeckung erfolgt im Mittelzentrum Marktoberdorf bzw. dem Oberzentrum Kempten.

## 5.6 Erschließung/Verkehr

Im Planbereich ist bisher keine leitungsgebundene Ver- und Entsorgung vorhanden. Entlang der Hartmannsberger Straße verläuft jedoch ein überörtliches Erdkabel der Telekom/Bundeswehr, das in Teilbereichen umgelegt werden muss, um eine Bebauung zu gewährleisten.

Im Grundstück Fl.-Nr. 1452 verläuft ein Hochwasserentlastungskanal und in den Fl.-Nrn. 1449, 1452 und 1623/4 verläuft eine Erdgas-Hochdruckleitung der Erdgas Schwaben mit beidseitigen Schutzstreifen von 2,50 m Breite zur Rohrachse.

Im südwestlichen Planbereich ist noch eine 20 kV-Freileitung mit Stichleitung in Richtung Krankenhaus mit einem beidseitigem Schutzbereich von 9.0 m Breite zur Leitungsachse gegeben.

Die Hartmannsberger Straße ist eine ca. 5,0 m breite ausgebaute Ortsverbindungsstraße von Obergünzburg nach Eschers über Hartmannsberg und erschließt den Planbereich.

Durch die Hartmannsberger Straße ist der Anschluss an das innerörtliche Verkehrsnetz und die Staatsstraßen 2012/2055 gegeben.

## 5.7 Gewässer

Außer dem Schindbach in Tallage am unmittelbaren südlichen Planbereichsrand sind im Planbereich keine Gewässer gegeben.

## 5.8 Altlasten

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind im Planbereich keine Altlasten vorhanden.

# 6. Planung

## 6.1 Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele

- Stärkung des Unterzentrums Obergünzburg durch Bereitstellung von Bauflächen
- Verbesserung des Wohnangebots für Einheimische und Zuzugswillige
- Berücksichtigung naturschützerischer Belange mit Ausgleich von Eingriffen.

## 6.2 Städtebau

Im Vorentwurfsstadium wurden drei grundsätzlich verschiedene Varianten untersucht. Einer Variante wurde der Vorzug eingeräumt, aus den anderen Varianten wurden positive Entwurfs Elemente übernommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde von Kreisbaumeister Hohenadl bei der vorliegenden Planung der unzureichende Bezug und Orientierung zur Ortsmitte und die unzureichende Identität im Inneren kritisiert. Aus diesem Grund wurde die Vorentwurfsplanung nochmals überarbeitet.

Der Marktgemeinderat will verhindern, dass das Baugebiet den Zusammenhang zum Ortskern verliert und hat für das Baugebiet nach Südosten eine Zeile direkt im Anschluss an das Altenheim geplant, die sich mit den Höhenschichtlinien den Hang herauf staffelt. In der Fortführung war es nur konsequent und auch ressourcenschonend, wenn auch die Hartmannsbergerstraße zur Erschließung mit herangezogen wird. Andernfalls könnte sich hier zu den Krautgärten keine Nachbarschaft aufbauen, der Charakter einer abweisenden Ausfallstraße wäre die Folge. Natürlich wird sich ein städtebauliches Gegenüber an der Hartmannsbergerstraße erst langfristig einstellen, dennoch wird es für richtig gehalten, diese Option offen zu halten (bereits jetzt starke Unternutzung, bzw. Lücken in den Krautgartenparzellen an der Hartmannsbergerstraße).

Zur Unverwechselbarkeit und Identität des Baugebietes aber auch im Bezug zur Ortsmitte wurde nunmehr eine durchgehende ca. 10 bis 20 m breite Grünzone mit Fußwegverbindung vom südöstlichen Baugebietsrand bis in die Baugebietsmitte geschaffen. An dieser Grünzone die Ausblicke zum Ort und in die Landschaft ermöglicht ist auch ein Kinderspielplatz angegliedert.

Als eine weitere städtebauliche Vorgabe wurde die typische Allgäuer Ausrichtung der Ostgiebel empfunden, die auch in dem etwas erhöht gelegenen Weiler Hartmannsberg festzustellen ist. Daher werden die Firstrichtungen in der Zeile auf der östlichen Hangkante, die von der Kaufbeurer Straße aus sichtbar ist und zusammen mit Hartmannsberg gesehen wird, festgeschrieben. Zweigeschossige Häuser wären hier durchaus erwünscht.

An der südlichen Hangkante wurde in Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild darauf geachtet, dass zweigeschossige Baukörper nur in Traufstellung zum Schindbachtal möglich sind. Aus städtebaulichen Gründen ist jedoch teilweise eine Giebelstellung zum Tal festgesetzt, bei der nur ein niedriger Kniestock verwirklicht werden. Im Plangebiet werden mithilfe von Baulinien auch städtebauliche Vorgaben fixiert. Dies sind zum einen entlang der Planstraße A die Staffelung von Baukörpern, die den zentralen Bereich prägen werden, zum anderen sind es Baukörperstellungen, die eine räumliche Zäsur innerhalb der Straßenzüge bewirken. Durch räumliche Verengungen werden in sich abgeschlossene Teilräume geschaffen. Dies schafft Identität und hilft die Geschwindigkeit in den Straßen niedrig zu halten. Als Alternative zur Eigentumswohnung wird auch ein Bereich „Junges Wohnen“ angeboten, der als Wohnhof ausgelegt ist. Die Erschließungsfläche ist hier als Gemeinschaftseigentum geplant, die Grundstücke sind bewusst klein gehalten, die Häuser sollen in günstiger Holzbauweise (Serienfertigung) unter Ausnutzung eines raumhaltigen Daches erstellt werden.

Die Siedlung sollte auch einen Schwerpunkt erhalten, der auch als sozialer Treffpunkt dienen kann. Zentral wurde daher ein Grünbereich mit Spielplatz angedacht, an dem auch ein dominanter Baukörper (Geschosswohnungen) angrenzt. Da hier entsprechend der Bauaufgabe Bauträger erforderlich sein werden, wurden die Vorgaben gering gehalten, um flexibel auf die Ansprüche des Marktes reagieren zu können. Um die Angebotspalette abzurunden, sollen auch Reihenhäuser errichtet werden können, falls sich hier eine Nachfrage ergibt. Grundsätzlich wird eine Mischung der Wohnformen für sinnvoll erachtet, um auch eine gestaffelte Alters- und Sozialstruktur zu ermöglichen und für unterschiedliche Lebensabschnitte offen zu sein. Die Mehrzahl der Häuser kann mit der Dachfläche nach Süden ausgerichtet werden, eine Solarnutzung wird somit überwiegend ermöglicht.

### 6.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des neuen Baugebietes wird über die auf 5,0 m verbreiterte Hartmannsberger Straße abgewickelt. Durch die mit dem Bau des Siedlungsgebietes verbundene Westerweiterung der bestehenden Bebauung soll am zukünftigen Westrand eine Einrichtung zur Verkehrsberuhigung (Verengung mit Baumtor) angeordnet werden. Auch soll das Ortsschild mit der damit verbundenen Geschwindigkeitsbegrenzung entsprechend nach Westen verschoben werden. Parallel mit der Hartmannsberger Straße wird ein um einen 1,50 m breiten Grünstreifen abgesetzten 1,50 m breiter durchgehender Gehweg geführt. Im östlichen Teil wird dieser Gehweg auf 2,50 m Breite als gemeinsamer Geh-/Radweg aufgeweitet. Die Siedlungsstraßen selbst werden den verkehrlichen Anforderungen entsprechend in Breiten zwischen 3,50 m und 5,50 m und in Schleifenform ohne Gehwege ausgebildet. Es ist vorgesehen, einen Begleitgrünstreifen links und rechts der Straße in wechselnden Breiten mitzuführen. Dabei können diese Streifen bei Ausbildung mit Schotterrassen befahrbar gehalten werden und ggfls. auch als begrenzter Parkraum dienen. Unter diesen Schotterrassenbereichen kann die Anordnung eines Rigolensystems zur Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen werden. Dies wird jedoch in Abhängigkeit der in der Erschließungsplanung vorgesehenen Straßenlängsneigung stehen.

Die Planstraße D am westlichen Plangebietsende dient nicht zur Erschließung der Baugrundstücke sondern der Ableitung der Müllfahrzeuge und durch die geänderte Fortführung zur Erschließung des Parkplatzes am Freibad. Für kurze innergebietliche Fußwegverbindungen sind gesonderte 1,50 m breite Fußwege vor allem in Nord-Süd-Richtung vorgesehen. Zusätzlich verläuft an der südlichen Hangkante ein weiterer 1,50 m breiter Fußweg, der sowohl als Spazierweg als auch der kurzen inneren Erschließung dient und am Hangfuß an der Hartmannsberger Straße beginnt.

#### 6.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der allgemeinen Zielsetzung und unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Nutzung wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es sollen Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein. Alle weiteren nach § 4 Abs. 2 Ziff. 3 allgemein zulässigen und nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen und Baulinien gebildeten überbaubaren Flächen, sowie durch die Grund- und Geschossflächenzahl. Dabei soll der Charakter einer lockeren und durchgrünten Bebauung erreicht werden. Deshalb wird die Grundflächenzahl mit 0,3 bis max. 0,5 festgesetzt. Gegenüber den im Bebauungsplan nur vorgeschlagenen Grundstückseinteilungen sind noch Verschiebungen möglich.

#### 6.5 Bauweise

Damit der gewünschte Einfamilienhauscharakter und die Situation des südwestlichen Ortsrandes von Obergünzburg gewahrt bleibt, sind nur Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser zulässig und die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt. Dies geschieht durch die Begrenzung auf maximal zwei Geschosse, wobei das zweite Vollgeschoss in Teilbereichen nur als Dachgeschoss bzw. Untergeschoss ausgebildet werden darf.

Die Kniestockhöhe und die Dachneigung wurde dann so gewählt, dass sich im Dachgeschoss auch tatsächlich ein Vollgeschoss entwickeln kann bzw. durch die bestehende Topographie im Untergeschoss ebenfalls ein Vollgeschoss entsteht.

Es besteht die Möglichkeit, einen Kniestock mit 2,30 m und einer flachen Dachneigung von 18 – 22 Grad oder als Alternative einen Kniestock mit 1,50 m und einer steileren Dachneigung von 25 bis 30 bzw. 35 und 40 Grad zu wählen.

Weiterhin gilt im gesamten Planbereich die offene Bauweise.

#### 6.6 Flächenbilanz

Das Baugebiet umfasst insgesamt ca. 7,4869 ha und gliedert sich wie folgt auf:

Flächen für:	ha	%
Allgemeines Wohngebiet	2,7251	36.40
Mischgebiet	0,4918	6.57
Versorgungsanlagen	0,0031	0.04
Verkehr (Straßen und Fußwege)	0,7984	10.66
Regenrückhaltebecken	0,0997	1.33
Wasserwirtschaft	0,0223	0.30
Landwirtschaft	2,4939	33.31
Forstwirtschaft	0,0775	1.04
die Entwicklung eines Gewässer-Pufferstreifens	0,1604	2.14
öffentliches Grün incl. Straßenbegleitgrün	0,6147	8.21
Gesamtfläche	7,4869	100,00

#### 6.7 Baugestaltung

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leiten sich aus Art. 91 BayBO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB ab. Sie legen u. a. Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Dachfarbe und Deckungsmaterial fest.

Wünschenswert ist, dass die Fassaden verputzt und hell gestrichen bzw. mit Holzschalungen ausgeführt werden.

## 6.8 Garagen/Nebengebäude

Die Lage der Garagen ist mit Bebauungsplan vorgeschlagen, in der Regel innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen), aber auch innerhalb einer Fläche, die durch das Planzeichen Nr. 15.3 umgrenzt ist. In diesem Bereich können die Garagen auch als Grenzgaragen oder als Garagen mit der Befreiung von den Abstandsflächen nach Bay-BO ausgebildet werden. Garagen sollten genau so einfach und schlicht wie das Hauptgebäude ausgebildet werden; in ihrer Wirkung als Nebengebäude aber zurücktreten. Gleiches gilt auch für oberirdische Abstellräume und Schuppen. Diese sollten unter einem Dach zusammengefasst werden. Vor Garagen dürfen keine Einfriedungen errichtet werden. Sonstige Nebengebäude sind –ausgenommen der Bereich „Junges Wohnen“ wegen der geringen Grundstücksgrößen- auch außerhalb der überbaubaren Flächen möglich, allerdings nicht im Vorgartenbereich.

## 7. Bodenordnende Maßnahmen

Da die Gemeinde über die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke verfügt, kann auf eine Baulandumlegung nach §§ 45 ff. BauGB verzichtet werden.

## 8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 8.1 Schutzgutbezogene Bestandsbewertung

#### 8.1.1 Methode

Im folgenden wird das Plangebiet in Bezug auf die vorhandenen Landschaftspotenziale bewertet. Die Bewertung erfolgt unter Verwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München 1999“ (im folgenden kurz „Leitfaden“ genannt). Die Ergebnisse werden ergänzt durch eine kurze textliche verbale Beurteilung.

#### 8.1.2 Lebensgemeinschaften

##### Intensivwiesen

Die geplanten Baugebiete und Verkehrsflächen, die den größten Teil des Bebauungsplans einnehmen, stellen sich derzeit zum allergrößten Teil als intensiv genutzte Wiesenfläche dar.

Nach dem Leitfaden ist die Wiese in Bezug auf das Schutzgut Lebensgemeinschaften als Gebiet geringer Bedeutung einzustufen (I, oberer Wert).

##### Südexponierte Böschung

Das Wohngebiet wird im Süden durch einen beweideten, gut besonnten Steilhang begrenzt. Die Nutzung ist intensiv. Trotz des Potentials als Standort für Trocken- und Magervegetation wurden keine besonderen Magerrasenpflanzen gefunden. Die Fläche stellt jedoch einen potenziell wertvollen Lebensraum für Insekten, insbesondere für Heuschrecken, dar. Stellenweise ist die beginnende Verbuschung mit Weißdorn zu beobachten.

Die Weidefläche auf der Böschung ist vor allem aufgrund der Standortpotentiale als Gebiet mittlerer Bedeutung einzustufen. (II, unterer Wert).

##### Auwiesen und -weiden

Die Weidenutzung setzt sich unterhalb des Hangfußes fort. Infolge des nahen Reitstalles dominiert im südlichen, unteren Bereich die Beweidung durch Pferde. Dieser Bereich deckt sich mit der Aue des Schindbachs. In der Nähe zur Ortschaft Obergünzburg wird die Aue als Intensivwiese genutzt.

Die Aue ist aufgrund des Lebensraumpotentials trotz der intensiven Nutzung als Gebiet mittlerer Bedeutung (II, unterer Wert) einzustufen.

## Bach

Der am Südrand des Geltungsbereichs verlaufende Schindbach ist durch den naturfernen Ausbauzustand stark vorbelastet. Der Bach wurde an den orographisch rechten Rand der Aue verlegt. Durch die räumliche Nähe der Straße (Hagmoosweg) wurde der Bach mit einer Betonmauer gesichert. Die orographisch linke Seite des Baches ist oberhalb des Reitplatzes durch die Beweidung beeinträchtigt, hier sind kaum uferbegleitende Gehölze festzustellen. Auf Höhe der Reithalle wird der ausgebauter Bach beidseitig von Gehölzstreifen aus vorwiegend Eschen und Grau-Erlen begleitet. Der Abschnitt zwischen nördlicher Geltungsbereichsgrenze und Reithalle ist ein kartiertes Biotop mit der Nummer 8128-0072.02. Auch der Abschnitt westlich und nördlich der Reithalle hat Biotopqualität und ist wie die Teilstrecke oberhalb als Struktur mittlerer Bedeutung zu bewerten (II, oberer Wert)

Unterhalb der Reithalle sind am Schindbach kaum noch Begleitgehölze feststellbar. Die Ufer sind mit dem weiteren Verlauf zunehmend verbaut. Der Bach verschwindet schließlich kurz vor der Krankenhausstraße in einer Verrohrung und wird innerhalb der Ortschaft bis zu seiner Mündung in die östliche Günz teils in einem Rohr, teils in einem offenen Kastenprofil geführt. Der knapp außerhalb des Plangebiets als Grenze verlaufende Bachabschnitt stellt eine Struktur mittlerer Bedeutung dar (II, unterer Wert).

## Gehölzstrukturen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert im Südwesten ein feuchtes Hangwäldchen. Der kleine Waldbestand ist im Norden von Fichten geprägt, im Süden von Grau-Erlen und Eschen. Die Krautschicht zeigt durch die vorhandenen Hochstauden Brennessel, Giersch, Engelwurz, Goldnessel und andere den Nährstoffreichtum des Standorts an, der wahrscheinlich von den Ablagerungen aus Bauschutt mit verursacht wird.

Das Wäldchen wird von einem in den Schindbach mündenden Rinnsal durchlaufen, das aus einem Betonrohr hervortritt. Der weitere Verlauf des Rinnsals wird von größeren Gehölzen begleitet. Dieser Abschnitt ist in der Biotopkartierung Bayern unter der Nummer 8128-0068.11 aufgeführt.

Die kleinen Waldflächen fallen unter die Gebiete mittlerer Bedeutung (II, oberer Wert). Vor allem im Norden des Gebiets kommen einige kleinere Gehölzstrukturen und Einzelbäume vor. Erwähnenswert sind ferner die beiden Kiefern an einem Feldkreuz an der Hartmannsberger Straße und die beiden Kastanien an der Einfahrt zu den Krautgärten.

## Lebensräume außerhalb des Geltungsbereichs

Die Lebensraumqualität des Plangebiets wird wesentlich von Biotopelementen mitbestimmt, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen und zum Verständnis der Lebensraumsituation des Gebiets an dieser Stelle kurz beschrieben werden sollen. Eine Bewertung nach Leitfaden erfolgt hier nicht.

Am Nordrand des Wohngebiets liegt ein kleiner Eschenwald an den Hängen eines bis zu 8 m tiefen Geländeeinschnitts, der von einem periodischen Rinnsal durchflossen wird (Biotop Nr. 8128-0068.12). Das Rinnsal hängt mit dem oben genannten Rinnsal im Biotop der gleichen Nummer (Teilfläche 68.11) zusammen. Beide Biotop-Teilflächen sind möglicherweise durch Auffüllungen voneinander getrennt.

Westlich der Wohnbaufläche schließt sich (außerhalb des Geltungsbereichs) eine Feuchtwiese an, die durch die intensive Bewirtschaftungsweise jedoch die Ausbildung zu wertvollem Feuchtgrünland vermissen lässt. Auffällig sind die Binsen (Blaugrüne Binse).

Vor allem aufgrund seiner kleinteiligen Nutzung sind die nördlich anschließenden Krautgärten ein wichtiges strukturreiches Siedlungsbiotop.

Im Osten schließen sich die siedlungsspezifischen Lebensräume der Ortschaft Obergünzburg an.

Südlich des Schindbaches wird das Tal durch eine steile, bewaldete und nordexponierte Böschung begrenzt. Der Westteil der Böschung ist in der Biotopkartierung unter der Nummer 8128-10 aufgeführt.

### 8.1.3 Landschafts-/Ortsbild

Die Landschaft des Plangebiets wird wesentlich von den ausgeprägten topographischen Strukturen bestimmt. Geländemorphologisch sind im Gebiet drei Teil-Areale zu unterscheiden:

Der Geländerücken, der verhältnismäßig sanft von West nach Ost abfällt und erst am Ostrand größere Hangneigungen aufweist. Dieses Areal ist vor allem von den noch höher gelegenen Bereichen westlich der Ortschaft gut einzusehen. Nach Norden und Süden ist das Wohngebiet durch die Krautgärten, bzw. den Hangwald am Krankenhauseberg abgeschirmt.

Aufgrund der Strukturarmut ist der Geländerücken (Gewann-Name „Auf dem Krautgartenesch“) nach dem Leitfaden ein Gebiet geringer Bedeutung (I, oberer Wert).

Die südexponierte Steilböschung einschließlich der dort vorkommenden Gehölzstrukturen stellt eine markante Geländekante dar und ist als solche sehr empfindlich gegen eine Bebauung. Der Hang wird daher als Gebiet hoher Bedeutung eingestuft (III).

Die Aue des Schindbachs erhält ihren landschaftlichen Wert vor allem von den begrenzenden Talhängen im Norden und Süden. Entlang der Aue ziehen sich Wanderwege, das Bachtal ist jedoch durch die bestehende Bebauung der Reithalle und dem naturfernen und geradlinigen Verlauf des Baches vorbelastet. Insgesamt wird der Aue ein mittlerer Wert (II, unterer Wert) zugeordnet.

### 8.1.4 Boden

Bezüglich der Beurteilung des geologischen Untergrunds sei auf Kap. 5.2 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Nach dem Leitfaden sind anthropogen überprägte Böden unter Dauerbewuchs (z.B. Grünland, Gärten) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen als Gebiete mittlerer Bedeutung (II, unterer Wert) einzustufen. Dies trifft für die Wiesenflächen auf dem Geländerücken zu.

Sowohl der südexponierte Steilhang, als auch die Bachaue bergen Entwicklungspotentiale für Trocken- und Mager, bzw. Feuchtvegetation.

Aus diesem Grund werden die beiden zuletzt genannten Teilareale einschl. der vorkommenden Gehölze in Bezug auf das Schutzgut Boden als Gebiete mittlerer Bedeutung (II, oberer Wert) bewertet.

### 8.1.5 Wasser

Nach dem Gutachten der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner, Altusried wurde im geplanten Wohn- oder Mischgebiet bis 5 m Tiefe kein freies Grundwasser aufgeschlossen. Es wurden jedoch vereinzelt ergiebige Schicht- und Stauwasservorkommen festgestellt. Ein Grundwasserstauer im Untergrund wird angenommen.

Die Wiesen des Geländerückens und die Weiden der Böschung sind aufgrund der fehlenden Verdichtungen und Versiegelungen für die Grundwasserneubildung wichtig und damit für das Plangebiet von mittlerer Bedeutung (II, unterer Wert). In diesem Teilgebiet wurden keine Hinweise auf Feuchtvegetation vorgefunden.

Im Planungsgebiet sind zwei Oberflächengewässer anzutreffen, der Schindbach und das im Norden zufließende Rinnsal. Beide Gewässer sind aufgrund des Ausbaus nach dem Leitfaden als Gewässer mittlerer Bedeutung (II, unterer Wert) zu betrachten.

Der Auebereich wird als Gebiet mittlerer Bedeutung (II, oberer Wert) gefasst.

### 8.1.6 Klima/Luft

Die Wiesenfläche des Geländerückens ist Bestandteil bedeutender Kaltluftentstehungsgebiete westlich von Obergünzburg. Auf dem Rücken findet ein Frischluftabfluss Richtung Südosten statt. Es besteht jedoch kein unmittelbarer Zusammenhang mehr mit der Kaltluftbahn in der Aue. Klimaausgleichende Strukturen sind hier nicht feststellbar. Dem Gebiet kommt daher eine geringe Bedeutung zu. (I, oberer Wert).

Die südexponierte Böschung ist durch die intensive Sonneneinstrahlung besonderen kleinklimatischen Bedingungen unterworfen, die wesentlich zum Potential des Stand-

orts für wärmeliebende Trocken- und Magervegetation beitragen. Aus diesem Grund wird die Böschung unter der Wertstufe II, oberer Wert eingeordnet. Die Aue stellt als klimatisch wirksame Kaltluftaustauschbahn ein Gebiet hoher Bedeutung dar (III). Die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölzstrukturen wirken als klimausgleichende Strukturen, sind jedoch zu gering ausgedehnt, um einen bedeutenden Einfluss auf das Planungsgebiet zu entfalten.

### 8.1.7 Gesamteinstufung der Naturelemente

Die Gesamteinstufung der Bedeutung des Bbauungsplangebietes ergibt sich aus der Zusammenschau der Bewertung der oben beschriebenen Schutzgüter in der nachfolgenden Tabelle 1 (Bewertung der Landschaftselemente):

Schutzgut/ Bestand	Lebens- räume	Landsch. bild	Boden	Wasser	Klima	Gesamt- Bedeutung
Wiese, intensiv. Geländerücken	I, ob. W.	I, ob. W.	II, unt. W.	II, unt. W.	I, ob. W.	Gering
Beweidete Böschung	II, unt. W.	III	II, ob. W.	II, unt. W.	II, ob. W.	Mittel
Auwiese/-weide	II, unt. W.	II, unt. W.	II, ob. W.	II, ob. W.	III	Mittel
Feuchter Hang- wald	II, ob. W.	III	II, ob. W.	II, ob. W.	II, unt. W.	Mittel
Bach mit Be- gleitgehölzen	II, ob. W.	II, unt. W.	II, ob. W.	II, unt. W.	II, unt. W.	Mittel
Bach ohne Be- gleitgehölze	II, unt. W.	II, unt. W.	II, ob. W.	II, unt. W.	II, unt. W.	Mittel
Wege u. Platz- flächen	I, unt. W.	I, unt. W.	I, unt. W.	I, unt. W.	I, unt. W.	Gering

## 8.2 Eingriffsbeurteilung

### 8.2.1 Eingriffsschwere, Ausgleichsfaktoren

Als Grundlage für die Beurteilung des Eingriffs dient auch hier der Leitfaden. Die Eingriffsschwere wird nach der vorgesehenen Nutzung beurteilt. Aus der Zusammenschau von Bestandswert und Eingriffsschwere lässt sich direkt der Ausgleichsfaktor ableiten:

Gepl. Flächennutzung	Eingriffsschwere	Faktor
Allgemeine Wohngebiete im Gebiet geringer Bedeutung	geringer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, Typ B	0,3
Mischgebiete im Gebiet geringer Bedeutung	geringer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, Typ B	0,4
Straßenflächen im Gebiet geringer Bedeutung (Weg)	hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, Typ A	0,2
Straßenflächen und Fußwege im Geb. geringer Bedeutung (Wiese)	hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, Typ A	0,5
Straßenflächen im Gebiet mittlerer Bedeutung	hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, Typ A	1,0

Tabelle 2: Ausgleichsfaktoren

Die Wahl der niedrigen Faktoren wird u.a. durch die in Ziffer 8.3. aufgeführten Minimierungsmaßnahmen in Form grünordnerischer Festsetzungen ermöglicht. Die allgemeinen Wohngebiete werden als Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) eingestuft, obwohl die Grundflächenzahl in einigen Teilgebieten (GFZ 0,4) die im Leitfaden angegebene Grenze von 0,35 überschreitet. Dies wird durch die Festlegung einer GFZ von 0,3 in anderen Teilgebieten ausgeglichen. Zudem

stellt die angegebene GFZ eine Obergrenze dar, die in Wohngebieten weniger häufig erreicht wird, als in Gewerbe- oder Mischgebieten.

Für die Mischgebiete wird ein Ausgleichsfaktor von 0,4 vorgeschlagen, da auch hier die für Mischgebiete niedrige GFZ von 0,3 bis 0,4 festgelegt ist, die Nutzungsintensität aber voraussichtlich höher liegen wird.

Für den Ausbau der Straße auf dem bestehenden Wirtschaftsweg wird aufgrund der Vorbelastung der Fläche ein Faktor von 0,2 festgesetzt.

Für die Straßen und Wege in Gebieten geringer Bedeutung (Wiese) wird der Ausgleichsfaktor von 0,5 gewählt, denn hier wird der Versiegelungsgrad bei 100 % liegen. Die Lage von Teilen der Fußwege im Gebiet mittlerer Bedeutung (Böschung) wird vernachlässigt, da der Eingriff aufgrund der geringen Breite und der Möglichkeit, die Wege in wassergebundener Bauweise auszuführen vergleichsweise gering ausfallen wird. Die Straßenführung durch das feuchte Hangwäldchen im Südwesten bedarf eines Ausgleichsfaktors von 1,0, weil der Eingriff in diesem Fall gravierender ausfällt, als in die sonstigen Bestände.

Die dargestellten geplanten Grünflächen fließen nicht in die Ausgleichsbilanz ein, weil hier eine dem Bestand entsprechende Lebensraumwertigkeit wiederhergestellt werden kann und keine höherwertigen Strukturen betroffen sind.

Die im Bebauungsplan dargestellten Straßenverkehrsflächen auf der bestehenden Hartmannsberger Straße werden nicht als Eingriff gewertet.

Der Bau des abflusssdämpfenden Regenrückhaltebeckens in Erdbauweise nordwestlich der Reithalle wird nicht als Eingriff gerechnet, da hierdurch keine Versiegelungen vorgenommen werden und das betroffene Gebiet durch den Ausbauzustand des Baches und die Bebauung vorbelastet ist.

Das Bauwerk ist aber durch Bäume und Sträucher einzugrünen.

### 8.2.2 Ausgleichsflächenbedarf

Aus der folgenden Tabelle errechnet sich der Ausgleichsflächenbedarf für das Plangebiet:

allg. Wohngebiet	2,68	Wiese	gering	Typ B	0,3	0,80
Mischgebiet	0,49	Wiese	gering	Typ B	0,4	0,20
Straßenfläche Ausbau	0,06	Feldweg	gering	Typ A	0,2	0,01
Straßen- / Fußwegefläche Neubau	0,51	Wiese	gering	Typ A	0,5	0,26
Straßenfläche Neubau	0,03	Hangwald	mittel	Typ A	1,0	0,03
<b>Summe Eingriffsfl.</b>	<b>3,77</b>					<b>1,30</b>

Tabelle 3: Ausgleichsflächenberechnung

Nach der vorliegenden Berechnung entsteht durch die Aufstellung des Bebauungsplans ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 1,30 ha.

## 8.3 Maßnahmen

### 8.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan

Bezogen auf die Schutzgüter werden im Bebauungsplan folgende Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

#### Schutzgut Lebensgemeinschaften

Die Bauflächen tangieren keine höherwertigen Lebensräume, einzig ein ca. 50 m langer Straßenabschnitt im Südwesten durchsticht einen feuchten Hangwald.

### Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Bebauung wird die Ausformung der Geländetopographie berücksichtigt. Die vorgegebene Stellung der Firstrichtung und der Verlauf der Erschließung zeichnet die Geländeausrichtung nach.

Die Geschosshöhen der südlichen Grundstücke wird niedriger angesetzt, als bei den nördlicher gelegenen Grundstücken. Hier wird Rücksicht auf die landschaftlich empfindliche Hangkante genommen. Aus diesem Grund wurden die südlichen Baugrenzen soweit wie möglich nach Norden verlegt. Um den optischen Eindruck der Böschungsschulter nicht unangemessen zu betonen, wird zusätzlich eine ca. 5 m breite private Bepflanzung in Form von ungeschnittenen Gehölzen festgesetzt und Einfriedungen nur um 3,0 m eingerückt zugelassen. In diesen herzustellenden Ortsrand bindet auch die geplante Obstwiese im Südosten ein.

### Schutzgut Boden

Dem Bodenschutz wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans durch die Begrenzung der Abgrabungen und Auffüllungen Rechnung getragen.

### Schutzgut Wasser

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden durch nachfolgende Festsetzungen möglichst gering gehalten:

- Die Kfz-Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen
- Der Anteil der versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten
- Festsetzung der breitflächigen Versickerung anfallenden Oberflächenwassers, falls dies nicht möglich ist, wird eine Zisterne mit angeschlossenem Sickerschacht vorgeschrieben.
- Der Bau von Speichern für eine Regenwassernutzung ist zulässig.
- In das Grundwasser wird nicht eingegriffen.

### Schutzgut Klima

Die Änderung des Kleinklimas durch Aufheizung infolge der geplanten Bauten (Straßen und Häuser) soll durch die Festsetzung von Pflanzungen ausgeglichen werden.

Die klimatisch wertvollen Bereiche (Kaltluftbahn in der Aue und besonnter Südhang) werden durchweg von einer Bebauung freigehalten.

Die Gesamtheit der Minimierungsmaßnahmen gestattet die Festsetzung vergleichsweise niedriger Ausgleichsfaktoren.

## 8.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt.

### Ausgleichsfläche 1, Anlage einer Streuobstwiese

Im südöstlichen Plangebiet wird eine Streuobstwiese angelegt. Es handelt sich um einen Bereich mittlerer Hangneigung, der für eine Bebauung landschaftlich wenig geeignet ist, sich aber aufgrund der Exposition und der aus der Aue herausgehobenen geschützten Südostlage für die Anlage einer Streuobstwiese anbietet.

Die Bäume sind in ausreichender Größe zu pflanzen. Es sollen Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen verwendet werden. Die Wiese wird extensiv bewirtschaftet ohne jegliche Düngung und ohne Verwendung von Pestiziden. Die Mahd erfolgt zweimal jährlich jeweils Ende Juni und Ende August/Anfang September.

### Ausgleichsfläche 2, Extensivbeweidung

Die südexponierte Böschung wird in eine extensive Beweidung überführt.

Als Weidetiere sollen möglichst Schafe eingesetzt werden. Die Nutzung als Standweide oder sonstigen intensiven Beweidungsformen oder die Pferchung auf der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig.

Die aufkommenden Gehölze sollen ca. alle fünf Jahre entfernt werden. Dieser Turnus wird vorläufig festgelegt und ist im Lauf der Biotopentwicklung zu überprüfen.

Ein Einsatz von Dünger oder Pestiziden erfolgt nicht.  
 Alternativ kann die Böschung auch durch Mahd gepflegt werden. In diesem Fall ist eine Aushagerungsmahd in den ersten Jahren sinnvoll.  
 Die Mahd sollte langfristig einmal jährlich ab Ende Juli/Anfang August durchgeführt werden.  
 Entwicklungsziel ist eine beweideter oder gemähter Magerrasen.

#### Ausgleichsfläche 3, Saum zum feuchten Hangwald

An der Ostgrenze des feuchten Hangwaldes wird die Entwicklung eines gestuften Waldsaums ermöglicht (durch Sukzession).  
 Im Norden geht der Waldsaum in die Ausgleichsfläche Nr. 2 über.  
 Die Mahd der Krautsäume erfolgt alle 2 bis 3 Jahre in wechselnden Abschnitten von ca. 15 bis 20 m Länge.  
 Im feuchten Hangwald im Westen des Gebietes sollte der vorhandene Bauschutt aus dem Bestand entfernt werden.

#### Ausgleichsfläche 4, passive Renaturierung des Bachlaufs

Der Bach am südlichen Rand des Bearbeitungsgebiets (Schindbach) wird zur ökologischen Aufwertung mit einem 10 m breiten Pufferstreifen versehen. Innerhalb dieses Streifens wird die Entwicklung eines naturnahen Fließgewässers ermöglicht, soweit dies nicht den Zielsetzungen der Hochwasserfreilegung widerspricht.  
 Die Eigenansiedlung von Gehölzen wird innerhalb des dargestellten Streifens zugelassen.  
 Sollten Verbaumaßnahmen, etwa zur Sicherung der parallel verlaufenden Straße (Hagenmoosweg) notwendig werden, so sind diese punktuell in Form von ingenieurbio-logischen Sicherungen oder durch einfachen Steinwurf durchzuführen.

#### Bilanzierung Eingriff / Ausgleich

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Größen der geplanten Ausgleichsflächen.

Ausgleichsfläche	Größe (ha)
1, Obstwiese	0,14
2, Beweidete Böschung	0,91
3, Waldsaum feuchter Hangwald	0,07
4, Pufferstreifen Bach	0,18
<b>Summe</b>	<b>1,30</b>

Tabelle 4: Ausgleichsflächengrößen

Mit einer Gesamtfläche von ca. 1,30 ha wird die anzustrebende Dimension der Ausgleichsmaßnahmen erreicht.

Eigentümer, rechtliche Sicherung

Die Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Obergünzburg.

#### 8.3.3 Grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen

##### Pflanzung von Bäumen auf Privatgrundstücken

U.a. zur Minimierung der landschaftlichen und klimatischen Auswirkungen und des Wasserhaushalts setzt der Bebauungsplan die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen fest. Es ist pro angefangener 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzqualität soll mindestens sein: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt.

Bei der Pflanzung von Obstbäumen können die Sorten aus der Satzung (Ziffer 8.2.1) verwendet werden.

Für jeden Baum sollte eine mindestens 12 m<sup>2</sup> große Baumscheibe vorgesehen werden. Die Baumscheibe soll offen gehalten und nicht mit Bodenbelägen befahrbar gemacht werden. Bei gefährdeten Standorten sind Schutzmaßnahmen sinnvoll.

Bei Ausfall eines oder mehrerer Hochstämme sind Bäume entsprechender Qualität nachzupflanzen.

#### Strauchpflanzungen auf Privatgrundstücken

Die Pflanzung von heimischen Gehölzen auf den privaten Grundstücken wird empfohlen. Zu verwenden sind die Hochstämme aus der Artenliste der Satzung (Ziffer 8.2.2) und die Sträucher aus der Artenliste (Ziffer 8.2.3). Die Verwendung weiterer Arten sollte einen Anteil von 30 % nicht überschreiten.

#### Pflanzgebot, Gestaltung entlang der Böschungsschulter

Im Bereich der südlichen Grundstücke entlang der landschaftsprägenden Böschung werden zur freien Landschaft harte Einfriedungen in Form von Mauern, Zäunen, oder Schnitthecken vermieden. Falls die Anlieger dennoch Einfriedungen anlegen wollen, müssen sie 3,0 m von der südlichen Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.

An dieser empfindlichen Stelle ist die lockere Pflanzung frei wachsender, heimischer Sträucher autochthoner Herkunft vorzuziehen.

Die Strauchpflanzung kann durch einzelne Laub-Hochstämme oder Obstbäume ergänzt werden. Nadelbäume sind an dieser Stelle auszuschließen.

Zur Sicherstellung der landschaftsgerechten Bepflanzung wird am Südrand der Grundstücke ein Pflanzgebot festgesetzt. Die Pflanzung wird vom Markt Obergünzburg angelegt und geht nach der Anpflanzung in Privateigentum über.

Es sind die Arten aus der Artenliste (Ziffer 8.2.3) nach Pflanzschema zu verpflanzen.

#### ▪ Pflanzungen von Großbäumen im Straßenraum und auf öffentlichen Grundstücken

Entlang der Erschließungsstraßen sind Großbäume der Artenliste (Ziffer 8.2.4) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf der öffentlichen Grünfläche im Bereich des geplanten Spielplatzes werden Obstbäume gepflanzt. Die Sorten werden aus der Liste der Satzung (Ziffer 8.2.1) ausgewählt.

Bei gefährdeten Standorten sind Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei Ausfall eines oder mehrerer Bäume müssen Bäume entsprechender Qualität nachgepflanzt werden. Je Baum ist eine Mindestfläche von 10 m<sup>2</sup> als Baumscheibe zu gewährleisten.

#### Regenrückhaltebecken

Aus landschaftsästhetischen Gründen ist es erforderlich, das geplante Regenrückhaltebecken durch eine punktuell ausgebildete Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste der Satzung (Ziffer 8.2.5) einzubinden.

#### Oberboden

Anfallender Oberboden ist wieder zu verwenden. Er ist sachgerecht zwischen zu lagern.

#### Beläge, Entwässerung

Die Bodenbeläge im privaten Freiraum sind vorzugsweise in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Wo dies nicht möglich oder aus anderen Gründen nicht sinnvoll ist, ist die breitflächige Versickerung auf den Grünflächen anzustreben. Die Beschränkung der befestigten Flächen auf den notwendigen Umfang ist aus Gründen des Gewässer- und vorbeugenden Hochwasserschutzes erforderlich.

#### Siedlungsökologische Kleinstrukturen

Zur Aufwertung des siedlungsökologisch wichtigen Lebensraums Hausgarten ist es sinnvoll, die privaten Außenbereiche mit folgenden Kleinstrukturen auszustatten:

- Komposthaufen als Unterschlupf und Futterquelle für Insekten und Vögel
- Reisighaufen als Unterschlupf für Vögel und Igel sowie Lebensmöglichkeit für holzbewohnende Insekten

- Brennholzstapel als Nistmöglichkeit für Wildbienen und -wespen
- Hochstaudenfluren als Lebensgrundlage für Schmetterlinge
- Trockenmauern in südlicher Exposition als Raum für Reptilien (Eidechsen)
- Verschalungen an Wohnhäusern und Nebengebäuden sollten unten offen gelassen werden, um Fledermäusen eine Unterschlupfmöglichkeit zu bieten

## 9. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für den Bebauungsplan nicht erforderlich, da keine Vorhaben nach Anlage 1 (Liste der UVP – pflichtigen Vorhaben) gegeben sind.

## 10. Immissionen

### 10.1 Immissionen Landwirtschaft / Reitverein

Von den benachbarten Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind ortsüblich und unvermeidlich und sind nach § 906 BGB hinzunehmen. Dies gilt auch für den Reitbetrieb und die Pferdehaltung des südlich angrenzenden Reitvereines.

### 10.2 Immissionen Verkehr

Die Hartmannsberger Straße hat als Ortsverbindungsstrasse keine große Verkehrsbedeutung und dient vor allem auch als Erschließungsstraße für die angrenzende Bebauung. Es ist deshalb für das Bebauungsplangebiet nur mit geringen Lärmbelastungen zu rechnen, die weit unterhalb der zulässigen Werte liegen. Durch die Verlegung des Ortschildes an den westlichen Planbereich und Verengungsmaßnahmen soll die Geschwindigkeit für Fahrzeuge auf die max. zulässigen 50 km/h gedrosselt werden.

## 11. Ver- und Entsorgung

### 11.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des neuen Siedlungsgebietes soll an die am Südrand der Hartmannsberger Straße vom HB Eschers (Wasserspiegel – 897 müNN) nach Willofs verlaufende Hauptleitung DN 300 PN 25 über einen zentralen Druckminderer angeschlossen werden. Dadurch wird ein Versorgungsdruck zwischen 4,0 bar und 5,0 bar im Baugebiet möglich sein. Auch der Brandschutz ist durch diese Hauptleitung jederzeit gewährleistet. Innerhalb des geplanten Siedlungsgebietes werden Hydranten in ausreichender Menge angeordnet. Bestehende Leitungen werden, soweit von der Maßnahme betroffen, erhoben, dargestellt und überprüft.

Im Rahmen der Erschließung wird ausgehend von der jeweiligen Versorgungsleitung (über einen Hausanschlussschieber) eine Hausanschlussleitung DN 32 – DN 40 (abhängig von der Gebäudegröße) bis in das Grundstück gelegt.

### 11.2 Abwasserbeseitigung/Oberflächenentwässerung

Die Abwasserbeseitigung im geplanten Baugebiet wird im Trennsystem erfolgen. Dabei wird das Schmutzwasser und das anfallende Niederschlags- und Drainagenwasser getrennt gesammelt und abgeleitet.

Das Schmutzwasser wird dann über das bestehende Mischwassernetz Obergünzburg der gemeindlichen Kläranlage zugeleitet. Das Regen- und Drainagenwasser wird über ein unmittelbar westlich des Reitstalles anzuordnenden Regenrückhaltebecken (gedrosselter Abfluß, Bemessung gemäß ATV M 153, n=0,20) dem Schindbach vor der

Hochwasserentlastungsanlage zugeführt. Bestehende Kanalleitungen werden, soweit von der Maßnahme betroffen, erhoben, dargestellt und überprüft.

Die Regenwasserkanalisation wird ebenso auf die Aufnahme umliegender Außengebiete bemessen, sofern diese zum Baugebiet hin entwässern.

Gemäß durchgeführter geologischer Vorerkundung (ICP Altusried vom 08.10.2002) ist eine Versickerung generell möglich, bereichsweise muss jedoch erst die anstehende Bodenschicht mit bindigen Anteilen durchstoßen werden, um die sickerfähigen Kiese zu erreichen. Bereichsweise kann durch das Erreichen des durch das Baugebiet verlaufenden Felsrückens keine Versickerung möglich sein. Eine zusätzliche Rückhaltung oder Versickerung auf den privaten Grundstücken wird in jedem Fall begrüßt. Wenn sie in der Satzung festgeschrieben wird, können dadurch die Hauptbestandteile Regenwasserentsorgung (Kanäle, Regenrückhaltebecken) sehr viel geringer dimensioniert werden, was zu erheblichen Kosteneinsparungen führt.

Im Rahmen des Bauantrages müssen Angaben zur Entwässerung gemacht werden wobei hier die DIN 1986 bzw. EN 753 zu beachten bzw. einzuhalten sind.

### 11.3 Stromversorgung

Für die Stromversorgung sind die LEW zuständig. Erforderliche Maßnahmen sind vom Versorgungsträger zu treffen. Die bestehenden Freileitungen im Planbereich werden nach Vereinbarung zwischen dem Markt Obergünzburg und den LEW abgebaut und durch Erdkabel ersetzt.

### 11.4 Telekommunikation

Die Versorgung des Gebietes mit Erdkabeln wird angestrebt. Deshalb wird den Bauherren empfohlen zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze Leerrohre mit dem Durchmesser 50 auf eigene Kosten zu verlegen.

Mit dem Maßnahmenträger ist rechtzeitige Terminabstimmung notwendig.

### 11.5 Erschließungsträger

Der Markt Obergünzburg führt die Erschließung mit Ausnahme der Stromversorgung/Telekommunikation selbst durch. Kommunale Erschließungsmaßnahmen werden entsprechend der jeweiligen örtlichen Satzung umgelegt.

Die Erschließungsmaßnahmen sind in Planung und Bauausführung mit den anderen Versorgungsträgern rechtzeitig abzustimmen.

Vor dem Beginn der Erschließungsplanung werden im Rahmen einer Spartenverständigung alle maßgeblichen Spartensträger (Erdgas, Telekom, Strom, Kabel Deutschland) verständigt. Die hier anzufordernden Bestandspläne werden im Rahmen der Planung entsprechend berücksichtigt.

### 11.6 Abfallbeseitigung/Abfallverwertung

Die Abfallbeseitigung ist gemäß der Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen. Auf das Merkblatt des Landkreises wird verwiesen. Eine Eigenkompostierung soll auf dem jeweiligen Grundstück selbst erfolgen. Soweit Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, sind die Müllgefäße an der anfahrbaren Straße zur Entleerung aufzustellen.

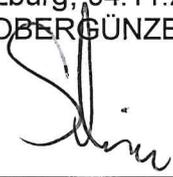
Das Orts- und Straßenbild soll durch Hausmüllanlagen im Zugangsbereich der Anwesen nicht entwertet werden. Deshalb sollten derartige Einrichtungen in Gebäude integriert oder entsprechend eingepflanzt werden.

## 12. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die Digitale Flurkarte (DFK) des Vermessungsamtes Kempten, Stand Dezember 2001.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerische Rechtssammlung 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

Obergünzburg, 04.11.2003  
MARKT OBERGÜNZBURG



---

Schmid, Erster Bürgermeister

Marktoberdorf, 04.11.2003  
KREISPLANUNGSSTELLE  
des Landkreises Ostallgäu  
I. A.



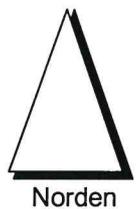
---

Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle



Luftbild M 1 : 5000

Kreisplanungsstelle des  
Landkreises Ostallgäu







Rechtskräftiger Bebauungsplan (unmaßstäblich)

Kreisplanungsstelle des  
Landkreises Ostallgäu

